WALICÓW: DNA WARSZAWY - DZIEDZICTWO EUROPY

POLIN Muzeum Historii Żydów Polskich

Projekt CoHERE otrzymał finansowanie ze środków programu ramowego Unii Europejskiej w zakresie badań naukowych innowacji „Horyzont 2020" na podstawie umowy o udzielenie dotacji nr 693289.

Lotnicze zdjęcie Warszawy w 1935 r., widok na budynki przy ul. Waliców 10, 12 i 14, źródło: Archiwum Państwowe w Warszawie.

Koncepcja Waliców jako DNA Warszawy za: Guido Morpurgo, 2018

Muzeum Historii Żydów Polskich
POLIN

WALICÓW: DNA WARSZAWY - DZIEDZICTWO EUROPY

Pod redakcją Beaty Chomątowskiej i Zuzanny Schnepf-Kołacz

Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN
POLIN Museum of the History of Polish Jews
Warszawa / Warsaw **2019**

Redakcja / Editors: **Beata Chomątowska, Zuzanna Schnepf-Kołacz**
Projekt graficzny / Layout: **Piotr Matosek**
Korekta / Proofreading: **Tamara Łozińska, Zofia Sochańska**
Tłumaczenie / Translation: **Zofia Sochańska, LIDEX Sp.z o.o.**

Specjalne podziękowania za konsultację architektoniczną kierujemy do **Romano Botti**, **Kaliny Eibl** oraz **Krzysztofa Pasternaka**.

Publikacja przygotowana w ramach projektu "Critical Heritages: performing and representing identities in Europe – CoHERE" (program Komisji Europejskiej Horyzont 2020).
The publication constitutes part of the project: "Critical Heritages: performing and representing identities in Europe – CoHERE" (Horizon 2020 - program of the European Commission).

Projekt CoHERE otrzymał finansowanie ze środków programu ramowego Unii Europejskiej w zakresie badań naukowych innowacji „Horyzont 2020" na podstawie umowy o udzielenie dotacji nr 693289. / CoHERE has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 693289.

Słowo wstępne
Zygmunt Stępiński **6**

Wprowadzenie
Beata Chomątowska, Zuzanna Schnepf-Kołacz **7**

Drugie życie Waliców
Beata Chomątowska **10**

Waliców – lata okupacji
Jacek Leociak **17**

Wstępne wytyczne architektoniczne dla zachowania i rewitalizacji miejsca pamięci przy ulicy Waliców
Guido Morpurgo **25**

Urbanistyczna opinia dotycząca zagospodarowania fragmentu Warszawy w obrębie ulic: Waliców – Grzybowska – Pereca
Kamil Miklaszewski, Krzysztof Pasternak **36**

Historie wspólnoty i siła pamięci cyfrowej
Christopher Whitehead, Tom Schofield **45**

Projekt rewitalizacji kamienic przy ul. Waliców 10, 12, 14 w Warszawie – analiza wykonalności
Paweł Nowakowski **55**

Noty biograficzne autorów **73**

Zdjęcia z dyskusji „Waliców: DNA Warszawy – Dziedzictwo Europy” **75**

Zygmunt Stępiński

Słowo wstępne

Takich miejsc, jak enklawa kamienic przy ulicy Waliców, jest w Warszawie niewiele, a właściwie nie ma ich już wcale. Niektórzy mogą powiedzieć, że przedwojennych kamienic, zapomnianych i popadających w ruinę, jest w stolicy jeszcze całkiem dużo. Co zatem sprawia, że Waliców tak głęboko zapada w pamięć i serca odwiedzających je ludzi z całego świata? Co stanowi o jego wyjątkowości?

Czy chodzi o przejmujący wygląd ostańców, o zburzony podczas powstania warszawskiego i nigdy nieodbudowany front domu pod numerem 14? Czy o sąsiedztwo jednego z nielicznych ocalałych fragmentów muru getta? Może decydująca jest historia tych domów, opowiadająca o przedwojennej, wielokulturowej stolicy, o losach mieszkańców getta warszawskiego, o walczących powstańcach warszawskich i powojennym „Dzikim Zachodzie"? Czy przyczyną są wybitne postaci kultury i sztuki: Władysław Szlengel i Menachem Kipnis, mieszkające przy Waliców 14 przed wojną i po utworzeniu getta? Czy może to, że kamienice te są fragmentem dawnej Warszawy – miasta, którego już nie ma?

„Efekt Waliców" to zapewne suma tych oraz innych uwarunkowań. Dla mnie, warszawianina, od zawsze związanego z historią mojego miasta, rodzinnie i zawodowo zaangażowanego w dziedzinę architektury i urbanistyki, Waliców jest symbolem – pomnikiem przeszłości Warszawy, jej wojennej tragedii i powojennej historii. Nie ma drugiego miejsca, które w tak sugestywny sposób dawałoby świadectwo losów miasta i jego unicestwienia. To tu możemy dotknąć ceglanych murów, zobaczyć dramatycznie urwaną na skutek wojennego wybuchu ścianę i poczuć „oddech przeszłości".

Historia ostańców przy ulicy Waliców powinna być dla nas wyrzutem sumienia. Domy te, pomimo ogromnej wartości historycznej, pozostawały do niedawna w zaniedbaniu i zapomnieniu. Nikt poza działaczami miejskimi nie upomniał się o opiekę nad nimi. Niespodziewane wsparcie przyszło „z ziemi włoskiej do Polski" – ze strony mediolańskich architektów Guido Morpurgo i Annalisy de Curtis. Wraz ze swoimi studentami na Politechnice Mediolańskiej wykonali ogromną pracę koncepcyjną, poruszając nasze serca i umysły. Ich projekty pokazały, że o takich miejscach, jak Waliców trzeba myśleć w szerszym kontekście – bardzo ważnego europejskiego i światowego dziedzictwa, a także mówić o nich odważnie i z rozmachem, wychodząc od zrozumienia i wyczucia wielowymiarowej historii tego miejsca oraz dostrzeżenia jego istoty, jako budynków tworzących tkankę miasta.

Dzięki włoskim profesorom i studentom przyszłość kamienic przy ulicy Waliców stała się zagadnieniem o wymiarze międzynarodowym, które weszło do świata architektury na najwyższym poziomie. Projekt „Walicow, Fortress of Memory" autorstwa Sary Pellegrini i Domenico Spagnolo pod kierunkiem prof. Guido Morpurgo i prof. Annalisy de Curtis zdobył nagrodę Archiprix International 2019 dla najlepszej pracy magisterskiej na świecie w dziedzinie architektury, urbanistyki i architektury krajobrazu.

Waliców to historia Warszawy i wszystkich jej mieszkańców. Waliców to także 100 lat historii Europy – z dwoma wojnami, żelazną kurtyną, odzyskaniem wolności i transformacją ustrojową. Mówiąc o II wojnie światowej często wspominamy o pamięci polskiej, pamięci żydowskiej... Waliców jest wspólne. To miejsce, w którym losy i historie wielu różnych grup przeplatają się i stykają ze sobą. Takim też miejscem powinno pozostać – spotkania, dialogu i wspólnego spędzania czasu.

Przywrócenie do życia ostańców przy ulicy Waliców jest trudnym wyzwaniem. Jednocześnie jednak stanowi szansę na stworzenie wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy, łączącego ludzi na wielu poziomach, skłaniającego ich do refleksji i spojrzenia na rzeczywistość z innej perspektywy. Wierzę, że dzięki współpracy różnych środowisk, zaangażowanych w ten temat, ocalenie Waliców jest możliwe.

Beata Chomątowska, Zuzanna Schnepf-Kołacz

Wprowadzenie

To miejsce porusza ludzi przybyłych z różnych stron świata. W samym centrum polskiej stolicy, niedaleko stacji metra Rondo ONZ, ocalała enklawa przedwojennego miasta: trzy kamienice z początku XX wieku przy ul. Waliców pod numerami 10, 12 i 14. W ich murach można zobaczyć i poczuć przeszłość stolicy. Niczym DNA unicestwionej przez II wojnę światową Warszawy, której fundamenty wciąż tkwią pod powierzchnią dzisiejszych ulic i chodników, jest tam zapisany fragment dawnej tkanki miejskiej – jej wygląd, charakter i zarys domów, w których kiedyś żyli ludzie.

Kamienica przy ul. Waliców 14 wygląda, jakby okupacja niemiecka skończyła się wczoraj. Jej zburzony podczas powstania warszawskiego front jest świadectwem dramatycznej historii stolicy. Sprawia, że zabytek ten jest ewenementem na skalę europejską, porównywalnym do słynnego Kościoła Pamięci w Berlinie, zniszczonego podczas wojennych nalotów i zachowanego w stanie ruiny, jako ostrzeżenie przed wojną. Budynki przy Waliców pamiętają również jedną z największych tragedii Europy – Zagładę Żydów. Wszystkie trzy są nielicznymi zachowanymi ostańcami warszawskiego getta i wraz z fragmentem muru naprzeciwko były niemymi świadkami losu kilkuset tysięcy Żydów z Warszawy oraz innych części Polski i krajów kontrolowanych przez nazistów.

Domy na Waliców niczym w soczewce skupiają ponad sto lat historii Warszawy i zarazem tej części Europy. Pamiętają czasy zaborów, I wojnę światową, odrodzenie państwa polskiego, wielokulturową II RP. Przetrwały II wojnę światową, czasy komunizmu, gdy były częścią okrytego złą sławą warszawskiego „Dzikiego Zachodu" – opierającego się zmianom rewiru pełnego niszczejących czynszówek, których lokatorzy, często skonfliktowani z prawem, rządzili się po swojemu. Przetrwały też planowe wyburzanie tej okolicy pod budowę osiedla Za Żelazną Bramą. Były świadkami upadku komunizmu, czasów transformacji i zmiany krajobrazu miejskiego w latach 90., a także wejścia Polski do Unii Europejskiej i wyrastania w najbliższej okolicy wolskiego *city* – lasu biurowców i apartamentowców.

Kamienice niezmiennie inspirują i poruszają mieszkańców Warszawy oraz gości z całego świata. Codziennie zagraniczne wycieczki przychodzą, by zobaczyć jedne z nielicznych ostańców getta warszawskiego, zachowany fragment muru dzielnicy zamkniętej, dom Władysława Szlengla, autora przedwojennych szlagierów, późniejszego poety getta, oraz świadectwo powstania warszawskiego – zburzony front kamienicy przy Waliców 14. Przychodząc od strony ul. Grzybowskiej zwiedzający widzą niesamowity krajobraz, odzwierciedlający sto lat historii miasta i Europy. Po lewej stronie bloki osiedla Za Żelazną Bramą, jeden ze sztandarowych projektów PRL-u, po prawej stronie – powstające wieżowce wolskiego *city*, pomiędzy nimi trzy ostańce, które pamiętają początki tej ulicy i wszystko, co się wydarzyło przez ostatni wiek.

Istnienie tych kamienic było wielokrotnie zagrożone. Jeszcze dwa lata temu mówiono o rozbiórce budynku przy ul. Waliców 14. Ostatecznie widmo zburzenia zostało zażegnane rok temu, kiedy, dzięki staraniom varsavianistów i działaczy miejskich oraz inicjatywom podjętym przez instytucje w Warszawie i zagranicą, wszystkie trzy kamienice zostały wpisane przez Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków. Dziś objęte ochroną budynki stoją opuszczone i zrujnowane, czekając na przywrócenie ich mieszkańcom i życiu miasta. Pozostało pytanie ze znanego graffiti na ścianie domu nr 14: „Kamień i co"... dalej?

Od początku lat 70. XX wieku do czasów obecnych artyści, działacze i mieszkańcy podejmują społeczne, oddolne inicjatywy upamiętnienia historii tego miejsca. Kamienicami zafascynowali się mediolańscy architekci prof. Guido Morpurgo i prof. Annalisa de Curtis, autorzy Memoriale della Shoah w Mediolanie. Stworzyli „Waliców Project", w ramach którego od trzech lat młodzi architekci z Politechniki Mediolańskiej i Warszawskiej opracowują projekty odnoszące się do rewitalizacji kamienic na Waliców i ich przyszłości. Prof. Morpurgo porównuje Warszawę do Kartaginy i Troi, miast, które zostały całkowicie zniszczone. Kamienice przy Waliców są niczym cenne znalezisko archeologiczne. Włoski architekt dostrzegł w nich DNA Warszawy – fragment miasta

pogrzebanego, zniszczonego na skutek wcielonego w życie planu unicestwienia tej części Europy. Historia Waliców jest elementem nie tylko polskiej, ale także europejskiej tożsamości.

Od ponad roku drogi aktywistów miejskich, varsavianistów, ekspertów różnych dziedzin, w tym mediolańskich architektów i ich studentów, Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przedstawicieli władz miasta i dzielnicy Wola krzyżują się dzięki inicjatywom realizowanym przez Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN oraz inne instytucje: Fundację Shalom i Wolskie Centrum Kultury wraz z ich partnerami. Muzeum POLIN w grudniu 2017 roku zorganizowało debatę „Drugie życie kamienicy" i wystawę projektów studentów profesora Morpurgo. Stworzona pół roku później plenerowa wystawa „Okno na Waliców" została otwarta w ramach Festiwalu Kultury Żydowskiej Warszawa Singera 2018, podczas dnia wydarzeń na Waliców, poświęconego tym kamienicom. Koncert, spektakl teatralny, wystawa, artystyczny performance i spacer z przewodnikiem zgromadziły na ulicy przed kamienicami i na przylegającym do nich skwerze licznych mieszkańców Warszawy i zagranicznych gości. Na jeden dzień na Waliców powróciło życie.

W marcu tego roku Muzeum POLIN zaprosiło grono międzynarodowych ekspertów z różnych dziedzin do publicznej dyskusji o przyszłości Waliców. Uczestniczyli w niej także działacze miejscy, mieszkańcy, Wojewódzki Mazowiecki Konserwator Zabytków, przedstawiciele władz miasta i dzielnicy Wola. Wierzymy, że spotkanie wszystkich środowisk zaangażowanych w sprawę Waliców jest pierwszym krokiem do ocalenia tego miejsca.

Wszyscy zgodzili się z wizją kamienic na Waliców, jako miejsca odnoszącego się do lokalnej historii i do różnych pamięci o niej, będącego pomnikiem sprzeciwu wobec wojny i terroru. Jednocześnie miałoby to być miejskie centrum aktywności kulturalnych, artystycznych i społecznych, służące mieszkańcom do odpoczynku, pracy, edukacji i zabawy dla najmłodszych. Idea przyszłości Waliców, która wyłania się z opracowań ekspertów, to wizja miejsca łączącego wszystkie grupy okolicznych mieszkańców: lokatorów przedwojennych kamienic, bloków osiedla Za Żelazną Bramą i powstałych w ostatnich latach apartamentowców; starsze i młodsze pokolenia. Wśród propozycji funkcji, które mogłyby pełnić kamienice są: nowoczesne centrum kultury, biblioteka, sala teatralno-koncertowa, kawiarnia, uniwersytet trzeciego wieku, lokale dla organizacji pozarządowych działających na rzecz społeczności lokalnej, pracownie artystów, warsztaty rzemieślników, przestrzenie coworkingowe dla naukowców. Byłoby to unikalne miejsce pamięci, refleksji, dyskusji, życia kulturalnego i społecznego. Władze Warszawy i dzielnicy Wola mogłyby przy okazji zyskać potrzebne, a brakujące powierzchnie – salę dla teatru impresaryjnego, przestrzenie dla centrum kultury i biblioteki.

W niniejszym dokumencie prezentujemy opracowania ekspertów, uczestników dyskusji „Waliców: DNA Warszawy – Dziedzictwo Europy". Próbujemy odpowiedzieć na pytania, jaką rolę w Warszawie i w Europie mogłoby odegrać to miejsce? Czy Waliców może odzyskać swoją przedwojenną tożsamość, kiedy ulice, podwórka i domy tętniły życiem? Czy w sercu warszawskiego *city* jest miejsce na pamięć oraz centrum spotkań i życia społecznego? Czy możemy wspólnie stworzyć plan dla Waliców? W jaki sposób przywrócić je mieszkańcom Warszawy, Europejczykom i turystom?

Już w latach 50. Antoni Słonimski pisał w wierszu *Dziesięciolecie*, że musimy ocalić warszawskie ostańce, „byśmy w nasze czyste domostwa nie wwiedli Dzieci o sercu pustym", nieznających historii swojego miasta i tragicznych losów osób, które tu mieszkały. Dziś, w zjednoczonej, choć jednocześnie przeżywającej kryzys Europie, kamienice przy ulicy Waliców mogą mieć o wiele większe znaczenie. Młode pokolenia, które nie tylko nie pamiętają wojny i Holokaustu, ale coraz częściej nie doświadczyły podzielonego żelazną kurtyną świata, komunizmu, a nawet czasu, gdy Polska nie była członkiem Unii Europejskiej, mogłyby w tym miejscu dotknąć historii, poczuć czym była wojna i dlaczego europejskie państwa postanowiły się zjednoczyć, by nigdy więcej do niej nie doszło.

Kamienica przy ul. Waliców 14 mogłaby mieścić nowoczesne, żywe miejsce pamięci pokazujące ostatnie sto lat z perspektywy jej mieszkańców i okolicy. Jednostkowe historie byłyby pretekstem do opowiedzenia o tym, jaką drogę przeszła Europa od początku XX wieku do dzisiaj, od

rodzących się nacjonalizmów do zjednoczenia i o tym, czym jest dzisiaj, o jej wspólnych wartościach, celach i problemach. Domy przy ul. Waliców 10 i 12, wraz z przylegającym skwerem i działką stanowiłyby dające nadzieję zwieńczenie tej historii: stworzony wspólnie przez władze miasta, mieszkańców, aktywistów miejskich i ekspertów fragment „miasta szczęśliwego". Ten śmiały projekt mógłby stać się wizytówką Warszawy i modelowym rozwiązaniem dla podobnych miejsc w stolicy, Polsce i Europie.

Beata Chomątowska

Drugie życie Waliców

Rok temu wybrałam się na Waliców wczesną wiosną, po dłuższej przerwie. Niewiele się zmieniło, poza tym, że ostatni lokatorzy wynieśli się stąd na dobre, a bar Ślusarnia w parterze domu przy Waliców 12 zakończył działalność. Wszystko dookoła zaczynało zielenieć, ale gałęzie drzew w podwórkach opustoszałych kamienic były wciąż czarne. Od piwnic ciągnęło chłodem. Ściany z czerwonej cegły kontrastowały ze szkłem i stalą sąsiednich biurowców, cisza i zamurowane okna ze zgiełkiem budowy po drugiej stronie ulicy. Jakby wojna skończyła się wczoraj. Jeszcze piętnaście lat temu, gdy mieszkałam w tej okolicy, na Elektoralnej 26 naprzeciw kościoła, takie widoki były typowe dla tej części miasta i stanowiły o jej charakterze. Dziś już nie są. Z prostej przyczyny – coraz ich mniej.

Wiele lat wcześniej, w centrum Berlina w podziw – porównywalny z pierwszym spojrzeniem na Waliców – wprawiła mnie potężna, pokryta graffiti konstrukcja, wyglądająca, jakby dopiero co przetrwała bombowy atak. Nazywała się Kunsthaus Tacheles i była nieformalną instytucją kultury. W barze na ostatniej kondygnacji olbrzymie, niezabezpieczone niczym okno pokazywało panoramę śródmieścia – Mitte. Przesiadując tam z przyjaciółmi nie miałam pojęcia, że właściwie patrzymy na odchodzący już świat. To był koniec lat 90., moment, gdy Mitte, a zwłaszcza ten jego rejon, dawna dzielnica żydowska nazywana Scheuneviertel, coraz szybciej przeobrażała się w scenografię dla turystów. Dziś Dom Sztuki Tacheles, zaadaptowana przez artystów ruina dawnego domu towarowego i symbol twórczej energii zjednoczonego miasta, która wówczas zrobiła na mnie takie wrażenie i w której spędziłam niezliczone wieczory, stoi od kilku lat pusty, odgradza go siatka. Ktoś może się zdziwić – jak to? W Berlinie? Tym mieście, które tak umie się promować i które zwykle bywa przywoływane jako wzorzec dla Warszawy, zaprzepaszczono taki potencjał? „Money makes this world go `round", jak śpiewała Lisa Minelli – Sally w *Kabarecie* Boba Fosse'a. W Mitte, gdzie od dawna nie dyskutuje się o artystycznym ożywieniu, lecz o tym, jak powstrzymać kolejne fazy gentryfikacji, nie ma już miejsca dla tego typu oddolnych, kulturotwórczych inicjatyw. Mimo ochrony konserwatorskiej budynek i grunt, na którym stoi, wart miliony euro, został wykupiony przez grupę kapitałową inwestującą w nieruchomości. W planach jest postawienie w sąsiedztwie nowych gmachów i ponowna adaptacja historycznej części Tacheles na cele kulturowe, ale na razie obiekt przechodzi z rąk do rąk. Kompleks kamienic przy Waliców, uratowany dzięki wpisowi do rejestru zabytków, po mądrze przeprowadzonej rewitalizacji, odwołującej się do historycznych kontekstów miejsca i uwzględniającej potrzeby lokalnej społeczności, ma szansę uniknąć podobnego losu i pełnić kulturotwórczą rolę znacznie dłużej.

Charakterystyka miejsca

„Niebezpieczne, zaniedbane, zniszczone, niszczejące", „brak koncepcji architektonicznej", „nowoczesne, grodzone osiedla", „chaos urbanistyczny", „zły stan techniczny zabytków", „gentryfikacja", „bezdomni, zaniedbane podwórka", „łobuzy, patologia", „rozbiórki", „niebezpieczeństwo", „białe kołnierzyki", ale również „bogata historia", „pamięć miejsca", „tradycje dawnej Warszawy", „silna tożsamość", „charakter", „potencjał", „swojskość" – to najczęściej powtarzające się hasła w odpowiedzi na skojarzenia z rejonem, w którym znajdują się kamienice przy Waliców. Tempo przeobrażeń na tym terenie jest ogromne. Większość zmian zaszła w ciągu ostatnich dziesięciu lat, gdy starą zabudowę poprzemysłową i mieszkalną zastąpiono biurowcami i apartamentowcami. W rezultacie w wielu miejscach w sąsiedztwie ulicy Waliców powstają monostruktury o ściśle określonych funkcjach, oddzielone – często w sensie dosłownym – od reszty tkanki miejskiej.

Choć kamienice przy Waliców od kilku lat stoją puste, w ich sąsiedztwie znajduje się wiele zamieszkanych budynków – inne ostańce starej architektury przy ulicach Krochmalnej, Żelaznej, Miedzianej, Pańskiej czy Chłodnej; wielorodzinne bloki osiedla Za Żelazną Bramą (łącznie ok. 25 tys. lokatorów, z czego kilka tysięcy przypada na rejon Walicowa), inne bloki powstałe w okresie PRL-u, późniejsza architektura mieszkaniowa – z lat 90. oraz współczesne „apartamentowce", których wciąż przybywa. Jest to rejon nie tylko kontrastów architektonicznych, lecz i społecznych. W efekcie coraz bardziej uwidacznia się rozdźwięk między potrzebami i trybem życia mieszkańców nielicznych starych kamienic (głównie lokatorów socjalnych, o niższym statusie

materialnym, zwykle wywodzących się z rodzin robotniczych lub rzemieślniczych), mieszkańców „starych" bloków powstałych w latach 60. 70. i 80., jak osiedle Za Żelazną Bramą (w tym przypadku liczną grupę oprócz seniorów, posiadaczy mieszkań o długim stażu zamieszkiwania stanowią studenci i tzw. nowi warszawiacy, przybyli za pracą do stolicy i wynajmujący lokale) oraz lepiej sytuowanych lokatorów wybudowanych w ostatnim czasie apartamentowców, reprezentujących nową polską klasę średnią („białe kołnierzyki"). Różnorodność ma także wymiar etniczny: relatywnie niższe ceny wynajmu niż w południowej części Śródmieścia w połączeniu z centralną lokalizacją, czyli cechy, które przyciągają w ten rejon studentów i nowych warszawiaków sprawiają, że okolica cieszy się dużą popularnością wśród wynajmujących mieszkania przybyszy z Wietnamu, Ukrainy czy Białorusi.

Z rozmów, jakie odbyłam w 2018 r. z obecnymi i dawnymi mieszkańcami, a także z wypowiedzi uczestników warsztatów „Odkryj Dziki Zachód", przeprowadzonych przez Stowarzyszenie Inicjatyw Społeczno-Kulturalnych Stacja Muranów we współpracy z Teatrem Żydowskim, Biblioteką na Chłodnej i Wolskim Centrum Kultury w dniach 21-22 lipca 2018 r. wyłania się kilka punktów odniesienia, wyznaczających powojenną tożsamość miejsca. Lokatorzy z okolicy postrzegają „Dziki Zachód", a więc i Waliców, jako zaniedbany, niegdyś gęsto zabudowany kamienicami, zrujnowany rejon pozbawiony własnej enklawy zieleni: przedwojenni żydowscy mieszkańcy i „małe getto", nieskrępowany handel uliczny (bazar na Pańskiej, który działał w okolicy Walicowa do połowy lat 60.), tradycje przemysłowe (Norblin, browar Haberbuscha) i rzemieślnicze, atmosfera dawnej Warszawy, drobna przedsiębiorczość, transport – bliskość Dworca Głównego, z którego „jeździło się na wakacje, na kolonie". Jednocześnie przemiany, jakim podlega ten rejon, zwłaszcza związane z nazewnictwem, nastręczają jego mieszkańcom problem z samoidentyfikacją. Dziś należy do dzielnicy Wola, przed wojną był częścią Zachodniego Śródmieścia. „Te ulice były dla nas tak tożsame, Chłodna, Waliców, Krochmalna, Wronia, że my tu mieliśmy kolegów, tu chodzili do szkoły razem, my nie rozróżnialiśmy, żeby któraś była inna, one wszystkie były tak samo zrujnowane (...). Każdy mówił o swojej ulicy, był lokalnym patriotą, mieszkańcem swojej ulicy" – mówi Artur Nadolski, wieloletni mieszkaniec ulicy Chłodnej i autor poświęconych jej wspomnień (wywiad przeprowadzony przez autorkę opracowania w sierpniu 2018 r.). Do tego dochodzi jeszcze rozpowszechniona w latach 50. XX w. nazwa Mirów, z którą konotacji nie czują najstarsi lokatorzy oraz zła opinia „Dzikiego Zachodu", pejoratywnego określenia, jakiego używano w stosunku do tego obszaru po wojnie, by zaznaczyć jego odmienność w stosunku do wznoszonej wówczas w sąsiedztwie socrealistycznej zabudowy Mirowa oraz utrwalić przekonanie, że jest on terenem niebezpiecznym, zdegradowanym, architektonicznym reliktem przeszłości, na którym panują reguły nieakceptowane w socjalistycznym społeczeństwie i dlatego skazany został przez planistów na powolną zagładę. Opierał się jej bardzo długo. Jeszcze w latach 80. XX w. architekci patrzyli na „ten nieszczęsny" „Dziki Zachód" i załamywali ręce nad „tak ogromnym obszarem, uzbrojonym jak się patrzy, położonym w centrum miasta, a którego nie można ugryźć żadną miarą". „Porządkowanie przebiegało tu dość wolno, wymagało wyburzeń, wykwaterowań gnieżdżących się w półruinach mieszkańców" – informowała „Stolica".

Wyzwania i zagrożenia

Różnorodność społeczna obszaru, na jakim znajduje się ulica Waliców i wynikające zeń sprzeczne potrzeby różnych grup mieszkańców mogą stanowić największe wyzwanie przy projektowaniu przyszłych funkcji tych budynków i roli, jaką mają pełnić. Zazwyczaj przy tego typu projektach rewitalizacyjnych jako największe zagrożenie wskazuje się gentryfikację, czyli całkowitą zmianę charakteru danego miejsca, połączoną z przymusową wyprowadzką gorzej sytuowanych mieszkańców. Akurat w rejonie, do którego należą kamienice przy Waliców, ta zmiana częściowo już się dokonała w ciągu ostatnich dziesięciu lat i trudno byłoby ją zatrzymać, zwłaszcza w kontekście już zaplanowanych i realizowanych w sąsiedztwie inwestycji. Gentryfikacja jest zjawiskiem negatywnym, lecz fakt, że owe przemiany znacznie wyprzedzają pomysły na rewitalizację kompleksu Waliców oraz że wspomniane kamienice nie mają lokatorów, paradoksalnie stwarza szansę uniknięcia typowych w takiej sytuacji dylematów – albo nowy i kosztowny twór, wyrosły na historycznej tkance, albo rozsypujące się budynki i zaniedbane kwartały miasta, w które strach się zapuszczać. Brak takich obciążeń może jednak zarazem stać się pułapką dla autorów koncepcji rewitalizacyjnych, skłaniając ich do potraktowania budynków jako „białej karty", oderwanej od otoczenia i nieobciążonej kontekstem miejsca. Taką przestrzeń łatwo do-

wolnie wymodelować architektonicznie, zaś wszelkie konsultacje społeczne dotyczące jej przyszłego zagospodarowania są zbędne, bo przecież nikt w kamienicach nie mieszka. Obciążeniem dla wszystkich projektów realizowanych w przyszłości na tym obszarze są też kontrowersje, jakie wśród warszawiaków mieszkających w sąsiedztwie i związanych z Mirowem aktywistów budzi polityka inwestujących tutaj deweloperów, utożsamiana z brakiem szacunku dla historycznej tkanki miasta oraz ignorowaniem potrzeb lokalnej społeczności. Jednocześnie wokół ostańców przy Waliców wytworzyła się już pozytywna atmosfera, związana z wygraną walką o ocalenie kamienicy pod numerem 14 i wpis całego zespołu do rejestru zabytków. Dlatego też, na tle dotychczasowych działań deweloperskich projekt Waliców stanowi też szansę na pokazanie mieszkańcom, że można działać w inny sposób, szeroko włączając ich we współdecydowanie o przyszłym przeznaczeniu kamienic. Duża kubatura trzech stojących obok siebie domów stwarza rozmaite możliwości adaptacji ich tkanki architektonicznej, z założeniem różnorodnych funkcji, ale trzeba też pamiętać, że z pewnością będzie to przedsięwzięcie kosztowne i długotrwałe, zważywszy na stan, w jakim znajdują się budynki.

Diagnoza

Projekt Waliców należy potraktować kompleksowo w dwojakim rozumieniu: jako zespół sąsiadujących ze sobą kamienic o udokumentowanej wartości architektonicznej, ale również jako część szerszego obszaru, z którym są związane historią – dawnego Zachodniego Śródmieścia Warszawy (później Mirowa i „Dzikiego Zachodu"). Pozwoli to uniknąć efektu „wyspy", jakimi często stają się projekty rewitalizacyjne, oderwane od kontekstu miejsca. Mimo powojennych zmian i ubytków zabudowy ulica Waliców jeszcze do lat 90. XX w. miała istotne znaczenie dla kształtowania tożsamości tego rejonu.

O ile ze względów użytkowych warto rozważyć ingerencje w tkankę architektoniczną, jak choćby nowy podział przestrzeni wewnątrz budynków, jednocześnie ważne jest, by ocalić ducha miejsca (genius loci) – pojęcie nieuchwytne, ale związane z wrażeniem, jakie wywołuje dany obiekt i jego przeszłością, zakorzenieniem w historii. Kompleks przy Waliców, a zwłaszcza charakterystyczna sylwetka kamienicy pod numerem 14, z odsłoniętą ścianą szczytową, ma w sobie coś magnetycznego, oddziałuje w sposób wizualny na odbiorców, kontrastując z atmosferą intensywnie zabudowującej się okolicy. Ta bowiem – z nielicznymi wyjątkami – traci swój niepowtarzalny charakter, zmieniając się w jeden z wielu generycznych kwartałów biurowo-mieszkaniowej zabudowy, trudnych do odróżnienia czymkolwiek od podobnych projektów realizowanych na świecie. Inaczej doświadcza się architektury na sposób zmysłowy, gdy wędruje się po nowoczesnym, pachnącym farbą budynku wyposażonym we wszystkie udogodnienia, a inaczej, gdy patrzy się na stare mury, słyszy skrzypienie podłogi pod stopami i wchodzi do mieszkań, w których ktoś rzeczywiście żył. Takiego uroku zostały pozbawione po remoncie kamienice po nieparzystej stronie ulicy Próżnej. Kompleks przy Waliców, pod warunkiem zachowania jego oryginalnego charakteru, ściśle związanego z tą częścią Warszawy, mógłby posłużyć za inny model rewitalizacji niż Próżna, która wraz z wyremontowanym placem Grzybowskim przeobraziła się w miejsce o charakterze przede wszystkim komercyjnym, gdzie dominującą grupą użytkowników są przedstawiciele nowej klasy średniej. Próżna to wręcz modelowy przykład gentryfikacji – od artystycznych interwencji w przestrzeni („Dotleniacz" Joanny Rajkowskiej) i realizowanych oddolnie działań kulturalno-społecznych (Festiwal Singera) do eleganckiego miejskiego salonu. Duże znaczenie ma nacisk na oddolne kształtowanie miejsca, jego niezależny charakter, rolę sztuki, zwłaszcza awangardowej i czerpanie z historycznego kontekstu.

Krzysztof Nawratek, urbanista z Politechniki Śląskiej w Gliwicach, w książce *Miasto jako idea polityczna* zauważa: „Rzeczywista rewitalizacja dzielnicy ma przynieść przede wszystkim poprawę warunków życia i statusu zamieszkującej ją społeczności". Gentryfikacja natomiast to efekt działań zewnętrznych, zainicjowanych przez siły z zewnątrz – urzędników lub inwestorów i narzucony z góry, z pominięciem mieszkańców, którzy dowiadują się o już istniejących, a czasem nawet i skierowanych do realizacji planach. Gentryfikacja nie naprawia miasta, którego istotą jest różnorodność, bo tę różnorodność niszczy. Łagodna miejska rewitalizacja opiera się natomiast na perspektywie z wewnątrz. Nie jest sztywnym scenariuszem, rozpisanym od początku do końca za biurkami urzędników, wręcz przeciwnie, wpisana jest w nią nieprzewidywalność i dynamika. Czasem inicjują ją same władze, włączając lokalnych mieszkańców, firmy i organizacje działa-

jące na danym terenie, zwykle jednak jest owocem pomysłów oddolnych grup, reagujących na nieuzgodnione z nimi działania władz. Taka procedura służy temu, co w oczach pesymistów zakrawa na próbę pogodzenia ognia z wodą, czyli umożliwieniu rozwoju historycznym kwartałom miast przy jednoczesnym zachowaniu ich tożsamości oraz uszanowaniu miejscowej kultury. Warto w tym momencie znów odwołać się do Berlina, lecz nie z lat 90., ale 70. ubiegłego wieku, gdy mieszkańcy dzielnicy Kreuzberg, wówczas niszczejącej i skazanej na stopniowe wyburzanie, sformułowali klasyczne dwanaście przykazań „łagodnej miejskiej odnowy" („Behutsame Stadtserneuerung"), wypracowanych podczas niezliczonych spotkań i dyskusji z urzędnikami. Był to przełom w podejściu do rewitalizacji. Pierwsze przykazanie głosi, że powinna przebiegać od początku do końca z udziałem lokalnej społeczności – zarówno mieszkańców, jak i przedsiębiorców, począwszy od etapu planowania. Dopóki miejscowi nie wyrażą zgody na poszczególne kroki tego procesu, planistom nie wolno przystąpić do akcji. Trzeci punkt ustaleń podkreśla, że należy zachować jedyny w swoim rodzaju charakter miejsca, jednocześnie dbając o bieżące utrzymanie i naprawę kamienic, co pozwoli odbudować nadszarpniętą reputację zdegradowanej dzielnicy czy kwartału. Dopuszcza się zmiany w zagospodarowaniu terenu prowadzące do stawiania nowych domów, pod warunkiem, że będą prowadzone rozważnie, wyburzeń będzie niewiele, a równolegle do stopniowej odnowy kamienic ma postępować naprawa budynków wykorzystywanych na cele publiczne, parków oraz innych wspólnych przestrzeni. W miejscu budynków, których nie uda się uratować, powstaną zieleńce wykorzystywane przez wszystkich. I – co równie istotne – by to wszystko przeprowadzić, zakłada się konieczność tworzenia nowych form organizacyjnych, jak kooperatywy, stowarzyszenia czy spółdzielnie. Dodatkowo określono też zasady krytycznej rekonstrukcji, która miała odwoływać się do pamięci miasta. Założono, że architektura nowo powstających domów ma bazować na analizie wyglądu zachowanych obiektów w sąsiedztwie – nie tylko nawiązując do nich zewnętrznie, ale również wyglądem klatek schodowych i rozkładem mieszkań.

Proponowane funkcje i rola miejsca

Spróbujmy więc odnieść powyższe założenia, uchodzące za wzorcowy przykład podejścia do rewitalizacji, do projektu Waliców. Rozpatrując przyszłe funkcje trzech kamienic, należy z pewnością wziąć pod uwagę potrzeby różnych grup mieszkańców żyjących w sąsiedztwie. Szczególną grupę stanowią tutaj wieloletni, wiekowi już lokatorzy tego rejonu, którzy – jak wynika z wywiadów i dyskusji podczas warsztatów – znają się lub wiedzą wzajemnie o swoim istnieniu, utrzymują ze sobą stały kontakt (mężczyźni określają się jako „chłopaki z Dzikiego Zachodu"), spotykają się regularnie, zależy im na podtrzymaniu tradycji, pamięci o specyfice tej części Warszawy i zachowaniu jej oryginalnego charakteru. Warto wykorzystać ten zasób wiedzy do odtworzenia powojennej historii rejonu, a następnie przedstawienie jej we wnętrzach budynków i w formie działań towarzyszących uruchomieniu projektu Waliców. Historia ta jest niezwykle barwna, związana z jedyną w swoim rodzaju atmosferą miasta odradzającego się po II wojnie światowej i może okazać się interesującym punktem odniesienia dla „nowych warszawiaków", lokatorów apartamentowców i pracowników biurowców w sąsiedztwie, szukających własnej tożsamości w stolicy. Osobny walor mają opowieści kryminalne, historie o „dziuplach", odkrywaniu rozmaitych skarbów, zabawach wśród ruin. Działają na wyobraźnię, mogą posłużyć do utworzenia spacerowej ścieżki tematycznej albo gry miejskiej poświęconej kryminalnemu „Dzikiemu Zachodowi". W zrewitalizowanych wnętrzach kompleksu Waliców – na przykład w jednym z mieszkań, po zachowaniu jego pierwotnego układu – mogłoby powstać mini muzeum poświęcone ulicy Waliców i jej najbliższej okolicy. Potencjał narracyjny takiej placówki jest imponujący, zważywszy na brak osobnego kompendium wiedzy na temat „Dzikiego Zachodu" – publikacji, albumu, wystawy lub wręcz miejsca poświęconego historii tej części Warszawy, której ostatni świadkowie odchodzą wraz z dawnym obliczem Walicowa, Miedzianej czy Wroniej. Byłaby to również szansa na ocalenie i wyeksponowanie oryginalnych elementów wyposażenia wnętrz budynku, które są widoczne w dokumentacji konserwatorskiej. Dzięki temu zwiedzający mogliby doświadczyć, jak wyglądało życie mieszkańców kamienicy z tego okresu. Za wzorzec może posłużyć „Mini Muzeum – Bankowiec", urządzone w dawnym piwnicznym schronie przez mieszkańców największego i najnowocześniejszego gdyńskiego apartamentowca z międzywojnia. Jego powstanie było oddolną inicjatywą. Mieszkańcy budynku nie tylko sami wpadli na pomysł jego stworzenia, ale i własnymi siłami je wyposażyli oraz sami je utrzymują. Dzięki ich fantazji i determinacji, część pomieszczeń dawnego schronu wygląda dziś jak wnętrza bogato wyposażonego, przedwojennego mieszkania.

W bezpośrednim odwoływaniu się do historii miejsca (muzeum, działania artystyczne towarzyszące projektowi Waliców) szczególne znaczenie powinna mieć historia przedwojennych żydowskich mieszkańców, z wykorzystaniem twórczości tych najbardziej znanych, jak Władysław Szlengel czy Menachem Kipnis. Warto byłoby pokusić się o odtworzenie listy lokatorów i wyeksponowanie jej podczas prac rewitalizacyjnych, jak również wplecenie tych wątków w działania towarzyszące. Wśród użytkowników lokali użytkowych warto mieć na uwadze niezależnych, małych wydawców, którzy mogliby wspólnie organizować działania nawiązujące do twórczości Szlengela i Kipnisa.

Projektując funkcje kompleksu przy Waliców, warto odwołać się również do tradycji rzemieślniczych i handlowych, bardzo silnie utrwalonych na tym obszarze, który jeszcze długo po wojnie pozostawał swoistą enklawą drobnej przedsiębiorczości, ale także wielkich zakładów przemysłowych z tradycjami. Nawiązaniem do nich mogłaby być wydzielona do celów handlowych przestrzeń wewnątrz budynków lub w ich podwórzach (np. przeznaczona na cykliczne targi) oraz zaoferowanie rzemieślnikom wynajmu lokali handlowo-usługowych w parterach po preferencyjnych stawkach, by wspierać i promować zanikającą działalność wytwórczą.

Jako inspirujący przykład adaptacji związanej zarówno z żydowskimi, jak i rzemieślniczymi tradycjami miejsca może posłużyć lubelski Dom Słów, czyli zabudowania przedwojennej drukarni „Popularna", znajdujący się w samym środku śródmieścia Lublina. Dzięki staraniom Ośrodka Brama Grodzka – Teatr NN istniejący w tym miejscu od 1932 r. zakład przeistoczył się w multifunkcyjną przestrzeń i dziś stanowi ośrodek artystyczno-edukacyjny. Odbywają się w nim spotkania autorskie, warsztaty i wykłady. Jednocześnie miejsce pełni częściowo funkcję muzeum, w którym działają m.in. stare drukarskie maszyny i które sukcesywnie wzbogaca się o nowe eksponaty. Mieści się tam Izba Drukarstwa, która organizuje warsztaty, spotkania i wydarzenia poświęcone drukarstwu. W Domu Słów funkcjonuje również wydawnictwo, publikujące książki i czasopisma związane z dziedzictwem kulturowym i historią Lublina, które stanowią rarytas pod względem edytorskim. Projekt rewitalizacji od początku zakładał, że w pracę nad koncepcją miejsca zostaną włączeni okoliczni mieszkańcy, co nie należało do najłatwiejszych zadań, gdyż budynek mieści się w rejonie zdegradowanym, z bardzo charakterystycznymi dla tego typu miejsc problemami społecznymi. Istotną rolę w nawiązywaniu relacji z sąsiadami odgrywało od początku podwórko. Pracownicy Ośrodka postanowili dedykować im swoje pomysły, starając się dotrzeć do dzieci, młodzieży i dorosłych. Łącznikiem okazała się literatura: co roku na podwórko zapraszany jest inny bohater literacki, który staje się zarazem przewodnikiem. W ciągu kilku lat nowym gospodarzom zabudowań drukarni wspólnie z mieszkańcami udało się oswoić przestrzeń, a później wpisać w nią symboliczne działania literackie, których zadaniem było dotarcie do różnych pokoleń, rozmowa o wartościach, wspomnieniach, przyszłości. Podwórko stało się rozpoznawalne w mieście, a ludzie przestali się bać na nie wchodzić. Ten sam zabieg można już teraz zastosować w odniesieniu do kompleksu Waliców, organizując różnego rodzaju aktywności i przygotowując pozytywny grunt pod przyszłą rewitalizację. Szczególnie nadaje się do tego celu zielony skwer, przylegający do kamienicy pod numerem 14, zwłaszcza że z relacji uczestników ubiegłorocznych warsztatów wynika, że jednym z najważniejszych niedostatków, na jakie wskazują mieszkańcy tego rejonu, jest brak zieleni. By zaznać kontaktu z przyrodą, muszą odbyć kilkunastominutowy spacer – najbliższy park z prawdziwego zdarzenia to Ogród Saski. Jednym z rozwiązań odpowiadających na te potrzeby, a zarazem pomocą w integracji i angażowaniu mieszkańców w projekt rewitalizacji Waliców, może być ogród społeczny. Tego typu aktywności realizowano z powodzeniem w wielu lokalizacjach. Najciekawszym przykładem współdziałania wydaje się projekt „Saladfeld so gross wie ein Hochhaus" („Pole sałaty duże jak wieżowiec"), zrealizowane przez artystę Helmuta Dicka w berlińskim osiedlu Gropiusstadt. Był skierowany do lokatorów typowego bloku – wieżowca – i polegał na wspólnym obsadzeniu sałatą przestrzeni pod blokiem, odpowiadającej wymiarom wysokości budynku. Projekt okazał się sukcesem. Nie tylko w sensie dosłownym – sałatę zasadzono i zebrano, ale przede wszystkim dlatego, że artyście udało się przełamać obojętność mieszkańców, niechętnych współdziałaniu z artystami. Mieszkańcy Gropiusstadt nieufnie przyglądali się dotychczasowym działaniom artystów realizujących na osiedlu różne projekty w ramach programu stypendialnego Pilotprojekt Gropiusstadt, gdyż niewielu z nich wykonało wysiłek nawiązania z nimi porozumienia i zachęcenia do interakcji. Lokatorzy nie wiedzieli o co chodzi młodym twórcom, nie rozumieli sztuki współczesnej, czuli się jak mieszkańcy rezerwatu, do którego artyści przyjeżdżają na krótko, by

ich poobserwować (czyli „poszukać inspiracji"). To częsty problem związany z działaniami rewitalizacyjnymi opartymi na projektach artystycznych, które trwają zbyt krótko i nie poprzedzają ich konsultacje społeczne – bywa, że owocują ważnymi dziełami, ale zyskują niewielu odbiorców wśród mieszkańców i mają niewielki wpływ na rozwiązanie ich rzeczywistych problemów. Warto go mieć na względzie, pamiętając, że w bezpośrednim sąsiedztwie kamienic na Waliców znajduje się wielki blok osiedla Za Żelazną Bramą – projekt Helmuta Dicka jak najbardziej nadawałby się do przeniesienia i na warszawski grunt.

Kompleks Waliców – z racji swojego ogromu – może jak najbardziej pełnić wiele funkcji jednocześnie, które będą wzajemnie zintegrowane. Nadaje się doskonale na pracownie czy studia wynajmowane czasowo lub stale artystom – grafikom, malarzom, muzykom, a także można zorganizować wewnątrz niego przestrzeń przeznaczoną na wystawy, koncerty, spektakle. Jak można to zorganizować, pokazuje nie tylko przypadek lubelskiego Domu Słów, ale również wymienionego na początku Domu Sztuki Tacheles czy Kulturbrauerei (Browaru Kultury) – oba przykłady z Berlina. Ten pierwszy pozostaje niedoścignionym wzorcem jeśli chodzi o adaptację budynków o podobnej kubaturze, lokalizacji (ścisłe centrum miasta) oraz związków z miejscem. W dawnym domu towarowym, zaaranżowanym wskutek oddolnych, spontanicznych działań powstały sale wystawowe, pracownie, galerie sztuki współczesnej. W okresie swojej świetności miejsce skupiało pod jednym dachem blisko stu twórców z trzydziestu krajów. W „Błękitnym salonie", pomieszczeniu o powierzchni 400 metrów kwadratowych odbywały się koncerty i odczyty. W „Złotej sali" na pierwszym piętrze występowały teatry offowe. Na parterze znajdował się bar i kawiarnia. Jak przystało na przestrzeń z ducha awangardową, nawiązującą atmosferą do radykalnej sztuki berlińskich lat 30., jak Cabaret Voltaire, Tacheles był otwarty dla gości przez 24 godziny na dobę. Podobna multifunkcjonalność charakteryzuje Kulturbrauerei – kompleks o powierzchni 25 tysięcy metrów kwadratowych, zajmujący dawny browar w dzielnicy Prenzlauer Berg. Funkcjonuje ona jak olbrzymi dom kultury, w którym nie tylko odbywają się regularnie koncerty, występy teatrów czy festiwale, ale stałe miejsce mają m.in.: kino, dwa teatry awangardowe, ośrodek literacki, kilka klubów, szkoła artystyczna, zorganizowane pod auspicjami jednej z fundacji muzeum codziennego życia w NRD, dwa wydawnictwa, siedziba firmy organizującej wycieczki rowerowe po mieście oraz lokalna izba informacji turystycznej.

Pamiętając, że wszystkie trzy kamienice przy Waliców pełniły dotąd rolę mieszkaniową, warto pokusić się również o jej odtworzenie, choćby w części jednego z budynków. Zważywszy na różnorodność funkcji całego kompleksu, takie rozwiązanie wpisywałoby się w idee kamienic wielopokoleniowych (pierwszą taką kamienicę otwarto w 2018 r. w Łodzi, kolejna powstaje w Warszawie przy ulicy Stalowej). Podobne projekty cieszą się coraz większą popularnością w różnych krajach na świecie. Sprzyjają tworzeniu silnej wspólnoty, trochę na kształt rodziny wielopokoleniowej. Zgodnie z założeniami wspólnego zamieszkiwania, czyli „cohousingu", budynek ma być dobrą przestrzenią dla życia. Projektuje się więc mieszkania i wspólne pomieszczenia, pozwalające dobrze czuć się w niej przedstawicielom wszystkich pokoleń: seniorom – osobom, które wciąż jeszcze są samodzielne, osobom młodym – poszukującym miejsca na „start" do samodzielnego życia, ludziom w średnim wieku oraz rodzinom z dziećmi i młodzieżą. Taka różnorodność sprzyja stabilności życia w przeciwieństwie do miejsc, które zamieszkują osoby w podobnym wieku i statusie. Przykładowo: dolne kondygnacje przeznacza się dla seniorów, górne zaś dla osób z młodszego pokolenia. Przy urządzaniu mieszkań najważniejszym kryterium jest elastyczność – projektanci mogą zadbać o to, by można było je łatwo dostosować do różnych potrzeb lokatorów, zmieniających się z wiekiem, stopniem sprawności, rozrastaniem się rodziny. Dzięki temu mieszkania mogą mieć charakter rotacyjny – te same lokale da się przydzielać na zmianę różnym osobom. W części mieszkalnej mogłaby znaleźć się przestrzeń prywatna (mieszkania) oraz przestrzeń wspólna: pralnia, gabinet lekarski, klubokawiarnia, z której prócz lokatorów korzystaliby inni użytkownicy, a także ogródek w podwórku kamienicy. Warto również pomyśleć o adaptacji części lokali w innej części kompleksu na miejsca noclegowe dla przyjezdnych, tak, by potrzeby turystów nie kolidowały z potrzebami stałych lokatorów. Oprócz funkcji mieszkaniowej i handlowo-usługowej byłby to sposób na zapewnienie przychodów koniecznych do bieżącego utrzymania kompleksu Waliców po rewitalizacji. Wewnątrz – oprócz lokali przeznaczonych dla poszczególnych organizacji pozarządowych i funkcjonujących na podobnej zasadzie jak pracownie artystyczne, mogłaby powstać też przestrzeń coworkingowa, wynajmowana aktywistom i twórcom – dzięki temu udałoby się skupić pod jednym dachem

różne twórcze indywidualności i zaangażować ich na bieżąco w tworzenie programu rozwoju miejsca.

Jeśli warunki techniczne budynków na to pozwalają, w pierwszej fazie, jeszcze przed adaptacją zgodną z projektem, warto byłoby rozważyć udostępnienie lokali użytkowych w parterach organizacjom pozarządowym i młodym twórcom za symboliczną odpłatą, na podobnej zasadzie, jaka przyświecała programowi „Lokal na kulturę" (w tym przypadku opłaty powinny być jednak niższe). Program ten, rozpoczęty przez Dzielnicę Śródmieście na Muranowie w 2010 r., polegał na udostępnieniu fundacjom i stowarzyszeniom lokali handlowych i usługowych w parterach budynków, które od dłuższego czasu nie mogły znaleźć najemców na zasadach komercyjnych. Przydział lokali odbywał się w trybie konkursu. Zainteresowane organizacje musiały przedstawić plan działań i finansowania lokalu. Szczególny nacisk kładziono na związki z miejscem, w jakim miała odbywać się przyszła działalność. Korzyści z programu, kontynuowanego do dziś, były obopólne i wielorakie: dzielnica ożywiała się stopniowo pod względem kulturalnym, samorząd lokalny czerpał z wynajmu finansowe korzyści, zaś organizacje dzięki niższym czynszom miały szansę rozwinąć skrzydła, działając na rzecz popularyzacji danego miejsca. Stowarzyszenie Inicjatyw Społeczno-Kulturalnych Stacja Muranów, które reprezentuję, jest jednym z beneficjentów tego programu.

Ulokowanie twórców i aktywistów w dostępnych przestrzeniach na parterze kamienic, zanim zacznie się generalny remont całego kompleksu, i zaangażowanie ich we wspólne działania takie jak tworzenie ogrodu społecznego, to również okazja do oswojenia okolicznych mieszkańców z nową funkcją kompleksu Waliców, który jednocześnie zaistniałby już na mapie miasta jako alternatywne centrum kultury. Realizowane wówczas działania miałyby szansę posłużyć jako punkt wyjścia do bardziej rozbudowanego programu w przyszłości.

Jacek Leociak

WALICÓW – lata okupacji

Spacerując dziś w miejscu-po-getcie i próbując rekonstruować pamięć tego miejsca, jesteśmy skazani na ślady, tropy, ułamki i fragmenty odnajdywane w świadectwach ofiar oraz na zdjęciach, mapach, planach i w ocalałych resztkach przestrzeni miejskiej: skrawkach bruku czy pozostałościach kamienic – ostańców.

Dlatego nie będę opisywał dziejów ulicy Waliców od jej początków po dzień dzisiejszy – to temat na osobne opracowanie z wykorzystaniem wszelkich dostępnych źródeł archiwalnych, bogatej literatury varsavianistycznej, dokumentacji architektonicznej i urbanistycznej oraz świadectw, zapisów i wspomnień. Zamiast tego pragnę zarysować okupacyjną historię ulicy, ze szczególnym uwzględnieniem czasu, kiedy znalazła się ona w obrębie getta warszawskiego.

Chcę pokrótce opisać miejsce i ludzi związanych z tym miejscem *tam i wtedy*, chcę wydobyć materialne ślady i wyłowić głosy tych, którzy wtedy na Walicowie żyli i ginęli. Zależy mi na oddaniu atmosfery tamtego miejsca i czasu, nastroju grozy i terroru, również na wskazaniu działających tam instytucji społecznych i urzędów. Przede wszystkim zależy mi jednak na odsłonięciu historii indywidualnych ówczesnych mieszkańców Walicowa lub w taki czy inny sposób z nim związanych.

W przypadku ulicy Waliców mamy sytuację szczególną – stoją tu bowiem w różnym stopniu zachowane trzy kamienice (numer 10, 12 i 14) oraz naprzeciwko nich fragment muru dawnego browaru Junga, który stał się granicą getta. Na tej ulicy ocalała jeszcze jedna kamienica, pod numerem 17 – fasada imponująco wyremontowana. Mieszczą się tam luksusowe mieszkania na wynajem: „Apartamenty św. Barbary" firmy deweloperskiej Warsaw Attics.

***

Na początek kilka elementarnych informacji. Ulica Waliców została wytyczona w 1767 r. od ul. Ceglanej (obecnie Pereca) do ul. Chłodnej. Okolica ta miała charakter przemysłowy, działało tam wówczas wiele browarów oraz cegielnia. W roku 1770 otrzymała oficjalną nazwę (od nazwiska wojewody rawskiego Bazylego Walickiego), a w 1784 r. wyznaczone wcześniej parcele uzyskały numerację policyjną. Od 1805 r. ulica graniczyła od południa z rozległym terenem Zakładów Ogrodniczych Ulrychów przy ul. Ceglanej, gdzie uprawiano warzywa i owoce oraz hodowano kwiaty; ogrody Ulrychów od 1876 r. stopniowo przenoszono poza Warszawę. Rozrywkową atrakcją stała się otwarta w 1822 r. obszerna tancbuda, zwana Salą Wrocławską, a później Srebrną Salą, ulokowana na rogu Walicowa i Krochmalnej. W 1854 r. w kwadracie ulic Waliców, Grzybowskiej, Żelaznej i Ceglanej powstał browar Junga, który w 1919 r. wszedł w skład firmy Haberbusch i Schiele Zjednoczone Browary Warszawskie S.A. Od 1897 r. w części zabudowań tego terenu działała wytwórnia lemoniady i wody sodowej A. Domańskiego. W 1905 r. Waliców przedłużono do ul. Prostej, a w 1906 u zbiegu tych ulic stanął okazały gmach Szkoły Handlowej Zgromadzenia Kupców Miasta Warszawy. Przed wybuchem II wojny światowej czynszowe kamienice Walicowa zamieszkiwali Polacy i Żydzi, mniej więcej po połowie. W VIII okręgu Grzybów odsetek ludności żydowskiej wynosił w 1918 r. 63% i spadł do 53% w roku 1938 [1].

Usytuowanie ul. Waliców na mapie przestrzennej getta i krótki rys historyczny

Po zamknięciu getta 16 listopada 1940 r. prawie cała ulica Waliców znalazła się w jego granicach. Należała do tzw. małego getta – obszaru rozciągającego się na południe od ulicy Chłodnej. Podczas formowania się ostatecznych granic getta wybuchł spór o przebieg linii granicznej na rogu ulic Waliców i Ceglanej. W zabudowaniach dawnego browaru Junga przy Waliców 11 znajdowała się wspomniana firma Domańskiego, która działała aż do wybuchu powstania warszawskiego. Pierwotnie ul. Waliców miała się znaleźć w całości w obrębie getta, czyli od

[1] Gabriela Zalewska, *Ludność żydowska w Warszawie w okresie międzywojennym*, Warszawa 1996, s. 344-345.

ul. Prostej do Chłodnej. Uniemożliwiłoby to jednak funkcjonowanie firmy Domańskiego, odcinając wjazd na jej teren od strony Walicowa. Po burzliwych negocjacjach fragment jezdni od Ceglanej do bramy wjazdowej na posesję Waliców 11 został niejako wykrojony z getta. Wzdłuż Ceglanej postawiono drewniany parkan, który na skrzyżowaniu z Walicowem łączył się z murem, odgradzającym chodnik przy kamienicy Waliców 10, należącej do getta, od aryjskiej jezdni. Mur załamywał się w lewo i przecinał ulicę Waliców, odcinając w ten sposób aryjski skrawek jezdni od getta, rozciągającego się po drugiej stronie na północ. Utworzonym w ten sposób aryjskim korytarzem można było dojechać do firmy Domańskiego.

W Archiwum Państwowym w Warszawie (APW) przechowywany jest zespół Obman des Judentars Warschau, w którym znajduje się spis ewidencyjny Wydziału Ewidencji Ludności Żydowskiej na dzień 1 stycznia 1941 r. Dzięki niemu możemy ustalić ówczesną liczbę mieszkańców ul. Waliców. Pomijam w tej chwili kwestię metody spisowej i jej zawodność (podstawowym źródłem są dane o liczbie kart aprowizacyjnych, wydanych przez Zakład Zaopatrywania Rady Żydowskiej, a są to dane nieprecyzyjne, ponieważ części mieszkańców nie stać było na wykupienie kart, część wtedy jeszcze nie załatwiła formalności meldunkowych – słowem dane te są raczej zaniżone). Otóż na odcinku Walicowa od ul. Prostej do ul. Ceglanej (numery 1 – 9 oraz 2 – 8) mieszkały ogółem 2 032 osoby, w tym 2 007 wyznania mojżeszowego, 22 – rzymsko-katolickiego, 2 – ewangelickiego oraz jedna osoba bezwyznaniowa. Natomiast na odcinku od Ceglanej do Chłodnej (numery 10 – 32 oraz 13 – 15) mieszkało w sumie 2 105 osób, w tym wyznania mojżeszowego – 2 082, rzymskokatolickiego – 23. Zatem na początku 1941 r. według danych oficjalnych Waliców zamieszkiwało minimum 4 137 osób. Najprawdopodobniej było ich więcej. Zatłoczenie, podobnie jak w całym getcie, było ogromne. Po kilka rodzin gnieździło się w jednym mieszkaniu.

Na przełomie czerwca i lipca 1941 r. wyruszyły na ulice getta omnibusy ciągnione przez konie (nie były to tramwaje konne, gdyż nie poruszały się na szynach). Opłata za przejazd była wyższa niż w tramwaju elektrycznym i wynosiła 60 gr. Emanuel Ringelblum twierdził, że omnibusy były zawsze przepełnione [2], natomiast Władysław Szpilman uważał, iż „wobec dość wysokiej taryfy wypełniali je tylko ludzie zamożni, którzy zapędzali się w głębie getta jedynie gwoli interesu, do sklepu lub biura" [3]. Pojazdy te należały do koncesjonowanego przez Niemców „Towarzystwa Komunikacji Omnibusowej" Kohna i Hellera. Nazywano je powszechnie „kohnhelerką", a także „Chatą wuja Kohna" lub „Chatą za wszą". Mary Berg tak je opisuje w swoim dzienniku: „Są to drewniane wagony z oknami, (...) górna część pomalowana jest na żółto, dolna na niebiesko, a w środku znajduje się biała gwiazda Dawida z napisem TKO (Towarzystwo Konnych Omnibusów). Pojazd taki porusza się na wysokich kołach i sprawia wrażenie gigantycznej żółto-niebieskiej opaski na rękę. (...) Często woźnica zatrzymuje omnibus w środku trasy, żeby «zatankować», to znaczy napoić dwie wychudzone i zmordowane szkapiny, które ledwo ciągną zatłoczony wóz" [4].

Pierwsza linia omnibusowa obsługiwała początkowo tylko południową część getta, od skrzyżowania Śliska – Wielka do skrzyżowania Ogrodowa – Żelazna. Według „Gazety Żydowskiej" z 30 czerwca 1941 r. trasa biegła ulicami: Śliską, Komitetową, Pańską, Mariańską, Twardą, Ciepłą, Grzybowską, Waliców, Krochmalną, Żelazną do Ogrodowej i z powrotem. „Nowy Kurier Warszawski" z 11 sierpnia 1941 r. nieco inaczej opisuje trasę kohnhelerki: ul. Wielka, Sienna, Sosnowa, Śliska, Komitetowa, Pańska, Twarda, Ciepła, Grzybowska, Waliców, Krochmalna i Żelazna do rogu ul. Ogrodowej. Tak czy inaczej pewne jest, że omnibusy przejeżdżały przez część ul. Waliców, między Grzybowską i Krochmalną.

W październiku 1941 r. nastąpiły poważne zmiany granic getta, odpadła między innymi zachodnia strona ul. Żelaznej. Granice zmieniły się też w okolicach Walicowa: Żydzi musieli opuścić domy po parzystej stronie ul. Krochmalnej między Walicowem a Ciepłą. Z getta wyłączone zostały również domy na północnym końcu Walicowa u zbiegu z ul. Chłodną. Były to posesje przy ul. Waliców 30 i 32. Informuje o tym 24 października 1941 r. „Gazeta Żydowska".

[2] Emanuel Ringelblum, *Kronika getta warszawskiego wrzesień 1939 - styczeń 1943*, Warszawa 1983, s. 315.
[3] Władysław Szpilman, *Śmierć miasta*, Warszawa 1946, s. 61.
[4] Mary Berg, *Dziennik z getta warszawskiego*, Warszawa 1983, s. 67.

W grudniu 1941 r. w getcie kursowało 6 omnibusów obsługiwanych przez 24 konie. Przez Waliców przechodziła trasa linii „A", jeżdżąca na odcinku od rogu ul. Pańskiej i Komitetowej przez Mariańską, Twardą, Ciepłą, Grzybowską, Waliców, Żelazną, Leszno do skrzyżowania z Solną. Planowano otwarcie dwóch nowych linii omnibusowych, ale do tego nie doszło.

Wielka Akcja Likwidacyjna, czyli wywiezienie do obozu zagłady w Treblince ok. 300 000 Żydów z warszawskiego getta, rozpoczęła się 22 lipca 1942 r. W połowie sierpnia nastąpiła likwidacja małego getta. Z polecenia władz niemieckich Judenrat opublikował cztery obwieszczenia o zmianie granic. Pierwsze ukazało się 9 sierpnia i zapowiadało, że mieszkańcy małego getta muszą przenieść się na północną stronę Leszna, do tzw. dużego getta. Tragedię ostatnich chwil południowej części dzielnicy zamkniętej odnajdujemy m.in. w dzienniku Abrahama Lewina: „Coraz ciaśniej. Okropnie, strasznie. Wstrząsające grozą wysiedlenie z małego getta. Wypędzili ludzi z wielu domów, cały dobytek pozostał. Chrześcijańscy chuligani przystąpili już do grabieży" (zapis z 11 sierpnia 1942 r.) [5]. Drugie obwieszczenie ukazało się 13 sierpnia i dotyczyło wyłączenia z getta terenów między ul. Chłodną i Leszno. Trzecie obwieszczenie z 15 sierpnia zapowiadało eksmisje z wielu kamienic getta, które stać się miały blokami mieszkalnymi dla pracowników szopów. Czwarte obwieszczenie rozlepiono na murach getta 16 sierpnia. Legalizowało ono istnienie gettowej enklawy krawieckiego szopu Többensa (tzw. duży Többens), którego teren rozciągał się między ulicami Ceglaną, Żelazną i Pańską. Ulica Waliców na odcinku Ceglana – Prosta znalazła się w granicach dużego Többensa. Były to domy o numerach 2, 5, 6, 7, 8 i 19. Ogrodzony teren tego szopu stał się gettową wyspą, należącą już do obszarów włączonych do aryjskiej strony Warszawy.

Walki i zniszczenia w czasie powstania w getcie ominęły ul. Waliców. W pierwszych dniach powstania warszawskiego w tym rejonie walczyły oddziały Gustawa Bilewicza „Sosny". W czwartek 3 sierpnia żołnierze „Sosny" zdobyli posterunek żandarmerii niemieckiej, tzw. Nordwache, w kamienicy przy ul. Chłodnej 25 róg Żelaznej 75a. Już następnego dnia, w piątek 4 sierpnia, niemieckie zgrupowanie pod dowództwem gruppenführera SS Reinefartha, w którego skład wchodziły oddziały Dirlewangera, rozpoczęły przygotowania do zmasowanego natarcia na linii Wolska – Chłodna – Ogród Saski – pałac Brühla. W sobotę 5 sierpnia rozpoczęła się rzeź na ulicach Woli. W niedzielny poranek 6 sierpnia Niemcy ruszyli do frontalnego ataku i przebijali się wzdłuż Chłodnej na wschód. W potężnym budynku szkoły Chłodna 11/13 róg Waliców 34, zaprojektowanym prawdopodobnie przez Antonia Corazziego, Niemcy umieścili skład amunicji. Wysadzili go przed 5 sierpnia. Budynek spłonął, pozostały solidne mury. Ruina ta pojawia się na kilku zdjęciach z czasów powstania. Oddziały „Sosny" wycofały się na Stare Miasto, w rejonie operowało zaś Zgrupowanie Chrobry II. Południowa część ul. Waliców, w okolicach Ceglanej, pozostała w rękach powstańców do kapitulacji 3 października 1944 r.

Waliców w getcie – instytucje i urzędy

Najważniejsze instytucje i urzędy na Walicowie mieściły się w dwóch budynkach: w kamienicy pod numerem 10 oraz w gmachu Szkoły Handlowej Zgromadzenia Kupców przy Waliców przy 2/4 róg Prostej 14.

W istniejącej do dziś kamienicy przy ul. Waliców 10 znajdowało się jedno z sześciu Okręgowych Biur Rozdziału Kart Aprowizacyjnych (OBRAKA), których zasięg działania pokrywał się z policyjnym podziałem getta na rejony. Dla rejonu I OBRAKA mieściła się właśnie przy Waliców 10. To był bardzo ważny adres w getcie. Artykuły spożywcze przeznaczone do rozdziału na kartki żywnościowe w getcie kupował i sprowadzał z aryjskiej strony Zakład Zaopatrywania przy Radzie Żydowskiej. Procedura kupowania przydziałów kartkowych była następująca: prowadzący meldunki, tzw. rządca meldunkowy sporządzał listę lokatorów danego domu (lub kilku domów), które mu podlegały. Tylko zameldowani mieszkańcy getta mieli prawo do przydziałów kartkowych. Prowadzący meldunki na podstawie przedłożonej listy lokatorów składał zapotrzebowanie na liczbę kartek w nadchodzącym miesiącu w odpowiednim do rejonu Biurze Okręgowym Rozdziału Kart Aprowizacyjnych. OBRAKA na Waliców 10 pojawia się w wielu zachowanych dokumentach.

[5] Ringelblum Archive (ARG), tom 23, *Dzienniki z getta warszawskiego*, Warszawa 2015, s. 117.

Na terenie getta znajdowało się osiem komisariatów policji polskiej. Nie wszystkie jednak były czynne. Jak podaje Getter [6] komenda obwodowa policji „granatowej" znajdowała się na Krochmalnej 56, skąd przeniesiono ją do narożnego budynku na Chłodnej 25 róg Żelaznej 75a, gdzie mieściła się także Abschnittswachen niemieckiej Schutzpolizei (tzw. Nordwache). Komisariat VI zlokalizowany był przy Waliców 10, ale trudno ustalić, jak długo działał. W siedzibach komisariatów odbywały się odprawy dla dzielnicowych i dowódców plutonów żydowskiej Służby Porządkowej. Dzielnicowi obu formacji wspólnie dokonywali obchodu dzielnicy, przeprowadzali kontrolę OPL. U zbiegu Waliców 10 i Ceglanej mieścił się posterunek żydowskiej Służby Porządkowej. W raportach dziennych Komendy Służby Porządkowej, czyli policji żydowskiej, znajduje się bardzo dużo jednobrzmiących adnotacji: „stwierdzono ubytki w murach, płotach i ogrodzeniach" [7]. Spora ich liczba dotyczy kamienicy przy Waliców 10. Chodzi najprawdopodobniej o stwierdzenie śladów po wybijanych przez szmuglerów dziurach w murze. Nic dziwnego – dom pod numerem 10 znajdował się tuż przy murze granicznym i stanowił idealne miejsce szmuglu.

Szkoła Handlowa Zgromadzenia Kupców Miasta Warszawy została założona w 1900 r. z inicjatywy Stanisława Rotwanda. „Program nauczania obejmował m.in. łacinę (co było wyjątkiem w szkołach handlowych), psychologię, logikę, muzykę i roboty ręczne. Szkoła stosowała nowoczesne metody wychowawcze i dydaktyczne, m.in. tzw. uczenie pod kierunkiem, dbała o wychowanie fizyczne i rozwój sportowy uczniów" [8]. Początkowo mieściła się przy ul. Złotej 51. W latach 1905-1906 przy u zbiegu ulic Prostej i Walicowa wzniesiono nowy gmach szkoły zaprojektowany przez Edwarda Goldberga. W budynku mieściły się szkoły handlowe, przygotowujące uczniów zarówno na szczeblu powszechnym, jak i na poziomie liceum (gimnazjum). W 1913 r. nadbudowano skrzydło wschodnie oraz dobudowano skrzydło od ul. Waliców. W 1927 przy szkole utworzono gimnazjum ogólnokształcące. Do Szkoły Zgromadzenia Kupców uczęszczał na początku XX w. wybitny eseista i pisarz emigracyjny Jerzy Stempowski. Po latach wspominał: „W Szkole Zgromadzenia Kupców Żydzi stanowili równo połowę moich kolegów. (...) Moim kolegom Żydom z wstępnej i pierwszej klasy zawdzięczam znajomość spraw, których niezrozumienie zaciążyło później na całym następnym pokoleniu młodzieży" [9]. Jej absolwentem był także Władysław Szlengel. Budynek ucierpiał w czasie wrześniowego oblężenia.

W Archiwum Ringelbluma znajduje się dokument, mówiący o potrzebie przeprowadzenia remontu i przystosowania gmachu do użytku [10]. Umieszczono tam jedno z pięciu kąpielisk funkcjonujących na terenie getta. W jednym ze skrzydeł gmachu powstały pierwsze szopy krawieckie – początek warsztatów Többensa [11]. Na przełomie roku 1940 i 1941 odbywały się tam badania lekarskie Żydów skierowanych do obozów pracy. Henryk Makower brał w nich udział. Wspomina, że od rana „przed bramą stała już wielka kolejka ludzi, druga jej część była we wnętrzu gmachu" [12]. Te sceny zostały uwiecznione na zdjęciach. W budynku mieścił się również jeden z wielu punktów dla uchodźców, zlikwidowany w lipcu 1941 r. [13]

Warto wspomnieć, że w narożnej kamienicy o podwójnym adresie: ul. Ceglana 17 i Waliców 8 wciąż działało na terenie getta przedwojenne Żydowskie Towarzystwo Pomocy Niezamożnym Matkom w Warszawie [14]. W tym samym domu od października 1941 do maja 1942 r. dr Bolesław Muszkatblat prowadził kursy kosmetyczne i masażu leczniczego, ogłaszając w „Gazecie Żydowskiej", że dyplom kursów uprawnia do samodzielnego wykonywania praktyki zawodowej. W programie znalazła się anatomia z fizjologią, dermatologia, chemia kosmetyczna, fizyka i ra-

[6] Marek Getter, *Policja granatowa w Warszawie w latach 1939 – 1944*, [w:] *Warszawa lat wojny i okupacji 1939-1945*, zeszyt 2, Warszawa 1972, s. 214.
[7] Archiwum IPN, sygn. 165/367.
[8] Lech Królikowski, *Szkolnictwo dawnej Warszawy. Od połowy XVII wieku do wybuchu drugiej wojny światowej*, Warszawa 2008, s. 436-437.
[9] Jerzy Stempowski, *Dzieci Warszawy w początkach XX stulecia*, w: tegoż *Eseje*, Kraków 1984, s. 50.
[10] ARG, tom 33, *Getto warszawskie cz. I*, Warszawa 2017, s. 187.
[11] ARG, tom 34, *Getto warszawskie cz. II*, Warszawa 2017, s. 192; Henryk Makower, *Pamiętnik z getta warszawskiego: październik 1940-styczeń 1943*, Wrocław 1987, s. 52.
[12] Tamże.
[13] Archiwum Ringelbluma, Żydowski Instytut Historyczny, sygn. 321. Ring. I/231.
[14] Archiwum Ringelbluma, Żydowski Instytut Historyczny, sygn. 172. Ring. II/94.

townictwo. Część praktyczna polegała na ćwiczeniach z zakresu kosmetyki toaletowej, higienicznej i upiększającej. W klasie masażu odbywały się ćwiczenia z zakresu masażu leczniczego – odtłuszczającego pod kierunkiem znakomitych lekarzy. Cały ten anons w kontekście potworności getta brzmi surrealistycznie. W tej samej kamienicy dr Muszkatblat prowadził też kursy rentgenotechniczne. Wszystkie anonsowane kursy były zatwierdzone przez władze niemieckie.

W czasie powstania warszawskiego na początku sierpnia 1944 r. Niemcy wysadzili gmach Szkoły Zgromadzenia Kupców [15]. Po upadku powstania w jego ruinach ukrywali się „gruzowcy", nazywani też „Robinsonami warszawskimi". Znamy dwie relacje z tego terenu. Alina Winawerowa ukrywała się od 7 października 1944 do 18 stycznia 1945 r. i spisywała na gorąco dziennik bunkrowy [16]. Razem z nią ukrywał się tam Szymon Rogoziński, które swoje przeżycia opisał po wojnie [17].

Waliców w getcie – horror i groza na ulicach

Na wyglądzie ulicy Waliców, podobnie jak sześćdziesięciu sześciu innych ulic znajdujących się w obrębie murów, getto odcisnęło swoje piętno. Najbardziej charakterystycznym jego znamieniem był tłok, a z czasem narastający terror i wszechobecna śmierć.

Powszechnym doświadczeniem dnia codziennego getta były zgiełk i zagęszczenie na ulicach, uniemożliwiające normalne poruszanie się. Obraz tłoku pojawia się w wielu świadectwach z tego czasu. Żydzi zmuszeni byli żyć, cierpieć i umierać w ścisku i ciasnocie. W przepełnionych mieszkaniach pozbawieni byli luksusu prywatności, na zatłoczonych podwórkach i ulicach poruszali się w tłumie przechodniów, handlarzy, żebrzących nędzarzy, w zgiełku i brudzie, pośród leżących zwłok. Chodzenie po ulicach było ryzykowne, bo przechodnie stawali się niejednokrotnie obiektem szykan i znęcania się. Rabin Huberband opisuje częsty proceder obcinania lub podpalania bród religijnym Żydom. Tak działo się również na Walicowie: „Zdarzało się też wielokrotnie, że złapanym Żydom podpalali brody. W ten sposób ciężko ranny został rabin Josef Szternfeld z Aleksandrowa. Został on zatrzymany przez Niemca na ulicy Waliców. Niemiec zaprowadził go do garażu na tej samej ulicy i tam podpalił mu brodę. Rabin cudem ocalał z jego rąk" [18].

O innym typie szykan opowiada Henryka Łazowert w relacji przechowanej w Archiwum Ringelbluma. W lutym 1941 r. przechodziła ul. Waliców i w bramie domu nr 12 zauważyła zbiegowisko. Mówiący po niemiecku i po polsku cywile „rewidowali zebranych w bramie Żydów i zabierali im zawartość portfeli i portmonetek, czy też rzeczy wartościowe" [19]. Jeden z rabusiów zaczął bić dozorcę, który zbyt wolno zamykał bramę. Łazowert relacjonuje: „Jako że w ostatnim [okresie] słyszałam już o kilku wypadkach rabunkowych, przypuszczałam zatem, że i tutaj ma miejsce rabunek i rzuciłam się z krzykiem na ulicę, w celu wezwania niemieckiej policji. Nie zdążyłam jednak daleko ubiec, gdy grubas pogonił za mną, uderzył mnie z tyłu i w twarz. Upadłam na ziemię i nie chciałam wstać, stawiając mu opór, aż mnie po grubiańsku podniósł i przemocą zaprowadził z powrotem do bramy Waliców 12. (...) Wyprowadzili mnie z g[rubasem], a warcie wytłumaczyli się, dlaczego to robią, a ja nie wiedziałam dokąd mnie prowadzą. Po drodze grubas mścił się na mnie, że zepsułam im zabawę i zarobek" [20]. Łazowert zaprowadzona została na gestapo w Alei Szucha, a potem przesiedziała dziewięć miesięcy na Pawiaku.

Śmierć była dla mieszkańców dzielnicy zamkniętej zjawiskiem powszednim. Epidemie, głód i terror sprawiają, że wdzierała się ona w życie codzienne. Była stale obecna w zatłoczonym mieszkaniu i na zatłoczonej ulicy. Mogła spaść na przechodnia nagle, bez przyczyny. Kronikarz getta Emanuel Ringelblum notuje w maju 1941 r. takie zdarzenie na Walicowie: „W ubiegłym

[15] Wg świadectwa Janiny Lasockiej – w nocy z 2 na 3 sierpnia (*Ludność cywilna w powstaniu warszawskim*, t. 1: *Pamiętniki. Relacje. Zeznania*, część I, Warszawa 1974, s. 417), wg relacji W. Stępnia – 4 sierpnia (tamże, s. 280).
[16] Alina Winawerowa, *Kronika 103 dni*, „Dzieje Najnowsze" VII, 1975, nr. 1.
[17] Szymon Rogoziński, *Moje szczęśliwe życie*, Łódź 1994.
[18] ARG, tom 32, *Pisma Rabina Szymona Huberbanda*, Warszawa 2017, s. 91.
[19] ARG, tom 5, *Getto warszawskie*, Warszawa 2011, s. 477.
[20] Tamże.

tygodniu (początek maja) wydarzył się tragiczny wypadek: na Waliców, gdzie panuje straszny ruch, wojskowy samochód musiał się zatrzymać z powodu rykszy. Z samochodu wyskoczył wojskowy i zastrzelił mężczyznę, a kilku zranił" [21]. Podobny wypadek opisuje Mordechaj Szwarcbard pod datą 2 maja 1941 r.: „Na Grzybowie pojawił się samochód z dwoma ludźmi z gestapo. Na rogu Żelaznej napadli na żydowskiego policjanta i mocno go pobili. Pojechali w stronę [ulicy] Waliców. Po drodze na Krochmalnej powywracali wszystkie stragany. Na rogu Żelaznej i Krochmalnej napadli na 60-letniego Żyda, przewrócili go i okropnie zbili. Takiego bicia jeszcze nie widziałem. Na rogu Grzybowskiej i Waliców leżał zastrzelony Żyd. Mówią, że przy tym zdarzeniu zostało zastrzelonych 3 ludzi" [22]. Samochód, z którego Niemcy nagle wyskakują, by maltretować czy strzelać do przechodniów, nie był na ulicach getta rzadkim widokiem, także na Walicowie. Dawid Fliegelman zapisał 11 czerwca 1942 r.: „Wczoraj przed wieczorem pojawiło się przy rogu Krochmalnej i Waliców auto, z którego zaczęto przy pomocy karabinów maszynowych rozstrzeliwać Żydów. Padło kilku[nastu zab]itych i rannych" [23]. O strzelaniu do ludzi idących ul. Waliców czytamy też w dzienniku Abrahama Lewina. Wieczorem 18 maja 1942 r. „na Waliców róg Chłodnej zastrzelili rano siedmiu Żydów. Wśród zastrzelonych znajdują się ponoć dwaj żydowscy policjanci" [24]. Pod datą 10 czerwca diarysta odnotowuje, że „na Waliców miało zostać zabitych pięciu Żydów" [25]; 12 czerwca 1942 r., sześć tygodni przed rozpoczęciem Wielkiej Akcji Likwidacyjnej, Lewin zapisuje: „Krew, krew, krew. (...) Wczoraj po godzinie 9 wieczorem na rogu Ceglanej i Waliców zostało w ten sam sposób zastrzelonych dwóch Żydów, tydzień wcześniej zabito tam siedmiu Żydów. Szmuglerzy urastają do roli bohaterów, których lud będzie opiewał w bohaterskich eposach" [26].

Kiedy rozpoczęła się masowa wywózka Żydów z warszawskiego getta do Treblinki, ul. Waliców znowu spłynęła krwią. W pierwszych dniach Akcji na Walicowie odbywały się blokady domów, np. 28 lipca 1942 r. na Umschlagplatz wyprowadzono mieszkańców kamienicy przy Waliców 6. Blokady na Walicowie powtarzały się, kolejna miała miejsce 30 lipca. Następnego dnia Lewin notował w dzienniku: „Z Waliców i Grzybowskiej zabrali około 3 000 ludzi. Nie zwracali żadnej uwagi na dokumenty. «Bywajcie zdrowi, bywajcie zdrowi» wołał z wozu młody Żyd" [27].

Kto mieszkał na Walicowie

Najsłynniejszym mieszkańcem Walicowa był Władysław Szlengel. Przed wojną pisał wiersze i szlagiery, a w getcie był wziętym tekściarzem kabaretowym (*Żywy Dziennik* w kawiarni „Sztuka" przy ul. Leszno 2), ale przede wszystkim – poetyckim kronikarzem getta warszawskiego. Jego wiersze, zebrane pod nadanym przez samego poetę tytułem *Co czytałem umarłym*, zdobyły ogromną popularność wśród mieszkańców dzielnicy zamkniętej. Mieszkał w kamienicy przy Waliców 14. Mieszkanie było jedno, a lokatorów wielu. W Archiwum Ringelbluma zachowała się kartka czy raczej zbiorowa wizytówka, wisząca na drzwiach. Widniały na niej nazwiska lokatorów, a obok liczba dzwonków. Jeśli ktoś przyszedł do konkretnego człowieka, musiał zadzwonić w odpowiedni sposób. *Dzwonić/Lurie 1 raz/Rotsztajn 2 r/Rogozińscy 4/Koplewicz 5/* [Władysław] *Szlengel 3/* [Michał] *Brandsteter 3/ Lunia 2 krótkie/ Wanda 2 długie/Służba porządkowa i Werkszuc 6 razy głową*. Ocaloną w Archiwum Ringelbluma kartkę należy czytać razem z wierszem Szlengla *Dzwonki: Na drzwiach wisiała kartka/czytelna tylko z bliska –/Dzwonek czynny – proszę dzwonić-/i trzy nazwiska:/Do pani L. jeden raz,/do pana K. razy dwa,/a do doktora trzy razy"* [28].

Szlengel zginął podczas powstania w getcie, najprawdopodobniej 8 maja 1943 r. Wiadomo, że przebywał w bunkrze Szymona Kaca przy ul. Świętojerskiej 36. Leon Najberg, który był tam również, opisuje wykrycie kryjówki: „dziś [8 maja 1943 - J.L.] schron ten został «nakryty» i «wykoń-

[21] ARG, tom 29, *Pisma z getta Emanuela Ringelbluma*, Warszawa 2018, s. 251.
[22] ARG, tom 23, *Dzienniki z getta warszawskiego*, Warszawa 2015, s. 230.
[23] ARG, tom 5, *Getto warszawskie*, Warsaw 2011, s. 80.
[24] ARG, tom 23, *Dzienniki z getta warszawskiego*, Warszawa 2015, s. 32.
[25] ARG, tom 23, *Dzienniki z getta warszawskiego*, Warszawa 2015, s. 71.
[26] ARG, tom 23, *Dzienniki z getta warszawskiego*, Warszawa 2015, s. 73.
[27] ARG, tom 23, *Dzienniki z getta warszawskiego*, Warszawa 2015, s. 111.
[28] Archiwum Ringelbluma, Żydowski Instytut Historyczny, sygn. Ring. II/492.

czony». (...) Wczoraj wieczorem poeta Władysław Szlengel pisał jeszcze swe wiersze, w których opiewał bohaterstwo żydowskich bojowców i płakał nad losem Żydów. (...) Nie wiedział wczoraj Szlengel, że po raz ostatni opisuje dzieje bohaterskich szomrów. Może nawet nikt nie dosięgnie rękopisu" [29]. Najberg zdołał umknąć z zasadzki. Pozostali zginęli. Można przyjąć, że zawsze bardzo dokładny i wierny realiom autor pamiętnika nie myli się i Władysław Szlengel widziany był po raz ostatni 8 maja 1943 r., kiedy to „o 5 po południu korowód męczenników ruszył w swą ostatnią drogę" [30].

Spośród innych znanych mieszkańców gettowego Walicowa możemy wymienić kilka osób. Morris Landau był amerykańskim dziennikarzem. Wojna zastała go w Warszawie. W getcie mieszkał przy ul. Waliców 22. Zmarł z głodu w pierwszej połowie 1942 r. W Archiwum Ringelbluma zachowały się jego listy z prośbami o pomoc do Icchaka Gitermana, dyrektora Jointu w Polsce. W kamienicy Waliców 6, na V piętrze pod numerem 12, od lipca 1940 do połowy sierpnia 1942 mieszkał Stanisław Szereszewski wraz z żoną Heleną. Był inżynierem, byłym dyrektorem fabryki drożdżowo-gorzelniczej „Henryków", przewodniczącym Żydowskiego Komitetu Opiekuńczego Miejskiego w dzielnicy zamkniętej. Zginął w czasie powstania w getcie. Jego żona po akcji styczniowej 1943 przeszła na stronę aryjską. Ocalała. Napisała wspomnienia pt. Krzyż i mezuza (Warszawa 1993). Zmarła w 1978 w Izraelu. Na Waliców 14 mieszkał popularny pisarz żydowski, felietonista, dziennikarz „Hajntu", autor tekstów satyrycznych i piosenek Menachem Kipnis. W getcie wspierał finansowo literatów. Prowadził dziennik, który zaginął. Zmarł 15 maja 1942. W tej samej kamienicy mieszkała od czasów przedwojennych aż do likwidacji małego getta Irena Śmigielska wraz z rodziną. Jest autorką wspomnień *Skradzione lata* (Warszawa 2001). W okresie tworzenia getta do kamienicy Waliców 14 wprowadziła się rodzina Dawida Zylberta [31]. Dawid w wieku 12 lat, uciekł na aryjską stronę, sprzedawał gazety i papierosy na Placu Trzech Krzyży, był jedyny z rodziny, który przeżył wojnę.

Z cytowanych już dokumentów Wydziału Ewidencji Ludności warszawskiego Judenratu wiemy, że w styczniu 1941 r. ulice Waliców zamieszkiwało ponad 4 137 osób. Ich nazwiska przepadły, a oni sami zamienili się w popiół. Dziś możemy tylko wymienić nielicznych, w takiej lub innej formie zanotowanych w ocalałych dokumentach i zapisach autobiograficznych. Dzięki wspomnieniom Heleny Szereszewskiej wiemy, że przy Waliców 6 mieszkali: Abram Sobelman, inż. Widerszal, Leon Wyszewiański z V piętra, państwo Jonasowie też z V piętra, Ferhendler z V piętra, Migdał z piętra IV, pani Baumanowa z oficyny. Dzięki wspomnieniom Ireny Śmigielskiej wiemy o wieloosobowej ortodoksyjnej rodzinie Borowskich, gnieżdżącej się w jednym pokoju oraz o zasymilowanej rodzinie Feigenbaumów, uciekinierów z Łodzi – zamieszkujących kamienicę przy Waliców 14.

Jest jeszcze jedno niezwykłe źródło, z którego możemy wydobyć nazwiska mieszkańców getta z dokładnymi ich adresami. To zestawienie tych, którzy zalegali z opłatami za gaz do dnia 16 maja 1941 r. [32] Stamtąd wypisać można lokatorów Walicowa: Wolf Kurland (Waliców 3, m. 3); Chaim Gradus (Waliców 3, m. 6); Chaim Feldhender (Waliców 6, m. 15); Moszek Rubin (Waliców 7, m. 13); Jankiel Przytyk (Waliców 7, m. 38); Izaak Rachman (Waliców 8a, m. 26); Tauba Herszkot (Waliców 12, m. 14); Hersz Lederman (Waliców 13, m. 5); Hersz Szafman (Waliców, brak numeru); Tola Krongoldówna (Waliców 14, m. 14); Moszek Turczyk (Waliców 15, m. 22); Szajdla Nusbaum (Waliców 17, m. 40); Abraham Goldsztejn (Waliców 22, m. 24); Fiszel Gelbel (Waliców 23, m. 23); Fajga Mokotów (Waliców 23, m. 27).

Epilog

Trzy ostańce na ulicy Waliców 10, 12 i 14 przetrwały wrześniowe oblężenie Warszawy, getto, powstanie warszawskie i wciąż trwają obok siebie, ściana przy ścianie, ściśle ze sobą splecione – chciałoby się powiedzieć – ramię przy ramieniu, wzajemnie się wspierając. Zdołały doczekać

[29] Leon Najberg, *Ostatni powstańcy getta*, Warszawa 1993, s. 73-75.
[30] Tamże, s. 75.
[31] Ewa Małkowska-Bieniek: *Śladami warszawskich Żydów*, Warszawa, 2008.
[32] Zespół nr 483/II w: Der Obman Des Judenrates Warschau, Archiwum Państwowe Miasta st. Warszawy (APW).

naszych czasów, choć w opłakanym stanie, ale wciąż istnieją i stoją przed nami. Ocalałe kamienice na Walicowie to nie tylko bezcenny relikt przeszłości, szczególnie tej wojennej, gettowej. Paradoksalnie – zdają się one otwierać okno ku przyszłości. Chodzi o przyszłość tej części miasta oraz o to, jaki obraz naszej wspólnej przeszłości zdołamy utrwalić i przekazać przyszłym pokoleniom. Przyszłość ma bowiem swoje zakorzenienie w tym, co było, bez tych korzeni jest jak kartka papieru fruwająca na wietrze.

Traktuję istnienie tych ocalałych kamienic jako szczególny przywilej, jako dar. Projekt Waliców pozwala mieć nadzieję, że ten dar przyjmiemy, że go nie zmarnujemy. Gorąco w to wierzę. Projekt Waliców jest w moim pojęciu wyzwaniem urbanistycznym i memorialnym, trudnym i z pewnością kosztownym zadaniem inwestycyjnym oraz zobowiązaniem moralnym dla nas wszystkim, aby budować przyszłość Warszawy w oparciu o dramatyczne dziedzictwo przeszłości.

Czym powinno stać się to miejsce? Jaką formę przyjąć ma upamiętnienie? Dla mnie najważniejsza jest edukacja. Jej brak, szczególnie w zakresie historii zagłady Żydów i stosunków polsko-żydowskich podczas II wojny światowej jest zastraszający i przynosi coraz bardziej dramatyczne skutki. Dlatego uważam, że projekt Waliców powinien postawić na edukację. Tu jest znakomite po temu miejsce: połączenie materialnych pozostałości tego, co było z tym, co będzie, co może być – co możemy wspólnie budować. Centrum edukacyjne, w którym młodzież i dorośli uczyliby się nie tylko historii, lecz także, a może przede wszystkim – fundamentalnych zasad demokracji, tolerancji, otwartości.

Guido Morpurgo

Wstępne wytyczne architektoniczne dla zachowania i rewitalizacji miejsca pamięci przy ulicy Waliców

Wszystkiego nie pamiętam.
Przez dłuższy czas byłem chyba nieprzytomny

Arnold Schönberg, *Ein Überlebender aus Warschau*, 1947

Wstęp

Wstępne wytyczne architektoniczne dotyczą konserwacji i rewitalizacji miejsca pamięci przy ulicy Waliców, należącego do obszaru dawnego „małego getta", obecnie położonego na terenie dzielnicy Warszawa-Mirów. Opracowanie ma na celu ukierunkowanie działań konserwatorskich i rewitalizacyjnych zgodnie z ideą promowania metodologii stosowanej do rzeczywistego studium przypadku obiektów w większości nadal nienaruszonych, pomimo ich krytycznego stanu z punktu widzenia konserwatorskiego. Dzięki niewielkim rozmiarom elementów archeologicznych tego obszaru, operację ich odzyskiwania można przedsięwziąć na poziomie inwestycji publicznej, nawet rozłożonej na kolejne etapy.

Wstępne wytyczne architektoniczne zostały opracowane z myślą o stworzeniu nowego miejsca dla miasta i jego mieszkańców, „żywego" centrum działań w zakresie kultury, sztuki i badań. Jest to sposób na przywrócenie tego miejsca do życia a zarazem zachowanie jego dziedzictwa, reprezentowanego przez ostatnie fragmenty warszawskiego getta, bez ich muzeifikacji, lecz poprzez włączenie ich – zgodnie z koncepcją ICOM „muzeum rozszerzonego" – w zintegrowany system obiektów miejskich o wartości historycznej, rewitalizowanych w celu ich zbiorowego publicznego użytkowania.

Celem tego tekstu jest zaproponowanie wstępnej metodologii interwencji architektonicznej, możliwej do zastosowania także w innych, podobnych przypadkach, np. do fragmentów przedwojennej Warszawy, które przetrwały w złożonej tkance współczesnego miasta, mimo że obecnie planowana jest dalsza szybka transformacja jego struktury i skali urbanistycznej, czy też jego tożsamości jako stolicy.

Opracowanie to nie ma zatem przedstawić jednoznacznych i wiążących wskazówek, stanowi jedynie propozycję metodologii, harmonogramu i kierunku prac, w oparciu o zapisy ochrony prawnej trzech historycznych budynków przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Plan taki można by szczegółowo dopracować w ramach przygotowanego później konkretnego projektu architektonicznego, realizowanego z inicjatywy publicznej.

Waliców DNA Warszawy

Unikalna w skali europejskiej wartość zespołu przy ulicy Waliców wynika z faktu, że stanowi on fragment nieistniejącego już miasta, a zarazem jest świadkiem historii jego całkowitej destrukcji. Waliców to przede wszystkim jeden z ostatnich fragmentów getta i miejsce oporu Armii Krajowej. Jednocześnie jest jedną z podstawowych „komórek" dawnej zabudowy Warszawy. Reprezentuje wciąż widoczną, materialną część przedwojennego miasta. Kamienice przy Waliców to istniejący do dzisiaj przykład układu urbanistycznego, na który skałdają się różne kombinacje jednego elementu bazowego. Układ ten został zaszczepiony we współczesnej tkance miasta na jego palimpseście terytorialnym. Nastąpiło to poprzez zmianę poddziałów niezabudowanych działek, poprzez ich łączenie i wprowadzenie różnych kombinacji modułowych jednostek mieszkaniowych. Ten system „replikowania komórek" oparto na analizie typologicznej budynków, której celem było maksymalne wykorzystanie powierzchni nadającej się do zabudowania zgodnie z zaistniałymi warunkami, określonymi poprzez relację między istniejącymi i nowymi kwartałami ulic a siecią miejską. Okolica ulicy Waliców jest zatem depozytariuszem typowych cech ukrytej struktury współczesnego miasta: stanowi DNA nieistniejącej Warszawy.
Zespół trzech kamienic ocalałych z niemieckiej okupacji składa się z budynków, które – mimo

różnic w wielkości i rozplanowaniu – mają szereg „genetycznych", niezmiennych cech morfologicznych, typologiczno-przestrzennych, materialnych i językowych. Elementy te wskazują, że kamienice owe podlegały wspólnej prawidłowości,rządzącej zasadami zasiedlania. Domy przy Waliców reprezentują różne odmiany tej reguły – mikrohistorie, zawarte w ich formie architektonicznej oraz w śladach historii, w tym toczących się w okolicy walk i zniszczenia. W domach przy Waliców czas jakby się zatrzymał i paradoksalnie, sytuacja ta pozwala zarówno na stworzenie materiału narracyjnego dotyczącego tego miejsca, jak i życie na co dzień w relacji z historią miasta. Sam fakt, że budynki straciły dekoracyjne i wykończeniowe powłoki elewacji sprawia, że postrzega się je w ich strukturalnej istocie budowli ceglanych, tak jakby prezentowały stratygrafię i zasadę konstrukcji samych siebie. „Słowiańskie" wiązanie cegieł **1** samo w sobie obrazuje zasadę „molekularną" charakteryzującą konstrukcję ścian nośnych, które – wraz z żelbetowymi schodami – stanowią strukturę budynków przy ulicy Waliców.

Cechy te określają tożsamość enklawy domów przy ulicy Waliców, stanowiąc rodzaj „ogólnego DNA" – tożsamościowego „genomu", który pomimo niemal całkowitej destrukcji w latach 1943-1944, zachował się w pewnych fragmentach Warszawy, wciąż zakorzeniony w jej głębokiej warstwie, w „chromosomowym" systemie jej tkanki mieszkalnej. Matryca miasta bazuje na powtarzaniu typowego modułu zabudowy, opartego na sekwencjach budynków na planie prostokąta o wymiarach około 24 x 33 m i wysokości 4-5 pięter, to jest od 22 do 26 m, z pojedynczymi lub kilkoma podwórkami o ściętych narożnikach. Ten podstawowy element zabudowy był powtarzalny i dawał możliwość łączenia i dostosowywania do różnych kształtów kwartałów miejskich, zbudowanych między końcem XIX a początkiem XX wieku. Zachowane do dzisiaj przykłady takiej zabudowy wciąż można znaleźć w dzielnicach w południowej części miasta, np. przy ul. Mokotowskiej 41, ul. Bagatela 10 i ul. Lwowskiej 13, gdzie między innymi znajdziemy kamienice współczesne tym przy Waliców (choć bardziej elegancko wykończone i zdobione), autorstwa Wacława Heppena, tego samego architekta, który zaprojektował budynek przy Waliców 14.

Archeologia czasów współczesnych

Ta „genetyczna" cecha przedwojennej zabudowy ulicy Waliców jest szczególnie widoczna, jeśli weźmie się pod uwagę ekspresyjno-symboliczny charakter tworzących ją trzech budynków. Domy te należy traktować, jako jeden organiczny element, nie zaś jako prosty zestaw autonomicznych budynków. Każdy z nich dzieli konstrukcję nośną z budynkiem sąsiednim, tworząc nierozłączny blok. Wartość ostańców, identyfikowanych jako symbole nieistniejącego już miasta, potwierdza decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o objęciu ochroną budynku nr 14, którego fasada od strony ulicy została częściowo zniszczona podczas powstania warszawskiego (26 września 1944), a następnie ostatecznie rozebrana po roku 1945. Zburzony front domu jest elementem o najsilniejszym ładunku ekspresji. Kamienica wygląda na „wypatroszoną", eksponującą swoistą „urbanistyczną anatomię", która niejako odsłania jej wnętrze. Jest „żywym" fragmentem postapokaliptycznego miasta, ostrzeżeniem, ale także szczególnie wyrazistym nośnikiem obrazu, zawierającego w sobie przekaz, który można ponownie wykorzystać. Budynek pod numerem 12, dzielący z sąsiadującym nr 14 fragment nieistniejącej już fasady, pozostał nienaruszony, podobnie jak kamienica pod numerem 10.

Sugestywność tych fragmentów budynków powinno się uznanć za ich niezwykłą wartość nie tylko w kategorii miesjca pamięci, ale także obecnego oddziaływania. Zachowane do dziś domy oraz ich zrujnowane fragmenty, których pozostałości prawdopodobnie nadal znajdują się pod powierzchnią ziemi, są miejscem pamięci o getcie i powstaniu warszawskim, a więc wspólnej pamięci, która może stać się ostrzeżeniem i świadectwem nie tylko przeszłych wydarzeń, ale także tych teraźniejszych.

Niniejsze opracowanie dotyczy także sposobów ponownego wykorzystania budynków i wolnego obszaru wokół budynków dla celów związanych z upamiętnieniem historii tego miejsca, a także dla działalności organizacji pozarządowych i usług publicznych; przedstawia też propozycję reorganizacji części mieszkalnej budynków i stworzenie w niej pracowni dla naukowców

1 J.S. Zubrzycki, *Murarz Polski*, Lwow 1916, s.2.

i artystów. Założono również, że możliwe jest zbudowanie nowej kubatury w granicach czwartego budynku rozebranego na początku lat 90.; byłaby to przestrzeń teatralna i wielofunkcyjna.

Spojrzenie na przyszłość Waliców z tej perspektywy wiąże się z propozycją uczynienia z tego archeologicznego miejsca nie muzeum, lecz tętniącej życiem przestrzeni, ośrodkiem zbiorowych działań na rzecz ochrony pamięci oraz tworzenia kultury i informacji, zarówno na szczeblu lokalnym, jak i międzynarodowym.

Tematyka Wstępnych Wytycznych Architektonicznych

1. Cały obszar: przestrzeń publiczna i ustalenie jej uwarunkowań

Szczególne zainteresowanie, jakie omawiany rejon budzi z punktu widzenia archeologii i kwestii upamiętnienia potęguje zachowany po zachodniej stronie ulicy Waliców fragment muru getta (podobnie jak kamienice objęty ochroną prawną); ważną rolę odgrywają także wolne tereny położone na północ i południowy wschód od enklawy kamienic. Pierwszy, na północ od trzech budynków, jest częściowo własnością publiczną (działka ewidencyjna nr 25). Znajdowały się tam pozostałości warsztatów rzemieślniczych z XIX w., istniejących na tym terenie jeszcze przed budową domów mieszkalnych. Z planu sporządzonego 24 lutego 1945 r. [2] wynika, że ruiny tych budynków wciąż stały pod koniec wojny, co potwierdziła analiza fotografii wykonanych w grudniu tegoż roku. Ruiny usunięto z terenu wraz z gruzem, ale prawdopodobnie zachowały się fundamenty i piwnice budynków. Praktyka pozostawiania fragmentów zabudowy, znajdujących się pod powierzchnią miasta była powszechna w trakcie prac związanych z odbudową Warszawy, o czym świadczą liczne źródła, opracowania i wytyczne opracowane przez Bohdana Lacherta dla przebudowy dzielnicy północnej [3].

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, prof. Jakub Lewicki, w karcie budynku nr 14 (decyzja 480/2018, wpis do rejestru nr A-1419) stwierdza: „Kamienica w całości podpiwniczona, prawdopodobnie zachowała podziemną kondygnację pod nieistniejącą częścią frontową, obecnie zasypaną".

Ten zapis potwierdza hipotezę, że pod ziemią znajdują się fragmenty zabudowy o znaczeniu archeologicznym. Podobną tezę, na zasadzie analogii, można postawić w odniesieniu do drugiego wolnego obszaru (własność publiczna), położonego w bezpośrednim sąsiedztwie trzech ostańców od strony południowo-wschodniej.

Chodzi o pustą przestrzeń, powstałą w wyniku wyburzenia domu, tworzącego wspólnie z trzema zachowanymi kamienicami jeden blok zabudowy, i podobnie jak one wzniesionego w latach 1910-1911. Budynek ten widnieje na fotografii sprzed 1939 r. [4] Na podstawie zdjęcia możemy oszacować, że miał jedno piętro więcej niż sąsiadujące z nim domy, a jego wysokość wynosiła około 28 metrów, mierzona do grzbietu łuku centralnego wierzchołka zwieńczenia elewacji. Kamienica została poważnie uszkodzona podczas powstania warszawskiego w 1944 r., ostatecznie rozebrano ją na początku lat 90. XX w. Również w tym przypadku fundamenty piwnic (a przynajmniej ich część) prawdopodobnie przetrwały.

W oparciu o te ustalenia przystąpiliśmy do rekonstrukcji fundamentów i rozkładu piwnic nieistniejących już budynków. Sporządziliśmy rysunki terenu po stronie północnej na podstawie istniejących planów i zdjęć. Podobnie postąpiliśmy w przypadku rekonstrukcji fundamentów fasady budynku W14 (Waliców 14). Układ piwnic tej kamienicy oraz zniszczonego doszczętnie domu przy ul. Ceglanej 10, zwanego „Kamienicą Banku Handlowego", odtworzyliśmy zakładając ich podobieństwo do ocalałych domów Waliców 10, 12 i 14 i potwierdzonych typowych cech ich budowy.

Po ustaleniu umiejscowienia i układu piwnic, na podstawie obrysu trzech istniejących i prawnie

[2] Archiwum Państwowe w Warszawie (APW), sygn. S / VII pl.15.
[3] B. Lachert *Muranów - dzielnica mieszkaniowa*, [w:] Architektura, 5, 1949, ss.129-137.
[4] J. Kasprzycki, *Korzenie miasta*, tom II, Warszawa 2004.

chronionych kamienic, przygotowaliśmy wytyczne dla prac archeologicznych na tych dwóch terenach. Wykopaliska powinny być chronione przez konstrukcje o wysokości równej wysokości zachowanego fragmentu byłego muru getta (około 6,60 m). Wstępnie określiliśmy ogólny zarys terenu, na którym mogą być na nowo wyeksponowane poszczególne warstwy ruin. Można by w tym miejscu postawić częściowo zamkniętą i zadaszoną konstrukcję, stanowiącą osłonę dla przestrzeni, z siecią ścieżek, które pozwolą na zwiedzanie wykopalisk; konsrukcja ta mogłaby także służyć czasowym działaniom, takim jak m.in. teatr plenerowy, wystawy, koncerty. Możliwość wykorzystania całego obszaru do celów publicznych ma również wartość metodologiczną, ponieważ obecnie jest on tylko częściowo publiczny. Pożądane byłoby w związku z tym objęcie ochroną konserwatora zabytków także pozostałego terenu (działki ewidencyjne nr 26 i 27), ze względu na ruiny, których istnienia pod ziemią należy się domyślać; korzystne byłoby, gdyby działki te stały się własnością gminy Warszawa.

Na terenie przylegającym do ostańców od strony południowo-wschodniej (dawny adres ul. Ceglana 10) możliwe jest stworzenie na obrysie stojącego niegdyś w tym miejscu budynku nowej kubatury, przeznaczonej na teatr. Podczas projektowania należy mieć na uwadze ruiny piwnic zburzonego domu, jeśli nadal istnieją pod powierzchnią. Zaznaczam, że niniejsze wytyczne powinny zostać zweryfikowane przez badania geofizyczne i próbne wykopaliska na wszystkich trzech wskazanych obszarach.

2. Wytyczne dla budynków objętych ochroną prawną

Ogólne zasady interwencji architektonicznej w tkankę postapokaliptycznego miasta, jakim jest w moim przekonaniu Warszawa, opierają się na szerszej koncepcji, która legła u podstaw nienijszych wytycznych, i według której miejsce to samo w sobie jest znaleziskiem archeologicznym. W związku z tym budynki i inne fragmenty przedwojennej Warszawy, znajdujące się w czasie wojny w granicach getta (fragment muru oraz ruiny, które prawdopodobnie wciąż isnieją pod powierzchnią wolnych działek), powinny być zachowane na ile jest to możliwe w niezmienionej postaci i przystosowane do nowego użytku.

Ten zespół znalezisk archeologicznych zostanie „wyciągnięty na światło dzienne" przy wykorzystaniu metody wykopalisk stratygraficznych, a więc poprzez usunięcie niezgodnych z oryginałem dodatków i zmian, które powstały/nawarstwiły się z upływem czasu.

Ta sama metoda, stanowiąca, jako kryterium interwencji architektonicznej, punkt kluczowy nieniejszych wytycznych, będzie zastosowana również wobec budynków-ostańców. Podejście takie nie ogranicza się jedynie do rozwiązań technicznych, przede wszytkim wiąże się z przesłaniem, jakie niesie w sobie „zdegradowany" wygląd materiału archeologicznego dawnego getta. Ten aspekt połączenia substancji, czasu i pamięci miejsca powinien być nieodzownym elementem każdego projektu, który ma na celu rewitalizację tego terenu. To podejście wyznacza priorytetową zasadę, niejako legitymizującą wszystkie prace, zarówno w przypadku stawiania nowych konstrukcji, jak i wyburzeń, które trzeba będzie przeprowadzić w ramach interwencji architektonicznej.

Posłużmy się przykładem: betonowe cegły, którymi zamurowano okna i drzwi na podwyższonym parterze budynku W14 powinny zostać usunięte, podobnie jak ramy okienne z PCV lub z innego nieoryginalnego materiału. Zamiast rekonstrukcji drzwi i okien z epoki można podjąć dwojakiego rodzaju interwencję:
- Elewacja od strony ulicy: otwory pozbawione nieoryginalnych elementów można wyposażyć w stalowe ramy umieszczone wewnątrz, tak aby ich profile nie były widoczne z zewnątrz.
- Wszystkie nieoryginalne elementy, takie jak ścianki działowe, warstwy malarskie i tynkarskie, podwieszane sufity, podłogi, które zmieniły pierwotny wygląd budynków muszą zostać usunięte.

Konstrukcje ceglane, stalowe łączenia i konstrukcje żelbetowe (klatki schodowe), „uwolnione" w ten sposób od elementów dodanych w latach powojennych, powinny zachować swój obecny „nagi" wygląd, bez uciekania się do rekonstrukcji lub innych prób „upiększenia", ale także bez

próby ich „udramatyzowania" w celu pogłębienia wrażenia, że mamy do czynienia z ruinami.

Ze szczególną uwagą należy potraktować konserwację zewnętrznych ceglanych elewacji. Powinna ona polegać nie na rekonstrukcji tynków, lecz na usunięciu warstw dodanych po 1945 roku. Ślepej, północnej ścianie budynku W14 należy przywrócić oryginalny wygląd, z odsłoniętym ceglanym wątkiem. Wyjątkowym staraniem i opieką trzeba otoczyć pozostałości zdobień, które, choć nieliczne, zachowały się w niektórych miejscach, tak jak nadal widoczne, lecz stopniowo zanikające fragmenty tynków na południowej (od strony ulicy Pereca) elewacji budynku W10 (Waliców 10).

Jednocześnie powinno się doprowadzić do możliwości ponownego użytkowania kamienic i ich oficyn, przywracając im stan możliwie największej stabilności, solidności i zapewniając ochronę, jednak bez wypaczania ich charakteru „czynszówek", jednocześnie wzmacniając ich „archeologiczny" i „sugestywny" walor, jako integralnych elementów tkanki przedwojennego miasta.

Działania, mające na celu restaurację, rozumiane jako praktyka konserwatorska „krytyczna", nie zaś filologiczno-rekonstrukcyjna, mogą zatem przybierać formę różnego rodzaju interwencji architektonicznych, jak np.: usunięcie warstw lub elementów niezgodnych z docelowym przeznaczeniem zrewitalizowanych obiektów (elementy dodane, które nie stanowiły konstrukcji nośnych budynków), ogólne czyszczenie powierzchni pionowych z użyciem bardziej agresywnych środków (abrazja powietrzna – hydropiaskowanie) lub delikatniejszych w przypadku pozostałości posadzek z płytek ceramicznych (na przykład na podwórkach i na podestach schodowych). W przypadku każdego rodzaju interwencji musi zostać przeprowadzona próba na etapie wstępnym, której wynik zostanie zweryfikowany przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wraz z pobranymi próbkami należy przedstawić arkusze techniczne dotyczące zastosowanych materiałów.

Opis prac projektowych:

Otwarta przestrzeń w kierunku północnym (ul. Waliców / ul. Grzybowska)

Jest to jedna z ostatnich niezabudowanych działek Mirowa, do którego należy opisywany teren. Biorąc pod uwagę, że działka ta stanowi kontynuację wolnych przestrzeni wzdłuż ulicy Waliców (na północ od ulicy Grzybowskiej), powinna ona pozostać niezabudowana.

Jeżeli potwierdzi się, że na tym obszarze zachowały się pod ziemią pozostałości budynków, widocznych na zdjęciu lotniczym z 1945 r., powinny zostać zabezpieczone i wydobyte na światło dzienne poprzez stworzenie lekkiej konstrukcji, która zostałaby zainstalowana z poszanowaniem drzew rosnących na tym terenie.

Rozmieszczenie konstrukcji mogłoby odpowiadać obrysom nieistniejących już budynków, które stały tu wcześniej. W ten sposób powstałaby zadaszona i zabezpieczona przestrzeń, sprzyjająca publicznemu udostępnieniu tego szczególnego obszaru archeologicznego. System ścieżek mógłby prowadzić zwiedzajcych pomiędzy ruinami, tworząc swoisty „ogród archeologiczny" z miejscami do siedzenia i niewielkimi punktami usługowymi.

Powyższe wskazówki miałby zastosowanie zarówno w sytuacji, gdyby tylko część opisywanego terenu, należąca obecnie do władz miasta (działka nr ewidencyjny 25), pozostała własnością publiczną, jak i w przypadku – i jest to rozwiązanie bardziej pożądane – gdyby władze m. st. Warszawy zdecydowały się odkupić prywatną część terenu (działki ewidencyjne nr 26 i 27).

Budynki W14-W12-W10 (Waliców 14-12-10) – ogólne wskazówki interwencji w celu przystosowania do ponownego użytku ich wewnętrznych i zewnętrznych przestrzeni

Wszystkie trzy budynki należy uznać za integralny zespół zabudowy historycznej, jednak różnice architektoniczne i odmienne plany przyszłego wykorzystania poszczególnych kamienic sprawiają, że konieczne jest sformułowanie konkretnych wskazań interwencji dla każdej z nich z osobna.

Mimo to pewne podstawowe zasady powinny być wspólne dla wszystkich tych budynków, co pozwoliłoby zaakcentować jednolity charakter zabudowy tego kwartału Warszawy z początku XX wieku.

Oprócz wspomnianych kwestii konserwatorskich, ważne są kroki podejmowane w celu wzmocnienia konstrukcji, którą należy oceniać indywidualnie dla każdego przypadku. Z tego punktu widzenia należy docenić dotychczasowe interwencje, przeprowadzone przez władze m. st. Warszawy, zarówno dotyczące sposobu wpasowania ich otoczenie, jak i ich formy, pomimo iż ograniczają się one do działań podstawowych. Na uznanie zasługują szczególnie konstrukcje podpierające ściany otaczające podwórko budynku W12 oraz pozostałości ściany północnej budynku W14. Bardziej zaawansowana realizacja tego rodzaju interwencji oraz inne działania konieczne do wsparcia ceglanych ścian wzmocnią konstrukcję obiektu, stymulując niezbędny dialog między oryginalnym budynkiem a nowymi stalowymi konstrukcjami wzmacniającymi.

W celu ponownego wykorzystania zewnętrznych i wewnętrznych przestrzeni trzech budynków przewiduje się następujące wspólne kategorie interwencji architektonicznej:

- wybrukowanie na nowo dziedzińców i stworzenie lekkich konstrukcji w celu uzyskania dostępu do podwyższonego parteru – chodzi zarówno o zapewnienie nowych ramp (niezbędnych w przypadku udostępnienia budynku W14 dla osób niepełnosprawnych), jak i przerobienie istniejących już schodów w W12 i W10;
- jeżeli ze względu na nowe przeznaczenie budynków niezbędny będzie inny podział przestrzeni wewnętrznych, będzie możliwe wyburzenie ścianek działowych, jednak bez naruszania ścian nośnych. Stan tych ostatnich należy ocenić, dokunując wstępnej ogólnej weryfikacji statycznej zarówno dla każdego budynku z osobna, jak i w realcji z budynkami sąsiednimi. Reorganizacja wnętrz oznacza odmienny rozkład przestrzeni;
- dopuszcza się – po uprzednim sprawdzeniu konstrukcji – możliwość likwidacji najwyższego piętra (strychu/poddasza) tam, gdzie istnieją konkretne wymogi funkcjonalne, na przykład w celu zaaranżowania pomieszczeń typu studio dla artystów bądź powierzchni do użytku wspólnego; dzięki zlikwidowaniu podziału pomiędzy przedostatnim i ostatnim piętrem można na najwyższej kondygnacji uzyskać przestrzeń o podwójnej wysokości;
- wszystkie trzy zabytkowe budynki zostaną wyposażone w windy w celu umożliwienia dostępu osobom starszym i niepełnosprawnym. Niniejsze wytyczne określają umiejscowienie wind w sposób wstępny, zgodnie z założeniem, że muszą być zlokalizowane wewnątrz budynków, najlepiej blisko istniejących klatek schodowych, a zatem bez wpływu na ogólny wygląd dziedzińców;
- szczególnym i złożonym zagadnieniem jest system oświetlenia; dotyczczy to zarówno przestrzeni publicznej/zewnętrznej, jak i wnętrz. Kwestia oświetlenia nie została ujęta w niniejszych wytycznych i wymaga wykonania specjlanego projektu. Zasadą powinno być dyskretne rozmieszczenie instalacji w różnych przestrzeniach, przy użyciu niewielkiego sprzętu zaprojektowanego w sposób minimalistyczny, z pośrednim i gorącym światłem (2800 ° K);
- wskazanie sprawdzonych rozwiązań skomplikowanych kwestii rozmaitych instalacji (technicznych, elektrycznych, przeciwpożarowych) wykracza poza wstępny charakter niniejszych wytycznych. Jednakże w związku z określeniem nowych zastosowań i funkcji oraz ich przypisaniem do przestrzeni istniejących w trzech budynkach założono, że pomieszczenia techniczne zostaną zlokalizowane zarówno na poziomie piwnic, gdzie powinna znaleźć się kotłownia (każdy budynek powinien mieć swoją własną kotłownię) oraz ewen-

tualnie instalacje geotermalne, jak i na strychach dla instalacji odprowadzania i oczyszczania powietrza, a także dla układów odzyskiwania ciepła. Wbudowanie wind wewnątrz zabytkowych budynków stanowiłoby sposób na umieszczenie pionów w szybach umożliwiających inspekcję.

Aby uniknąć ingerencji w wygląd budynków, nie zaleca się stosowania paneli fotowoltaicznych.

Budynek W14

Wytyczne dla budynku-symbolu w kwartale historycznych domów przy ulicy Waliców zakładają, że zostanie on zachowany jako miejsce uświęcone wyjątkową historią, a także jako upamiętnienie mieszkających tu niegdyś wybitnych postaci polskiej i żydowskiej kultury. Proponujemy zatem, aby budynek został przeznaczony na stworzenie miejsca pamięci małego getta.

Jego wnętrza powinny zostać udostępnione i użytkowane jako publiczne przestrzenie otwarte dla zwiedzających.

Proponujemy dla nich następujące nowe zastosowania:

- na pierwszym dziedzińcu od strony ulicy podwyższony parter, przeznaczony na przestrzeń wejściową i recepcyjną, dostępną dla osób niepełnosprawnych; na drugim dziedzińcu - punkt informacyjny i stała przestrzeń wystawiennicza (ekspozycje poświęcone historii miejsca, osób, które je zamieszkiwały oraz wydarzeń z czasów getta i powstania warszawskiego);
- górne piętra zachowane w pierwotnym rozkładzie, ingerencje ograniczone wyłącznie do dostosowania pomieszczeń do wymogów bezpieczeństwa. W ten sposób oryginalne przestrzenie będą dostępne dla zwiedzajacych, dając świadectwo swojej własnej historii, bez potrzeby dokonywania adaptacji. Dlatego w tej przestrzeni sugerujemy tylko prace konserwatorskie i renowacyjne.

Budynek W12

Proponujemy dla budynku następujące nowe funkcje:

- na podwyższonym parterze przestrzenie przeznaczone dla działań publicznych, przydzielone organizacjom pozarządowym, stowarzyszeniom non-profit, księgarniom, także przestrzenie wystawiennicze (ekspozycje architektury, sztuki i fotografii). W razie konieczności dopuszcza się możliwość rozbiórki ścianek działowych, co zapewni przestrzeń odpowiednią do realizacji zaplanowanych usług;
- na wyższych piętrach mieszkania dla naukowców i badaczy. Rozkład mieszkań określono, kierując się dwoma podstawowymi zasadami: maksymalnego wykorzystania oryginalnego układu wnętrz oraz tworzenia różnych rodzajów mieszkań dla odmiennych kategorii użytkowników (z jedną sypialnią i pomieszczenia typu studio);
- na najwyższym piętrze przewiduje się wolną, otwartą przestrzeń przeznaczoną na czytelnię i inne zbiorowe usługi z pomieszczeniami różnych rozmiarów i z osobnymi wejściami.

Budynek W10

Budynek znajdujacy się na skrzyżowaniu ulic Waliców i Pereca różni się od pozostałych dwóch opisywanych kamienic pod względem konfiguracji i wymiarów, jako jedyny ma bowiem dwie elewacje od strony ulicy.

To sprawia, że szczególnie nadaje się do umieszczenia w nim przestrzeni o następujących funkcjach:

- na parterze pomieszczenia dla organizacji pozarządowych i usług publicznych (kontynuacja podobnych funkcji budynku W12) z wykorzystaniem dużych przestrzeni z dwustronnym widokiem na ulicę;
- mieszkania dla artystów na wyższych piętrach, przede wszystkim pomieszczenia typu studio, apartamenty z jedną i dwiema sypialniami;
- na najwyższej kondygnacji wspólne otwarte przestrzenie przeznaczone na pracownie malarskie, rzeźbiarskie, muzyki i tańca, umieszczone w różnych skrzydłach budynku, aby prowadzone działania nie przeszkadzały sobie nawzajem. W celu powiększenia tych pomieszczeń można wyburzyć poddasze i stworzyć sale o podwójnej wysokości.

Nowy Teatr Symultaniczny na terenie czwartego budynku (dawna ulica Ceglana 10, kamienica zburzona)

Uzupełnienie kwartału historycznej zabudowy poprzez rekonstrukcję czwartej kamienicy (dawna ulica Ceglana 10), na terenie, który pierwotnie zajmowała, pozwoli na stworznie przestrzeni, która mogłaby być przeznaczona na teatr (około 700 miejsc). Wskazówki dla rekonstrukcji budynku zostały opracowane na podstawie siatki otrzymanej w oparciu o podstawowy moduł wspólny dla wszytkich budynków kwartału, wynoszący 1.30 m odstępu pomiędzy poszczególnymi oknami.

W wytycznych uwzględniono ciąg pojedynczych i podwójnych skrzydeł oraz wewnętrznych dziedzińców budynków W14, W12 i W10.

Główne wytyczne dla nowo wybudowanej przestrzeni odnoszą się w szczególności do następujących kwestii:

- zabezpieczenie znajdujacych się pod ziemią pozostałości wyburzonego budynku, czyli jego ruin na poziomie piwnic, jeśli jeszcze istnieją, poprzez podniesienie nowej konstrukcji do wysokości pierwszego piętra zachowanych budynków obok (W10, W12, W14);
- budowa ram konstrukcyjnych nowego budynku, opartych na wspomnianym wyżej module 1.30 m, które będą stanowiły całkowicie autonomiczną konstrukcję, niezależną od ścian nośnych trzech sąsiadujących budynków;
- stworzenie widowni teatru, zbudowanej bez podpór dla umożliwienia swobodnej aranżacji przestrzeni. Została wstępnie zweryfikowana możliwość stworzenia teatru na około 700 miejsc (500 na widowni);
- możliwość „odtworzenia" dwóch dziedzińców zburzonej kamienicy poprzez konstrukcję szklanych dachów tej samej wielkości, jednego ponad sceną i drugiego – osłaniającego pierwsze miejsca widowni.

Alternatywne rozwiązania dotyczące teatru:

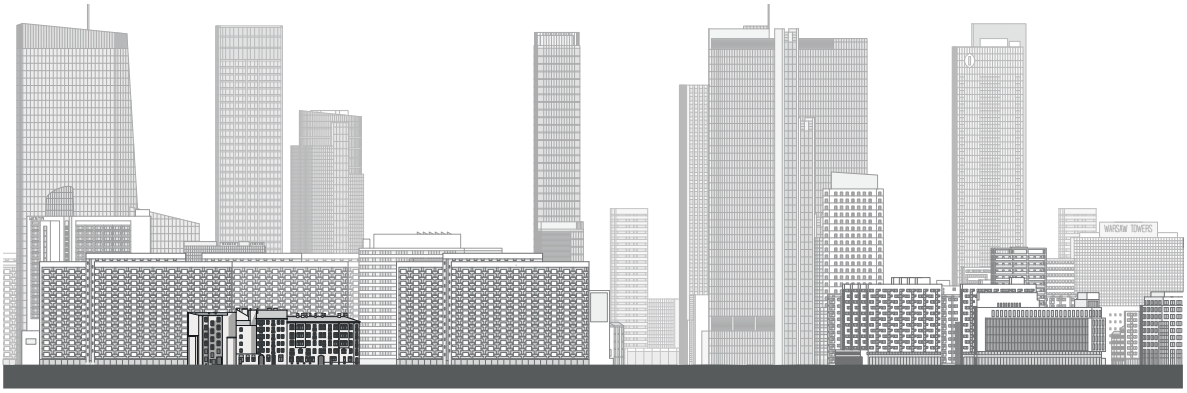
Rozwiązanie A:
Przestrzeń teatralną zaprojektowano tak, aby stworzyć rodzaj dużego, zadaszonego placu, który mógłby być wyposażony w boczne balkony z siedzeniami.

Rozwiązanie B:
Drugie rozwiązanie – w naszej opinii najkorzystnejsze – włącza bezpośrednio budynki W14, 12 i 10 do przestrzeni teatralnej, tak jakby stanowiły „naturalny" element nowego teatru. W tym przypadku zakłada się wykorzystanie wschodnich skrzydeł budynków W10 i W12 oraz południowego skrzydła budynku W14 jako galerii dystrybucyjnych i przestrzeni użytkowych, które umożliwiłyby widok na teatr, a także dostęp do balkonów otaczających widownię.

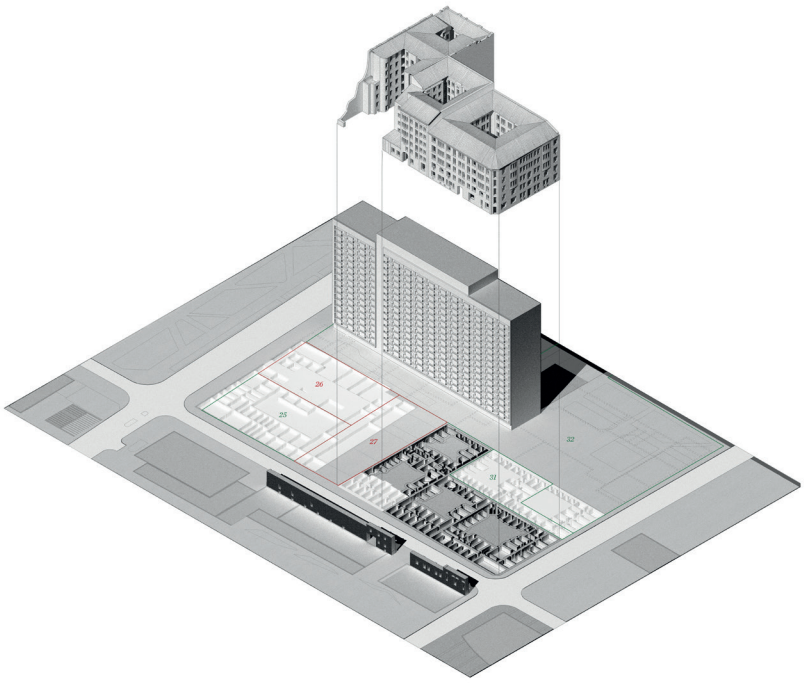
Z jednej strony to rozwiązanie zakłada zmniejszenie liczby pomieszczeń dla naukowców i artystów, z drugiej jednak pozwala na stworzenie przestrzeni użytku zbiorowego, z podwójnym

widokiem: zarówno na widownię nowego teatru, jak i na zabytkowe podwórka ostańców przy Waliców. W ten sposób te ostanie stają się organiczną częścią teatru. Podkreśla to znaczenie tego miejsca dla kultury i dla historii cywilizacyji europejskiej. W tym ujęciu podwórka mogłyby być wykorzystywane latem do organizowania spektakli plenerowych lub spektakli rozgrywających się zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz, łącząc w ten sposób trzy budynki w teatrze i czyniąc je jego częścią. Takie rozwiązanie nie koliduje z innymi nowymi funkcjami, przewidzianymi w trzech zabytkowych budynkach.

Należy zauważyć, że ślepe ściany na tyłach trzech budynków, którym powinna zostać przywrócona powierzchnia z surowych cegieł, byłyby włączone do przestrzeni teatralnej, jako rodzaj oryginalnej scenerii. To podkreślałoby wyjątkowy charakter teatru, a także nadawało nową jakość mniej szlachetnym częściom budynków, które obecnie są jedynie tylnymi ścianami, „niemymi" i pozbawionymi wyrazu.



Elewacje historycznych budynków przy ul. Waliców na tle współczesnego miejskiego krajobrazu Mirowa, gdzie 3 miasta nakładają się na siebie: ocalone fragmenty miasta z początku XX wieku; Warszawa odbudowana po wojnie z osiedlem mieszkaniowym Za Żelazną Bramą z wielkiej płyty; oraz współczesne wieżowce nowej Warszawy, wzniesione w skali przerastającej ich otoczenie, rysunek: Cristiano Gerardi



Rzut aksonometryczny budynków przy ul. Waliców 10, 12 i 14 w odniesieniu do ich podziemnych śladów: ocalałe „DNA" XX-wiecznej Stolicy, rysunek: Sara Pellegrini, Domenico Spagnolo

Bibliografia:

Biegański P., *Strategia del restauro. Note sulla conservazione e la tutela dei monumenti storici in Polonia*, [w:] Casabella, nr 341; Polonia, październik 1969, ss. 36-39

Bierut B., *Le Plan sexennal de reconstruction de Varsovie. Le composition graphique, les diagrammes, le plans et les perspectives ont été établis d'apres la documentation et les projects du bureau d'urbanisme de Varsovie*, Warszawa 1951

Czyżewski A., *Città e piano regionale*, [w:] *Rassegna. Problemi di architettura dell'ambiente, nr 65; Architettura e Avanguardia in Polonia 1918-1939*, 1996, ss. 38-47

Engelking B, Leociak J., *The Warsaw Ghetto. A Guide to the Persished City*, Yale 2003

Gutschow N. e Klain B., *Vernichtung und Utopie. Stadtplannung Warshau 1939-1945*, Hamburg 1994

Kasprzycki J., *Korzenie miasta*, t. II, Warszawa 2004

Lachert B., *Muranów – dzielnica mieszkaniowa*, [w:] *Achitektura*, nr 5, 1949, ss. 129-137

Laskowski P., *Spolia*, [w:] *Paragone letteratura*, nr 111/112/113, luty-czerwiec 2014, s. 111

Milobędzki A., *Orientamenti dell'architettura in Polonia 1918-1939*, [w:] *Rassegna. Problemi di architettura dell'ambiente, nr 65; Architettura e avanguardia in Polonia 1918-1939*, 1996, ss. 6-13

Morpurgo G., *A Tale of Two Cities. Designing an Extended Museum of the Present with the Former Warsaw Ghetto Fragments: the Waliców Project*, [w:] Foga-Jauszewska D., Lehmannova M., Gaburova J., Kellner E., Jaskanis P. [red.], *Museum and Identities. Pannling an Extended Museum*, ICOM-Universitas, Kraków, 2019 (w przygotowaniu)

Morpurgo G., *Il muro di Varsavia: anatomia di un'infrastruttura della coercizione. Progettare con le spoglie del Ghetto nella città della distruzione totale / The Warsaw Wall: an Anatomy of the urban division. Design with the Ghetto's spoils in the city of total destruction*, [w:] Longo O. (red.), *Boundary Landscapes, Department of Civil, Architectural, Environmental, Land Planning Engineering and Mathematics*, Brixia University Press, 2019 (w przygotowaniu)

Morpurgo G., *Varsavia-Waliców: sezione archeologica della città post-apocalittica / Warsaw-Waliców: archaeological section of the post-apocalyptic city*, [w:] *Territorio*, vol. 84, Franco Angeli-Politecnico di Milano, 2018. ss. 9-20

Morpurgo G., *Continente Varsavia: da metropoli a necropoli. Alle origini della segregazione/periferia*, [w:] Ananke, nr 82, wrzesień 2017, ss. 62-66

Morpurgo G., *Varsavia, rigenerare ciò che resta del Ghetto*, [w:] *La Lettura – Corriere della Sera*, 12.02.2017, s.30

Morpurgo G., *The Ghetto 'tradition' in contemporary European cities: memory, narrative and reissues*, [w:] *Eutopia. Ideas for Europe magazine*, 20.10.2014

Olszewski A.K., *An Outline History of Polish 20th Century Art and Architecture*, Warsaw, 1989

Olszewski A.K., *Nowa forma w architekturze polskiej 1900-1925: teoria i praktyka*, Wrocław 1967

Sakowska R., *Warszawskie getto, 1943–1988. W 45. rocznicę Powstania*, Warszawa 1988

Sas-Zubrzycki J., *Murarz Polski*, Lwów 1916

Syrkus H., Syrkus S., *O teatrze symultanicznym*, [w:] *Praesens*, nr 2, 1930, ss. 143-159

Vagnetti L., *Il passato ritrovato. Ideologia e sentimento nel volto urbano della Polonia*, [w:] Casabella, nr 341; październik 1969, ss. 14-21

Zarzycki J. [red.], *Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy Rada Główna Społecznego Funduszu Odbudowy Stolicy i Kraju, Plan Generalny Warszawy*, Warszawa 1965

Inne materiały:

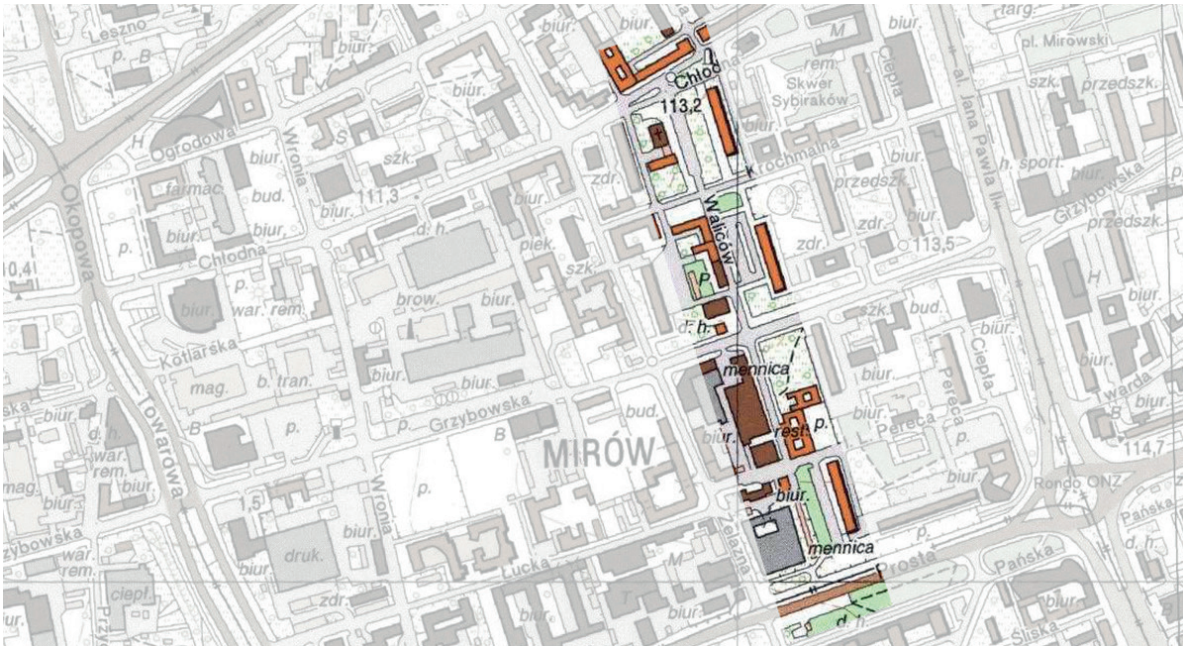
www.walicowproject.polimi.it

S. Pellegrini, D. Spagnolo, *Waliców, Fortress of Memory. Museum of the Present Between Warsaw's Ghetto Ruins*, praca magisterska, promotor: Prof. G. M. Morpurgo, Politecnico di Milano, AUIC School, rok akademicki 2017-2018

Kamil Miklaszewski
współpraca autorska: Krzysztof Pasternak

Urbanistyczna opinia dotycząca zagospodarowania fragmentu Warszawy w obrębie ulic: Waliców – Grzybowska – Pereca

Wprowadzenie historyczne



Lokalizacja obszaru opracowania na tle bliskiej Woli, źródło: https://www.geoportal.gov.pl, grafika autora

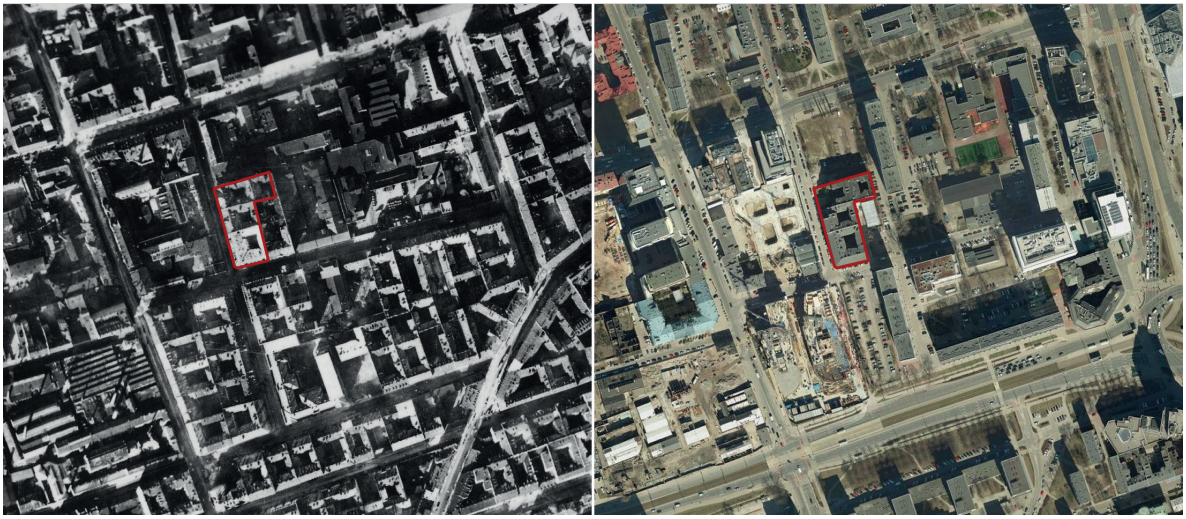
Obszar ulicy Waliców, położony na granicy śródmieścia i warszawskiej Woli nosi historyczną nazwę Walicowa. Historia tej części miasta związana jest z osobą Bazylego Walickiego, kasztelana rawskiego, który w roku 1763 wydzierżawił tereny rozpościerające się pomiędzy obecnymi ulicami Chłodną a Prostą. W roku 1767 wytyczono dzisiejsze ulice Waliców, Krochmalną, Grzybowską i Pereca (dawna Ceglana). Jeszcze przed końcem XVIII w. obszar Walicowa został włączony w obręb Warszawy. W tym okresie okolica nabrała charakteru przemysłowo-rolniczego: działały tu liczne browary i cegielnia. Od 1805 r. przy ul. Ceglanej rodzina Ulrychów prowadziła gospodarstwo ogrodnicze przeniesione, pod koniec XIX w. do wsi Górce pod Warszawą. W roku 1854 u zbiegu ulic Waliców i Ceglanej powstał browar Junga, przeniesiony, po śmierci założyciela i połączeniu z browarem Haberbusha i Schielego, na ul. Grzybowską. Pozostała natomiast zabudowa pobrowarna, wykorzystywana przez inne przedsiębiorstwa. Mieszkańcami Walicowa byli głównie właściciele i pracownicy działających tu zakładów przemysłowych oraz drobni rzemieślnicy, dominowała ludność pochodzenia niemieckiego.
Na przełomie XIX i XX w. tereny Walicowa zaczęto intensywnie zabudowywać kamienicami czynszowymi, co ukształtowało charakter tej części miasta na następne półwiecze. W tym czasie nastąpiła również zmiana w strukturze społecznej: obszar Waliców był w coraz większym stopniu zamieszkany przez zamożny patrycjat pochodzenia żydowskiego.

Na początku XX w. powstała zabudowa wschodniej pierzei ulicy, w tym budynki oznaczone numerami policyjnymi 10, 12, 14. W latach 1905-1906 wzniesiono najważniejszy gmach publiczny w okolicy – monumentalny budynek Szkoły Handlowej Zgromadzenia Kupców.

W okresie okupacji niemieckiej teren Walicowa, po listopadzie 1940 r., został włączony w obręb warszawskiego getta. Poza obszarem dzielnicy żydowskiej pozostawał fragment ok. 100 m ulicy od strony ul. Chłodnej oraz krótki fragment ulicy na północ od ul. Ceglanej (obecnie Pereca) zapewniający dojazd do dawnego browaru Junga. Po likwidacji tzw. małego getta (obszaru dzielnicy żydowskiej położonego na południe od ul. Chłodnej) rejon ul. Waliców znalazł się po aryjskiej stronie miasta. Wyjątek stanowił szop Többensa, działający pomiędzy ulicami Prostą i Ceglaną.

Obszar objęty niniejszą analizą został poważnie zniszczony dopiero w okresie powstania warszawskiego, kiedy większość przedwojennej zabudowy znalazła się w ruinie lub była poważnie uszkodzona. Ze względu na przemysłowy charakter warszawskiej Woli tereny pomiędzy ulicami Grzybowską a Prostą nie zostały uporządkowane w pierwszym okresie powojennej odbudowy Warszawy. Aż do lat 60. XX w. pozostały tu resztki przedwojennej zabudowy, prowizorycznie zabezpieczone, wykorzystywane na prywatne warsztaty rzemieślnicze. Była to enklawa zakazanej w komunistycznej Polsce prywatnej przedsiębiorczości. Panujące stosunki i nieformalny charakter indywidualnej działalności gospodarczej obrazowała popularna nazwa tego terenu: “Dziki Zachód”. W latach 50. XX w., ze względu na rozbudowę zakładów mennicy państwowej zlikwidowano fragment ul. Waliców pomiędzy ulicami Pereca a Prostą.

Stan opisany powyżej uległ zmianie w roku 1961: teren dawnego Walicowa wszedł w skład obszaru objętego konkursem SARP (Stowarzyszenia Architektów Polskich). Zwycięska praca autorstwa zespołu Jerzego Czyża, Jana Fuhrmana i Andrzeja Skopińskiego zakładała całkowite oderwanie od historycznej tkanki urbanistycznej tego terenu i zabudowę w postaci 19 liniowych budynków mieszkalnych o wysokości 15 kondygnacji. Koncepcja ta tworzyła nową wartość przestrzenną w zupełnym oderwaniu od historii i dziedzictwa miejsca. Zabudowę zrealizowano w latach 1965-1972 i wiązało się to z likwidacją większości reliktów zabudowy przedwojennej. Pozostały nieliczne ostańce – budynki, w przypadku których ze względu na ich stan techniczny, problemy lokalowe miasta i inne powody odroczono rozbiórkę.



Zmiana struktury zabudowy wskutek zniszczeń z okresu II wojny światowej, źródło: lotnicze zdjęcie Warszawy w 1935 r. i w czasach dzisiejszych, źródło:, Archiwum Państwowe w Warszawie; http://mapa.um.warszawa.pl, grafika autora

Zmiana sytuacji politycznej w Polsce po roku 1990 otworzyła kolejny rozdział w historii Walicowa. Ze względu na bliskość centrum miasta obszar zyskał na atrakcyjności inwestycyjnej. W sposób chaotyczny rozpoczęto dogęszczanie terenów osiedla Za Żelazną Bramą. Równocześnie zabudowa mieszkaniowa i usługowa (biura) zaczęła wypierać obecny na tym obszarze do końca XX w. przemysł. Sukcesywnie likwidowano działające od dziesięcioleci zakłady: Norblina (Walcownia Warszawa), browar przy ul. Grzybowskiej i mennicę. Dodatkowo presję inwestycyjną wzmogła budowa drugiej linii metra i lokalizacja w sąsiedztwie omawianego obszaru stacji Rondo ONZ oraz poszerzenie ul. Prostej w drugiej dekadzie XXI w.

Omówienie projektów sporządzonych w ramach programu zajęć dla studentów Waliców Project, realizowanego przez profesorów i studentów School of Architecture Urban Design Costruction Engineering Politechniki Mediolańskiej we współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Warszawskiej w latach 2016-2017.

Przyjęte przez uczestników projektu założenia programowe dotyczące zagospodarowania terenu Walicowa są zbieżne z przyjętymi przez nas wnioskami dotyczącymi omawianego obszaru. Autorzy proponują przekształcenie kamienic pozostałych przy ul. Waliców 10, 12, 14 i nadanie im funkcji publicznej: muzeum, ośrodka dokumentacji i działań artystycznych, pokojów gościnnych dla badaczy i artystów współpracujących z administrującą zespołem instytucją. Każdy z projektów przewiduje rozbudowę istniejących budynków w celu uzyskania dodatkowej przestrzeni na działalność wystawienniczo-biurową. Skala i forma rozbudowy jest różna, jednak w żadnym przypadku nie wykracza poza kwartał ograniczony od wschodu sąsiadującą zabudową mieszkaniową, od zachodu ul. Waliców, od południa ul. Pereca, od północy ul. Grzybowską.

Projekty, oferujące zbliżony program funkcjonalny, zawierają szereg ciekawych propozycji przestrzennych. Wszystkie odwołują się w różnym stopniu do koncepcji pogrzebanego pod ruinami zaginionego miasta. Tworzą opowieść o ukrytym pod powierzchnią obecnego miasta labiryncie przestrzeni, będącym opowieścią o świecie minionym, brutalnie przerwanej rzeczywistości. Spośród przedstawionych propozycji modernizacji i rozbudowy zespołu kamienic Walicowa najbardziej uzasadniona wydaje się koncepcja uzupełnienia kubaturowego w miejscu dawnego budynku przy ul. Ceglanej (obecnie Pereca) 10 oraz pozostawienie wolnej od zabudowy przestrzeni pomiędzy ostańcami a ul. Grzybowską.

Opracowane przez studentów projekty zakładają zlokalizowanie w budynku uzupełniającym zespół kamienic obiektu o funkcji teatru. Szczegółowy program funkcjonalny dla tej przestrzeni powinien z pewnością pozostać przedmiotem szerszej dyskusji, należy jednak podkreślić, że ukształtowanie kubatury jako dopełnienia budynków przy ul. Waliców 10, 12 i 14 jest rozwiązaniem poprawnym w skali urbanistycznej.

Dodatkowo obiekt nowo projektowany pozwoli na ukształtowanie przestrzeni użytkowych zgodnie z wytycznymi przyszłego użytkownika – bez ograniczeń związanych z konserwacją budynków historycznych, podlegających opiece konserwatora zabytków.

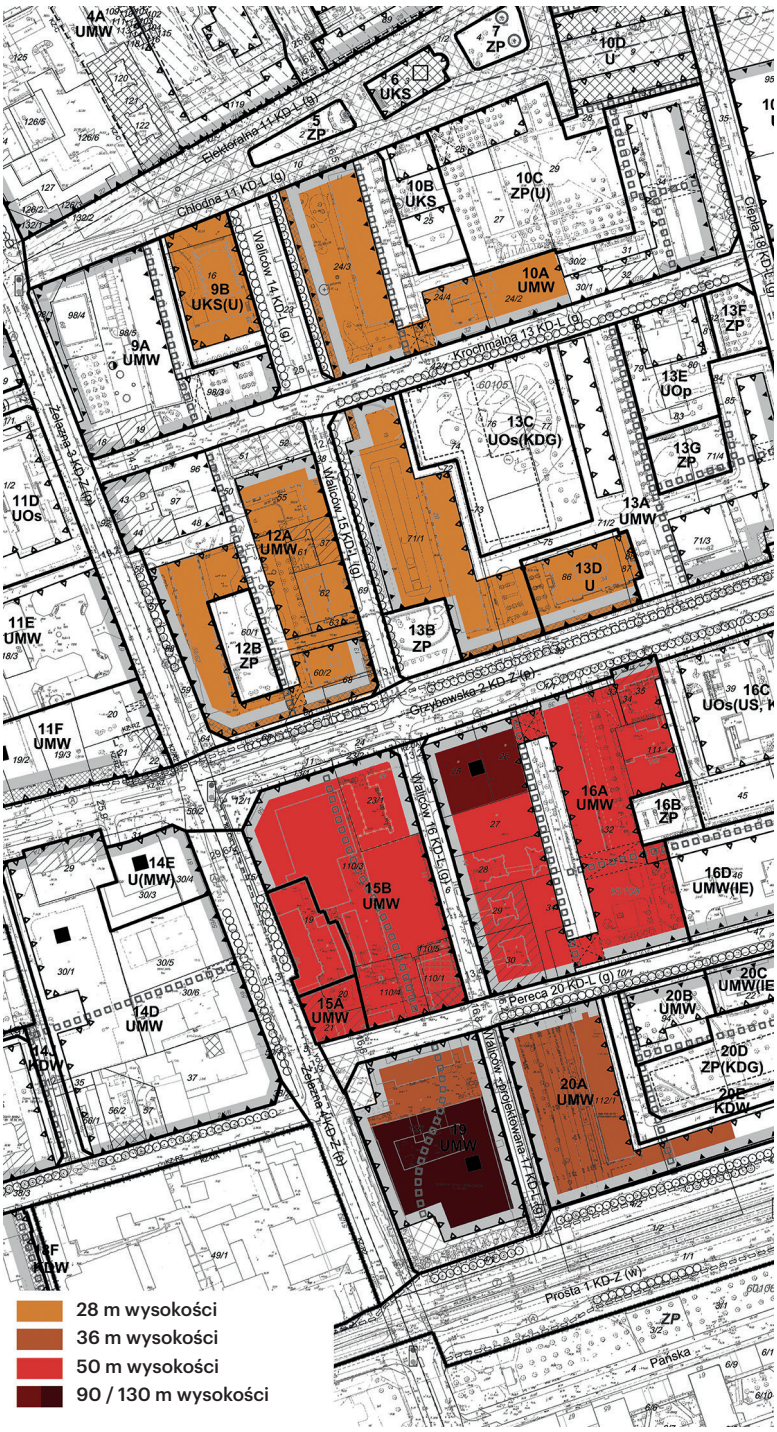
Wielką wartością przestrzenną i symboliczną zabudowy Walicowa jest widoczna od strony północnej (ul. Grzybowska) urwana ślepa ściana budynku przy ul. Waliców 14. Ściana ta wrosła w krajobraz miasta i od dekad pełni ważną rolę symbolu przestrzennego w ciągu ul. Grzybowskiej. Dlatego tak ważne jest zachowanie i podkreślenie istniejącej dzisiaj ekspozycji tej ściany. Na marginesie można tutaj dodać, że w okresie międzywojennym, wskutek dużych kontrastów w zabudowie Warszawy, podobne ceglane, czarne od sadzy ślepe ściany były powszechnym elementem w krajobrazie miasta. Wszystkie z przedstawionych prac studenckich School of Architecture Urban Design Costruction Engineering Politechniki Mediolańskiej zakładają wykorzystanie terenów pomiędzy istniejącymi kamienicami a ul. Grzybowską na potrzeby przestrzeni refleksji i zadumy. Ze względów tak symbolicznych, jak i przestrzennych projektowana zabudowa jest kształtowana pod powierzchnią ziemi. Pozwala to na zachowanie ekspozycji ślepej ściany i podkreśla jej rangę dla nowo tworzonej zabudowy.

Jednocześnie ulokowanie projektowanego obiektu pod ziemią pozwala zagospodarować przedpola budynków od strony ul. Grzybowskiej jako przestrzeń publiczną z elementami urządzonej zieleni, co jest istotnym aspektem dla mieszkańców okolicznych domów i zaprasza ich, jako współużytkowników tworzonej przestrzeni. Same kamienice ostańce pełnią funkcje muzealne oraz mieszczą pokoje dla gości instytucji-gospodarza oraz współpracujących z nią artystów i twórców.

Ciekawa jest również propozycja wyłączenia, przynajmniej częściowo, ruchu kołowego na ulicy Waliców i pokazanie w jej posadzce śladu przebiegu muru getta zgodnie z istniejącym systemem informacyjnym. Brak w proponowanym rozwiązaniu miejsc parkingowych nie dyskwalifikuje projektu, gdyż miejsce jest łatwo dostępne za pomocą komunikacji publicznej.

Środowisko prawne i przestrzenne dla dalszych działań

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Schemat dopuszczalnych wysokości zabudowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, źródło: serwis m. st. Warszawy http://architektura.um.warszawa.pl/plany-miejscowe, grafika autora

Obowiązujący aktualnie na terenie Walicowa „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Żelaznej, cz. północna", zakłada wysoką intensywność docelowego zagospodarowania terenu (wskaźnik intensywności dla obszarów objętych oceną waha się w zakresie 4,0–14,0), wielokrotnie przewyższającą intensywność wynikającą z użytkowania terenu na cele kultury. W stosunku do kamienic przy ul. Waliców 10 i 12 plan przewiduje zachowanie i objęcie ochroną budynków, pozostałości oficyny przy ul. Waliców 14 nie są natomiast objęte ochroną w planie miejscowym.

Po zachodniej stronie ul. Waliców plan nakazuje utrzymanie istniejącej linii zabudowy i realizację zabudowy uzupełniającej o wysokości do 50 m i 90 m (16 i 28 kondygnacji), wschodnia strona ulicy w kierunku ul. Chłodnej jest również przewidziana pod inwestycje. Dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 28 m (8 kondygnacji). W miejscach styku z istniejącą zabudową mieszkaniową osiedla Za Żelazną Bramą zapisy planu wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, pozwalające stworzyć korytarze obsługi technicznej istniejących budynków.

Jedyne miejsce na analizowanym obszarze, w którym przewidziano lokalizację zieleni publicznej to niewielki skwer u zbiegu ulic Grzybowskiej i Waliców (północno-wschodni narożnik skrzyżowania). W obrębie działek przewidzianych pod zabudowę wymagany wskaźnik zachowania powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25.

Przepisy ogólne

Wszystkie podejmowane w bezpośrednim otoczeniu kamienic-ostańców inwestycje kubaturowe muszą spełniać wymogi obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku kształtowania zabudowy uzupełniającej, a za taką należy uznać potencjalną rozbudowę zespołu Waliców 10-12-14, najważniejszą kwestią, kształtującą przyszłą zabudowę i przesądzającą o możliwościach inwestycyjnych, jest analiza zachowania wymaganego przepisami nasłonecznienia i braku przesłaniania mieszkań w zabudowie sąsiadującej. Podstawą wykonania takiej analizy jest potwierdzony układ funkcjonalny lokali mieszkalnych w sąsiednich budynkach, pozwalający na jednoznaczną ocenę czy wymagane parametry w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia są zachowane.

Własność i władanie terenem

Zgodnie z dostępnymi danymi dotyczącymi terenu w bezpośrednim otoczeniu kamienic przy ul. Waliców 10, 12 i 14 większość działek stanowi mienie komunalne i jest objęta prawem użytkowania wieczystego.

Poza własnością komunalną są działki nr 27 i 26, tj. przylegające bezpośrednio do budynku Waliców 14, położone pomiędzy istniejącą historyczną zabudową a ul. Grzybowską. Możliwość zagospodarowania tych działek jest decydująca dla możliwości rozbudowy planowanej inwestycji poza obszar stricte odpowiadający budynkom historycznym. Jednocześnie należy pamiętać o toczących się, bądź planowanych działaniach z zakresu przekształceń własnościowych na analizowanym terenie: działkach wystawionych przez władze miasta na sprzedaż lub działkach podlegających przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność na podstawie przepisów krajowych.

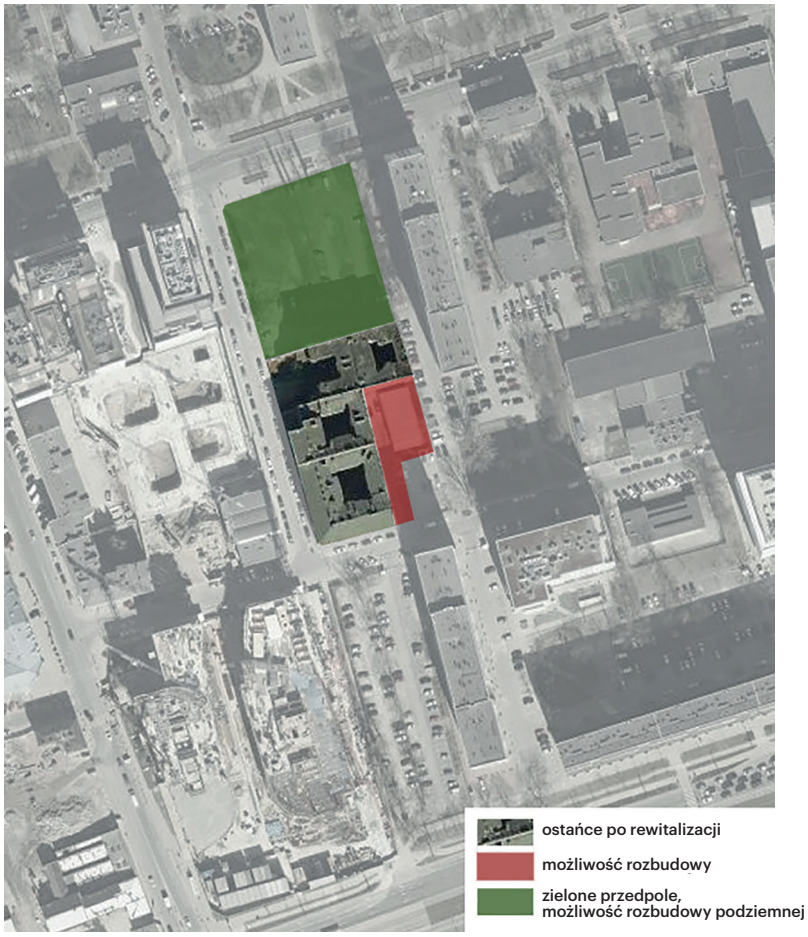
Obsługa komunikacyjna

Analizowany teren znajduje się w obrębie funkcjonalnego centrum Warszawy, ma zapewnioną pełną dostępność komunikacyjną za pośrednictwem komunikacji miejskiej. W odległości 350 m od terenu zlokalizowane są wyjścia ze stacji metra Rondo ONZ, w odległości 260 m – zespół przystanków komunikacji miejskiej (autobus i tramwaj) przy skrzyżowaniu ulic Prostej i Żelaznej.

Ustalenia wielkości programowych dla proponowanych obiektów na podstawie obowiązujących dokumentów prawnych tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozporządzenia o warunkach technicznych dla budynków oraz wytycznych konserwatora zabytków

Ogólne postulaty urbanistyczne i przestrzenne przyjęte przy tworzeniu koncepcji funkcjonalno-architektonicznej:

- zachowanie skali zabudowy określonej przez zachowane kamienice-ostańce;
- ukształtowanie w planowanej zabudowie przestrzeni publicznej, będącej „miejscem spotkania" instytucji i lokalnej społeczności, obecnych mieszkańców Walicowa;
- integracja funkcjonalna i przestrzenna kamienic-ostańców, w celu stworzenia jednego obiektu pełniącego określone, wymienione powyżej funkcje.



Schemat możliwości rozbudowy zespołu kamienic Waliców 10-12-14, źródło: serwis http://mapa.um.warszawa.pl/, grafika autora

Wariant A

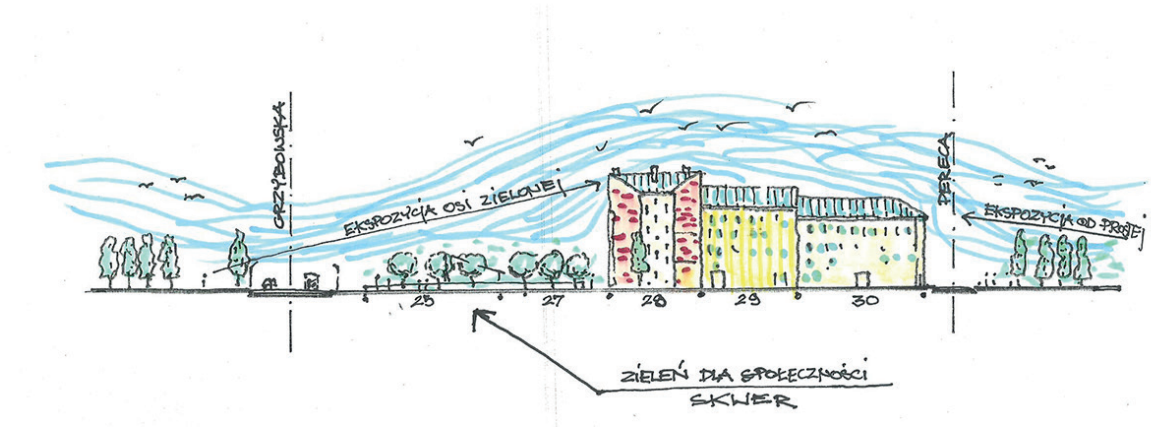
Wariant ten zakłada ograniczenie działań inwestycyjnych, mających na celu stworzenie omawianego obiektu jedynie do obszaru trzech kamienic-ostańców: Waliców 10, 12, 14, powiększonego o teren dawnego budynku przy ul. Ceglanej 10 (obecnie Pereca). Należy przyjąć, że jest to program minimum. Ze względu na aktualne uwarunkowania własnościowe i geodezyjne obszar rozbudowy zespołu będzie mniejszy od obrysu kamienicy przy ul. Ceglanej 10 i ograniczy się do terenu działki o nr ewidencyjnym 31.

Rozwiązanie takie pozwoli na uzyskanie przestrzeni w budynku nowo projektowanym – przestrzeni pozbawionej ograniczeń związanych z przebudową istniejących budynków mieszkalnych. Kamienice przy ul. Waliców 10, 12 i 14 są obiektami o funkcji mieszkalnej, objętymi ochroną konserwatorską. Jedną z wartości Walicowa jest zachowana historyczna struktura tych budynków. W takiej sytuacji należy wykluczyć głębokie przekształcenia budynków istniejących, pozwalające na ich dostosowanie do funkcji spotkań i konferencji. Działka nr 31 ma powierzchnię ok. 850 m², co przy założeniu 4 poziomów użytkowych pozwala na uzyskanie ok. 3000 m² powierzchni użytkowej.

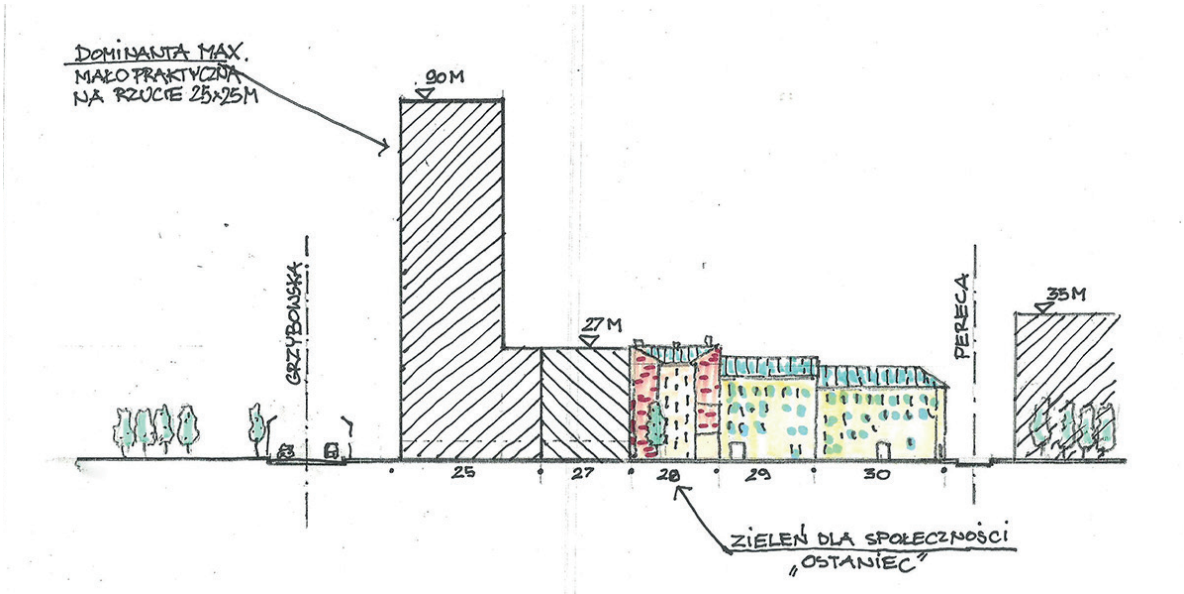
Wariant A zakłada komercjalizację, zgodnie z dotychczasowymi decyzjami miasta, działek położonych na północ od ostańców, w kierunku ul. Grzybowskiej. Główna ekspozycja rozpatrywanego obiektu miałaby miejsce od południa, wzdłuż przewidzianego do odtworzenia odcinka ul. Waliców pomiędzy ulicami Prostą a Pereca. Takie założenie jest zgodne z założeniami obsługi komunikacyjnej – użytkownicy obiektu będą przybywać głównie od stacji metra i przystanków komunikacji zlokalizowanych wzdłuż ul. Prostej.

Wariant B

Zakłada poszerzenie obszaru inwestycji w kierunku północnym, do ul. Grzybowskiej. Wariant ten wymaga wyłączenia z działań komercjalizacyjnych i pozyskania dla inwestycji działek ewidencyjnych nr 25, 26 i 27. Wariant B umożliwia właściwe urbanistycznie ukształtowanie przedpola ostańców od strony ul. Grzybowskiej i zachowania ekspozycji „urwanej" ściany szczytowej budynku przy ul. Waliców 14. Teren pomiędzy ostańcami a ul. Grzybowską może być wykorzystany (co jest widoczne w omówionych powyżej pracach studenckich) zarówno jako miejsce dodatkowej inwestycji kubaturowej (podziemnych sal ekspozycyjnych), jak i działań plenerowych. Pozwoli to na stworzenie przestrzeni zapraszającej do działających na Walicowie instytucji: okolicznych mieszkańców i przyczyni się jednocześnie do zachowania i modernizacji znikających na omawianym obszarze miasta terenów zieleni publicznej.



Rozwinięcie ul. Waliców pokazujące ekspozycję od ul. Grzybowskiej przy braku zabudowy przewidzianej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, grafika: arch. Krzysztof Pasternak



Rozwinięcie ul. Waliców obrazujące skalę zabudowy przewidzianą przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, grafika: arch. Krzysztof Pasternak

Wariant C - skala urbanistyczna

To strategia stworzenia parku liniowego wzdłuż ul. Waliców – po jej wschodniej stronie – i wplecenia omawianych kamienic w szerszą sieć powiązań przestrzennych, kulturowych i społecznych miasta.

Przestrzeń parku w formie zielonej osi połączy skwer przed kościołem św. Karola Boromeusza przy ul. Chłodnej z ul. Prostą, a rozpatrywane ostańce, wraz z działającą w nich instytucją, staną się jednym z elementów szerszego założenia urbanistycznego. Pozostałości zabudowy terenów getta i przedwojennej Warszawy są rozrzucone na obszarze miasta niczym okruchy na stole. Z punktu widzenia urbanisty celowe i właściwe jest stworzenie sieci powiązań, łączących te okruchy w sposób ukazujący dawną całość – niczym starożytną amforę odtworzoną z ocalałych odłamków.

Stworzenie omawianej osi parkowej pozwoli powiązać zespół kamienic na Walicowie z najbardziej charakterystycznym elementem krajobrazu getta – mostem pieszym ponad ul. Chłodną. Uzyskamy jednocześnie polepszenie jakości przestrzeni publicznej ul. Waliców i zachowamy jedyny jeszcze niezabudowany obszar zieleni pomiędzy budynkami osiedla Za Żelazną Bramą, co dodatkowo pozwoli wzmocnić opisany w wariancie B czynnik zwiększenia identyfikacji mieszkańców z realizowanymi na terenie ostańców działaniami.

Schemat urbanistyczny wytworzenia parku liniowego wzdłuż ul. Waliców, grafika autora

Sugestie dalszych działań:

- Wybór wariantu inwestycji i wykonanie planu generalnego, mającego na celu promocję opracowanej idei zagospodarowania terenu.
- Podjęcie współpracy z władzami m. st. Warszawy w sprawie zagospodarowania terenu "zielonej osi" i koniecznych ruchów, powodujących zmiany statusu działek niezbędnych do realizacji tej idei (nr działek 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 31).
- Rozpoczęcie procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Walicowa w oparciu o istniejące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy złożony wniosek do rozpoczętej urzędowej procedury zmiany Studium (obecne zapisy Planu mają oczywistą wadę, gdyż nie uwzględniają wpisu do rejestru zabytków budynku przy ul. Waliców 14; poza tym dopuszczają jedynie funkcję mieszkaniową i usługową, a należałoby wprowadzić funkcję usług kultury).
- Opracowanie warunków i przeprowadzenie konkursu na projekt obiektu.

Podsumowanie

Omawiany teren Walicowa wraz z pozostałościami przedwojennej zabudowy czynszowej ma olbrzymie znaczenie kulturowe i tożsamościowe dla miasta. Z racji swojego położenia ma również ogromny potencjał przestrzenny i społeczny.

Jednocześnie aktualne zapisy planistyczne dla tego rejonu miasta i prowadzona do niedawna polityka w zakresie własności gruntów całkowicie ignorowała przedstawione powyżej wartości. Obecnie jest bodaj ostatni moment na rozpoczęcie wspólnie z władzami miasta działań zmierzających do zachowania dawnego dziedzictwa Walicowa i powstrzymania – przynajmniej w tym fragmencie miasta – agresywnej zabudowy komercyjnej.

Christopher Whitehead, Tom Schofield

Historie wspólnoty i siła pamięci cyfrowej

Budynki przy ulicy Waliców mają potencjał, aby stać się niezwykle ważnym miejscem pamięci i zbiorowej refleksji nad związkami między przeszłością, teraźniejszością i przyszłością. Powinny być zabezpieczone, chronione i zinterpretowane dla wspólnego dobra. Ich nieuchwytna siła powinna być definiowana jako wartość historycznej przestrzeni i zapisu konfliktu, jako pryzmat pamięci europejskiej oraz jako miejsce, które skłania do refleksji. W niniejszym raporcie proponujemy kilka działań, odnoszących się do różnych historii związanych z budynkami, z ich ogólnym rozumieniem i z pamięcią zbiorową. Proponujemy wykorzystanie nieinwazyjnych, niematerialnych, partycypacyjnych metod cyfrowych, które mogłyby wskazać na właściwy sposób podejścia do dalszego sprawowania pieczy nad tym szczególnym miejscem. Bo jest to miejsce wyjątkowe. Jego fizyczność i wywoływane przez nie emocje stanowią walor, jakiego próżno szukać w muzeach czy pomnikach. Jego niezwykła moc oddziaływania jako miejsca pamięci świadczy o nieocenionej wartości zarówno dla mieszkańców Warszawy, jak i dla turystów, pozwalając im na bezpośrednie obcowanie z historią i zachęcając do chwili namysłu nad mnogością i bogactwem opowieści, jakie kryją się w tych budynkach.

Wstęp: duchy, wspomnienia, życiorysy

Z punktu widzenia racjonalisty zjawy, upiory i duchy są wytworami wyobraźni, uosabiającymi nasz lęk i strach. Pierre Nora mówi w ten sposób o halucynacyjnym charakterze badanej przeszłości – pragnieniu przeżycia jej „na nowo": „Nigdy nie odczuwaliśmy tak ogromnej fizycznej tęsknoty za tym, aby poczuć ciężar ziemi u naszych stóp, (...) «rękę diabła na ramieniu» (...) czy smród osiemnastowiecznych miast". Jednakże to wszystko oddziela czasowa i psychiczna granica, która powstała, gdy nasza podmiotowość została odcięta od pamięci przez współczesność: „tego typu halucynacje na temat przeszłości są możliwe tylko w warunkach braku ciągłości":

> Nasze relacje z przeszłością kształtuje subtelna gra między jej nietrwałością a zanikiem, kwestia reprezentacji – w pierwotnym znaczeniu tego słowa – radykalnie odmienna od dawnego ideału wskrzeszania przeszłości. Mimo dążenia do wszechstronności, w praktyce wskrzeszanie przeszłości oznaczało hierarchizację pamięci, tworzenie perspektywy przeszłości pod czujnym okiem statycznej teraźniejszości poprzez umiejętną manipulację światłem i cieniem. **1**

Powyższe praktyki są pomocne w rozważaniach na temat muzeów, dziedzictwa i obaw związanych z autentycznością, utratą i spełnianiem marzeń o tym, jaka powinna być przeszłość. Mogą być również pomocne w rozmyślaniach nad przejawami twórczej rekonstrukcji. Niektóre z nich, jak odbudowa Starego Miasta w Warszawie, to ćwiczenia rekonstrukcyjne na dużą skalę. Domy warszawskiej Starówki są odtworzeniem oryginalnej zabudowy z okresu średniowiecza i czasów późniejszych, zburzonej podczas II wojny światowej. Odbudowano je dokładnie w tym samym miejscu, a nie zrekonstruowano ponownie w innej lokalizacji. W pierwszej chwili wielu turystów nie zdaje sobie sprawy, że ma do czynienia z nową substancją, która udaje starą. Wystarczy jednak wizyta w Muzeum Powstania Warszawskiego, gdzie można zobaczyć trójwymiarowy film prezentujący zniszczoną Warszawę z lotu ptaka, by skorygować to wrażenie. Potem możemy wkroczyć w „zrekonstruowane" ruiny w dioramie. Podobnie jest w Zamku Królewskim (w 2018 r.) – nowoczesna wystawa wciąga zwiedzających w sam środek bombardowania dzięki panoramicznym projekcjom audiowizualnym, teatralnemu oświetleniu i niestabilnej, sprężystej podłodze, pod którą odtworzono żarzące się ruiny miasta, aby zaburzyć poczucie równowagi zwiedzających.

Spacerując później po mieście już zawsze będziemy pamiętać o zrekonstruowanych ruinach, które, niczym duchowa (i przerażająca) „nieobecność", przypominają nam o sile destrukcji i rekonstrukcji, o stracie i odzyskiwaniu. Odtworzenie miejskiego krajobrazu jest aktem odbudowy,

1 P. Nora, *Between Memory and History: Les Lieux de Mémoire*, [w:] *Representations*, 26, 1989, s. 17.

kluczowym zwycięstwem nad opresją, koniecznym dla mentalnego powrotu do zdrowia. Druga część wystawy w Zamku Królewskim pokazuje w jaki sposób zamek został odbudowany przez Polaków, za ich pieniądze i dzięki ich pracy. Na liście UNESCO kluczowym aspektem wyjątkowej, uniwersalnej wartości Starego Miasta nie jest sam zespół architektoniczny, ale jego rekonstrukcja – „efekt determinacji mieszkańców i poparcia całego narodu" oraz „symbol władzy wybieralnej i tolerancji", ponieważ to właśnie tutaj przyjęto „pierwszą demokratyczną konstytucję europejską, konstytucję z 3 maja 1791 r." [2]. Miasto, naród i Europa są tworzone ponownie, poprzez odbudowę, co stanowi globalny precedens: „Fundamentem odbudowy materialnej była wewnętrzna siła i determinacja narodu, która doprowadziła do odbudowy dziedzictwa na unikalną skalę w historii świata".

Ślady wojennych zniszczeń podlegają wielu strategiom emocjonalnego zarządzania. Mogą być: 1) przekształcone w nowe (stare) budynki w ramach rekonstrukcji; 2) zrekonstruowane poprzez zanurzenie w środowisku muzealnym; lub 3) pamiętane dzięki pomnikom.

To, że w tak bardzo zrujnowanej Warszawie kamienice przy ulicy Waliców przetrwały, wygląda na dzieło przypadku, a surowa i bezpośrednia obecność przeszłości jest wręcz szokująca. Wymyka się opisanym powyżej fizycznym i mediatyzacyjnym strategiom pamięci i wydaje się wręcz nie na miejscu na tle powstających wokół nowoczesnych budowli.

Po raz pierwszy znalazłem się na ul. Waliców w 2014 roku. To był przypadek, ponieważ nikt nie opowiadał mi o tych budynkach, ani nie radził, bym je zobaczył. Byłem ciekaw, jak wyglądają ruiny na tle pobliskich biurowców ze stali i szkła. Kształt budynków i same ruiny wyglądały niezwykle doniośle – nie tylko z powodu zniszczenia i upływającego czasu. Czuło się, że w tym miejscu wydarzyło się coś niezwykłego. W kamieniach zaklęte są historie. Dopiero wtedy, gdy już poznałem nieco przeszłość miasta, wszystko zaczęło mi się układać w jedną całość i zdałem sobie sprawę, że mam przed sobą wojenny teatr. (CW)

Zniszczone budynki stanowią wyraźny ślad wojennych działań i konfliktu. Na ich podziurawionych murach widać pozostałości ostrzału, który można odtworzyć w czasie i w przestrzeni, wpisując się w wątki przyczynowo-geograficzne tworzące szerszy obraz historycznego kontekstu Europy. Każda wyrwa, dziura i żłobiona powierzchnia jest artefaktem, zapisem świadczącym o skomplikowanej przeszłości oraz prawach tworzenia i niszczenia światów. Te budynki działają na naszą wyobraźnię, ponieważ są pozostawione same sobie i zaniedbane. To nie jest film w 3D. Siła oddziaływania tego miejsca jest o wiele bardziej porażająca. Wiemy, jak ważna dla zwiedzających jest możliwość znalezienia się bezpośrednio w miejscu, w którym działa się historia, aby zastanowić się nad przeszłością oraz naszymi zobowiązaniami i tożsamościami w teraźniejszości. Ta potrzeba wynika z ankiet dla odwiedzających przeprowadzonych przy okazji realizacji projektu CoHERE [3]; wspominał o niej Johan Huizinga w swoim wystąpieniu o „zewie przeszłości", czyli odczuciu nagłego i bezpośredniego spotkania z historią [4]. Waliców ma na nas właśnie taki wpływ.

Jedną z możliwości zatrzymania dalszej degradacji tego miejsca jest przekształcenie jednego z budynków (np. Waliców 14) w pomnik, jak w przypadku Kościoła Pamięci Cesarza Wilhelma (Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche) w Berlinie lub ruin katedry w Coventry. Należy jednak pamiętać, że akt fizycznego upamiętnienia może wiązać się z ryzykiem urzeczowienia ludzkich historii i zamknięcia ich w ścianach kamienicy. A przeszłość niesie ze sobą znacznie więcej. Jakie inne strategie, poza fizycznym upamiętnieniem, możemy więc zastosować, aby zaprezentować życie?

W dalszej części proponujemy szereg rozwiązań opartych przede wszystkim na użyciu nowych technologii cyfrowych i twórczych, które mogą zbudować nowy wymiar wartości dziedzictwa poprzez badanie ludzkich reakcji, życiorysów i zrozumienie Waliców w miejscu i czasie. Mogą z nich powstać materiały wystawiennicze, ale w naszej propozycji chodzi przede wszystkim

[2] UNESCO - https://whc.unesco.org/en/list/30/.

[3] https://research.ncl.ac.uk/cohere/about/. Na przykład w ankietach dla zwiedzających Pomnik Muru Berlińskiego, duża grupa zwiedzających mówiła, jak ważna jest dla nich obecność w miejscu, w którym doszło do doniosłych wydarzeń historycznych i możliwość doświadczenia materialnej przeszłości w postaci muru.

[4] F.R. Ankersmit, *Sublime Historical Experience*, Stanford 2005, s. 125.

o wzbogacenie i uzupełnienie fizycznego upamiętnienia, potencjalnej wystawy i strategii ponownego wykorzystania, przy jednoczesnym przedstawieniu ludzkich i osobistych doświadczeń. Dzięki temu łatwiej będzie zrozumieć przeszłość w teraźniejszości.

Lustra: podejścia z praktyki projektowania krytycznych obiektów dziedzictwa kulturowego

Na kolejnych stronach prezentujemy szereg cyfrowych form interwencji. Oferują one nie tylko alternatywne interpretacje, ale również możliwość nawiązywania relacji z lokalnymi społecznościami, nowe doświadczenia (przestrzenne, sensoryczne lub ucieleśnione w miejscu i jego historii), a także nowe obiekty zaangażowania on-line i off-line. Przedstawiamy te propozycje ze świadomością, że dotyczą miejsca niezwykle ważnego dla kulturowej tożsamości miasta i jego mieszkańców. Nasze propozycje opierają się na doświadczeniach zdobytych przy okazji współpracy przy wielu projektach badawczych prowadzonych w Europie i poza nią. Odzwierciedlają w praktyce współczesne podejście do dziedzictwa i projektowania. Projekty te były finansowane przez Brytyjską Radę ds. Badań Naukowych oraz Komisję Europejską i obejmowały:

- Plural Heritages of Istanbul: przypadek Land Walls [5] - szeroki interdyscyplinarny projekt prowadzony przez Uniwersytet w Newcastle, którego celem była identyfikacja i uznanie pluralistycznych perspektyw w odniesieniu do wartości dziedzictwa murów obronnych Konstantynopola (murów Teodozjusza);
- CoHERE [6] - projekt, w którym chodziło o rozpoznanie, zrozumienie i docenienie miejsc dziedzictwa w Europie z wykorzystaniem ich znaczenia społeczno-politycznego i kulturowego oraz potencjału rozwoju tożsamości wspólnotowych;
- Children's Magical Realism for New Spatial Interactions: AR and Archives [7] (Dziecięcy realizm magiczny i nowe interakcje przestrzenne: rzeczywistość rozszerzona i archiwa), który badał potencjał nowej technologii Virtual Reality (rzeczywistości wirtualnej) w zakresie prezentowania materiałów archiwalnych w cyfrowej przestrzeni publicznej.

Poniższe propozycje zawierają szereg elementów wspólnych, dzięki czemu można je wykorzystać jako część wielowątkowej strategii angażowania społeczności we współtworzenie nowych i pluralistycznych form wartości dziedzictwa kulturowego. Można je podsumować następująco:

1. Podejścia te są **zróżnicowane epistemologicznie**, z zachowaniem uznania dla wielorakiej wiedzy specjalistycznej, m.in. wiedzy sensorycznej, ucieleśnionej i spekulacyjnej;
2. Łączy je wspólne podejście do pracy z ludźmi, pozwalające uniknąć kształtowania pojęć a priori, w tym dziedzictwa kulturowego, historii itp. Zmierzają raczej do uchwycenia wyłaniających się formuł **zjawisk, o których mówią** uczestnicy;
3. Dotyczą **kształtowania i doświadczenia przestrzeni**, przy założeniu, że miejsca związane z przeszłością nie są tłem dla ludzkich doświadczeń, ale częścią większego ekosystemu współdziałających ze sobą czynników;
4. Uznają istniejące role i **twórczy potencjał współczesnych technologii** w kształtowaniu codziennego ludzkiego doświadczenia.

Poniżej przedstawiamy metody lub techniki zaczerpnięte z naszych własnych badań. Następnie pokrótce omówimy prace innych autorów i zaproponujemy kilka rozwiązań odpowiednich dla ul. Waliców.

Etnograficzne metody projektowania

W kontekście dziedzictwa kulturowego coraz więcej jest prac projektowych, które badają możliwości tworzenia artefaktów na zamówienie, by skłaniać publiczność do nowych form refleksji. Wypróbowano wiele podejść, począwszy od opracowania konkretnych interwencji technolo-

[5] http://pluralheritages.ncl.ac.uk.
[6] https://research.ncl.ac.uk/cohere/about/.
[7] http://digitalcultures.ncl.ac.uk/site/index.html#/grid/369.

gicznych, jak zachęcanie do zdobywania nowych doświadczeń w przestrzeni galeryjnej [8] lub wspólne projektowanie interaktywnych wystaw, jako eksploracji perspektyw wolontariuszy muzealnych w obiekcie [9]. W naszej pracy w Stambule badaliśmy możliwości „sond kulturowych" [10] w zakresie dzielenia się różnymi perspektywami wiedzy o przeszłości. Chcieliśmy wykorzystać wyniki badań do poszerzenia przestrzeni projektowej podczas tworzenia aplikacji mobilnej. Sondy kulturowe to zestawy twórczych zadań, udostępniane uczestnikom w postaci zestawu artefaktów. Były już z powodzeniem wykorzystywane w sytuacjach, które wymagają skupienia się na społecznych, ucieleśnionych lub fenomenologicznych konceptualizacjach przestrzeni. Osobiste tworzenie map, twórcze zadania fotograficzne i zadania pisemne związane z danym miejscem (np. wysyłanie pocztówek) wykorzystywano do stworzenia bardziej fragmentarycznej, osobistej i afektywnej reakcji na dane środowisko. W naszej pracy opracowaliśmy zestaw działań i artefaktów sondujących, m.in.:

- *Pisanie listów*: prosiliśmy uczestników o skierowanie pytania do konkretnego obszaru Murów, tak jakby Mury były prawdziwą osobą;
- *Dziennik* do wykorzystania z rejestratorem dźwięków w celu stworzenia katalogu interesujących nas odgłosów;
- *Mapa*, na której można opisać trasę wycieczki adresowanej do osoby, która zmarła przed urodzeniem uczestnika.

Jeden z uczestników projektu *Plural Heritages of Istanbul* opowiadał o wycieczce w towarzystwie postaci historycznej, którą sobie wyobraził.

Wyniki naszych badań zostały szczegółowo opisane w publikacjach naukowych [11]. Jednak dla nas wartością samą w sobie był proces pozyskiwania od uczestników na potrzeby badań obszernych relacji opartych na osobistych doświadczeniach. Sondy okazały się szczególnie skuteczne w zachęcaniu do refleksji sensorycznej, tworzeniu związków między przeszłością i teraźniejszością oraz w spekulacji na temat wydarzeń historycznych. W takiej postaci sondy kulturowe, wraz z innymi etnograficznymi technikami badań projektowych, są użytecznym uzupełnieniem bardziej konwencjonalnych form konsultacji społecznych. Uważamy, że technika ta może okazać się przydatna w następujących obszarach:

1. Wczesny etap kształtowania wizji miejsca. Zaletą sond kulturowych jest to, że pozwalają opracować poboczne, dodatkowe pytania na dany temat. Refleksji nad poszczególnymi tematami sprzyja sposób zaprojektowania zadań. Są one otwarte, co pozostawia zarazem przestrzeń dla nowych kierunków. Biorąc pod uwagę szerokie możliwości i stosunkowo wczesną fazę propozycji rozwoju obszaru Waliców, sondy kulturowe mogą stanowić przydatne narzędzie do rozwijania pomysłów w przestrzeni.
2. Wyobrażenie sobie nowych form ekspozycji. Poniżej omówimy pokrótce, w jaki sposób

[8] L. Ciolfi, *Articulating Co-Design in Museums: Reflections on Two Participatory Processes*, [w:] *Proceedings of the 19th ACM Conference on Computer-Supported Cooperative Work & Social Computing – CSCW '16*, Nowy Jork 2016, s. 13-25, https://doi.org/10.1145/2818048.2819967.

[9] C. Claisse, L. Ciolfi, D. Petrelli, *Containers of Stories: using co-design and digital augmentation to empower the museum community and create novel experiences of heritage at a house museum*, [w:] *The Design Journal*, 20, 2017, s. 2906-2918, https://doi.org/10.1080/14606925.2017.1352801.

[10] W. Gaver, T. Dunne, E. *Pacenti, Design: Cultural Probes*, [w:] *Interactions*, 1999, 6 (1), s. 21-29, https://doi.org/10.1145/291224.291235.

[11] T. Schofield, D. Foster-Smith, G. Bozoglu, C. Whitehead, *Co-Producing Collections: Re-imagining a Polyvocal Past with Cultural Probes*, [w:] *Open Library of Humanities*, 2018, 4 (1), https://doi.org/10.16995/olh.296; ci sami, *Design and Plural Heritages: Composing Critical Futures*, [w:] A. Day, Z. Shenzong (Eds.), CHI '19: *Proceedings of the 2018 CHI Conference on Human Factors in Computing Systems*, Glasgow 2019, https://doi.org/https://doi.org/10.1145/3290605.3300236.

afordancje, charakterystyczne dla architektury ulicy Waliców, mogą wspierać innowacyjne formy ekspozycji publicznej. Sondy kulturowe nie są przeznaczone do tworzenia konkretnych zaleceń projektowych [12], lecz zaprojektowanie zadań sondujących w celu zidentyfikowania niektórych cenionych przez ludzi elementów przestrzeni wydaje się osiągalne i wydajne.

3. Stworzenie programu kulturalnego. W następnej części omówimy integrację „właściwego" obiektu dziedzictwa i przestrzeni zaangażowania w kategoriach wzajemnie ukonstytuowanej tożsamości ulicy Waliców. Sondy kulturowe mogą wspierać uczestników zarówno w dzieleniu się perspektywami spekulacyjnymi, jak i osobistymi, więc da się je wykorzystać jako zasób wspólny na wczesnym etapie planowania przestrzeni i wspieranych przez nie programów.

Koprodukcja i współpraca wspólnotowa

W takiej współpracy chodzi przede wszystkim o stworzenie form uczestnictwa, które mogłyby stanowić wyzwanie dla autorytetu muzeów przy opowiadaniu o przeszłości. Działania koprodukcyjne zakładają, że siła stojąca za tworzeniem i prezentowaniem narracji na temat wspólnego dziedzictwa w placówkach tego typu jest z natury rzeczy wykluczająca. Dzięki koprodukcji chcemy dać możliwość działania osobom, których głosu nie da się usłyszeć inaczej, a które mimo to są zaangażowane w przeszłość, teraźniejszość i przyszłość dziedzictwa kulturowego. Praca koprodukcyjna stanowi wyzwanie dla władzy instytucjonalnej, umożliwia także rozwój nowej wiedzy na temat przeżywanego doświadczenia dziedzictwa. Oferuje nowe, pluralistyczne wartości i nową interpretację przeszłości.

Inicjatywy koprodukcyjne są zarówno sposobem na gromadzenie opowieści, wspomnień, obrazów, jak i porządkowanie interpretacji. Mogą pełnić funkcję ratunkowej archeologii pamięci, która jest niezwykle ważna ze względu na międzypokoleniowe zmiany kulturowe, a także gwałtowne zmiany urbanistyczne, zmiany zachodzące na wsi i zmiany klimatyczne. Spędzanie czasu z ludźmi, spacery, rozmowy, śledzenie ich wspomnień i wiedzy związanej z danym miejscem oraz umożliwienie im twórczych działań w ustrukturyzowanych ramach – to wszystko pozwala przesunąć punkt ciężkości na samą koncepcję dziedzictwa, na które składają się zarówno rzeczy, miejsca i praktyki, jak i *ludzie*. To oni – a nie tylko miejsca – są ruchomymi obiektami dziedzictwa kulturowego, gromadzącymi i budującymi swoją historyczność poprzez oznaczenia czasu i miejsca, poprzez doświadczenie oraz poprzez praktyki związane z tożsamością i pamięcią.

Nagranie przestawiające uczestnika projektu przekazującego swój „list do murów" podczas realizacji projektu *Plural Heritages of Istanbul*.

[12] Więcej na ten temat: K. Boehner et al, *How HCI interprets the probes*, [w:] *Proceedings of the SIGCHI conference on Human factors in computing systems – CHI '07*, Nowy Jork 2007, s. 1077, https://doi.org/10.1145/1240624.1240789.

[13] C. Whitehead, *Museums without borders? Engaging communities and archaeologies of inequality*, [w:] *Museos sin Fronteras en el Area Circumpacifica (Museums without Borders in the circum-Pacific Region)*, Mexico City 2019 (w przygotowaniu).

Ludzie, jako ruchome obiekty są nie tylko nosicielami, ale także strażnikami tego dziedzictwa. Musimy pracować razem, aby pokazać dziedzictwo, niewidoczne na pierwszy rzut oka, które może się pokrywać, łączyć, lub omijać, przeciwstawiać oficjalnej narracji w tym zakresie [13].

Koprodukcja może przybierać różne formy: pokazów, filmów, foto-esejów lub nagrań dźwiękowych. Może mieć charakter dokumentalny, a nawet twórczy. Obszerny przewodnik na temat koprodukcji, który może być inspiracją dla twórców pracujących przy projekcie Waliców, prezentujemy w zestawie narzędzi opracowanym podczas projektu *Plural Heritages of Istanbul* [14]. W Stambule współpracowaliśmy z lokalnymi społecznościami greckimi, ormiańskimi, romskimi, asyryjskimi i stambulskimi o różnej strukturze i liczebności. Mając na uwadze wyniki opisanych wcześniej „sond kulturowych" zaangażowaliśmy wielu lokalnych twórców filmowych, w tym reżyserów, operatorów kamer i inżynierów dźwięku, którzy wraz z uczestnikami wyprodukowali serię 33 filmów krótkometrażowych trwających od kilku minut do prawie pół godziny [15]. Powstał niezwykły zbiór, prezentujący zróżnicowany obraz wartości, z którymi mieszkańcy utożsamiali zabytek. Był dla nich przypomnieniem o historycznej i współczesnej niesprawiedliwości, miejscem zabaw w dzieciństwie, a nawet miejscem spotkań z siłami nadprzyrodzonymi. Odpowiada to zasadom przestawionym podczas konwencji w Faro w 2005 r. na temat wartości dziedzictwa kulturowego dla społeczeństwa: „obiekty i miejsca same w sobie nie są najważniejszą częścią dziedzictwa kulturowego. Są ważne ze względu na znaczenia i zastosowania przypisywane im przez ludzi i reprezentowane wartości" [16].

Koprodukcja i współpraca wspólnotowa na Waliców

Propozycje opracowane dla ul. Waliców mają na celu otwarcie budynków dla różnorodnych odbiorców. Pozycjonują kamienice jako „nowoczesne centrum miasta". Bierzemy pod uwagę chęć tworzenia artystycznych rezydencji, tymczasowych przestrzeni wystawienniczych i obszarów warsztatowych, uznając jednocześnie historię budynku za część szerszej kultury rzemieślniczej Warszawy. Popieramy te inicjatywy [17], ale jednocześnie zachęcamy twórców do poważnego traktowania ideologicznego wyzwania, jakim dla muzeów i dziedzictwa jest koprodukcja i nie traktowania procesu angażowania jako „odrębnego" programu. Poniżej przedstawiamy szereg wstępnych pomysłów na ten temat:

1. Warto rozważyć integrację „dziedzictwa" i „społeczności". Istnieje ryzyko, że tętniący życiem ośrodek kultury przewidziany przez pomysłodawców znajduje się w przestrzeni zarezerwowanej (koncepcyjnie i być może fizycznie) dla „zaangażowania". Wartość koprodukcji polega na rekonceptualizacji znaczenia dziedzictwa w teraźniejszości i w przyszłości. Oznacza to, że między obiektem a działaniami społecznymi powinna istnieć wzajemna zależność i możliwie najściślejsza integracja. Społeczność powinna kształtować znaczenie obiektu, a obiekt wpływać na charakter podejmowanych działań.
2. Należy dążyć do zrównoważonych inicjatyw koprodukcji poprzez włączenie ich do bieżących działań związanych z rewitalizacją. Koprodukcja może dostarczać szeregu informacji dotyczących rozwoju obiektu. Centralna rola wspólnoty w naszej propozycji sugeruje, że ulica Waliców ma realną szansę, by ukształtować swoją tożsamość.
3. Należy wykorzystać możliwości przestrzenne i architektoniczne obiektu. Ulica Waliców ma niezwykłą formę architektoniczną i fizyczną. Stwarza to szereg możliwości dla innowacyjnych form ekspozycji zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku, które mogą być platformą do pracy koprodukcyjnej. Ponadto, przebudowane wnętrze może stanowić unikalny zasób, wywołujący współtworzone reakcje np. pod postacią usytuowanych form wspomnień lub podstaw dla twórczości dramatycznej czy wizualnej.

[14] https://pluralheritages.ncl.ac.uk/assets/images/toolkits/english/Toolkit4.pdf.
[15] http://vimeo.com/album/5262750.
[16] https://www.coe.int/en/web/culture-and-heritage/faro-convention.
[17] Plany przywrócenia budynków do ich funkcji mieszkalnej powinny: a) zastrzec ich charkter jako miejsca pamięci oraz zbiorowej refleksji; oraz b) uniknąć efektu gentryfikacji spowodowanego przez powstawanie ekskluzywnych domów mieszkalnych wykraczjacych poza możliwości utrzymania się okolicznych mieszkańców (w odniesieniu do średnich dochodów na gospodarstwo).

Tworzenie map pamięci

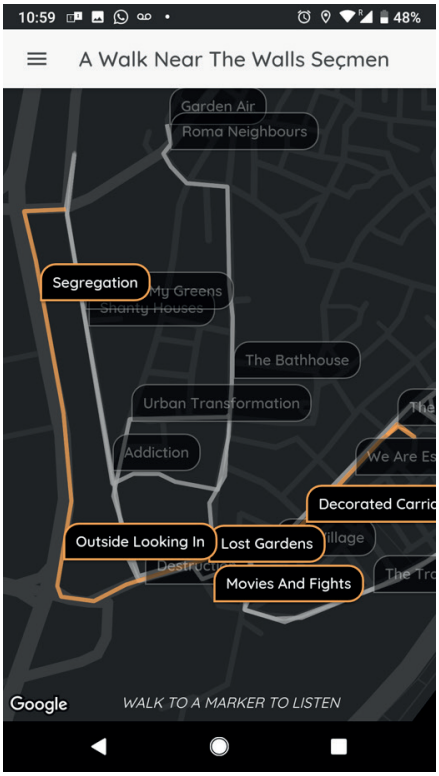
Mapy pamięci reprezentują miejsca, które w jakiś sposób manifestują wspomnienia społeczności lub jednostek. Wspomnienia mogą być udokumentowane na wiele sposobów, m.in. za pomocą fotografii, relacji tekstowych, nagrań dźwiękowych i filmowych, a nawet nowych formatów cyfrowych, takich jak modelowanie 3D lub kreatywnej praktyki cyfrowej.

Postrzeganie map pamięci jako rodzaju praktyki dokumentalnej, której celem jest „uchwycenie" przeszłości poprzez „źródła" i zachowanie jej dla przyszłych pokoleń wydaje się kuszące. Każdy element tego procesu jest jednak obciążony konkretnym znaczeniem, począwszy od wyboru społeczności, którą chcemy reprezentować, poprzez przyjęcie określonych technologii, a skończywszy na wizualnym języku produkcji. Mapy pamięci, podobnie jak każda inna forma interpretacji, są rodzajem tworzenia wiedzy i należy je traktować w sposób krytyczny. Obszerniejsza dyskusja na temat zagadnień i praktycznych aspektów tworzenia map pamięci jest dostępna w opublikowanym przez nas zestawie narzędzi [18].

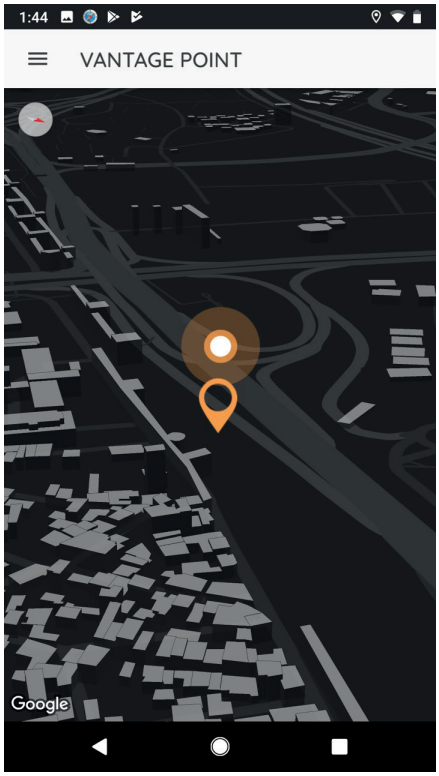
Wiele map pamięci istnieje w postaci konwencjonalnej interaktywnej mapy internetowej z elementami klikalnymi. Przykładowo, projekt *Cities and Memory* [19] („Miasta i pamięć") jest oparty na Google Maps i zawiera nagrania dźwiękowe i filmowe, dostępne za pomocą jednego kliknięcia. Projekt *History Pin* [20] stosuje podobne podejście – ponad 365 951 historii w postaci fotografii i narracji tekstowych udostępnianych przez użytkowników. Różnica między naszymi działaniami w ramach projektu *Plural Heritages of Istanbul* polega na uznaniu, że kulturowa forma mapy jest powiązana z wiedzą wytworzoną za pośrednictwem interfejsu. W ramach naszych działań analizowaliśmy potencjał map pamięci poprzez udostępnianie filmów współtworzonych z lokalnymi uczestnikami, opisanymi w poprzedniej części, w postaci serii map w ramach aplikacji mobilnej. Aplikacja, którą stworzyliśmy, wykorzystuje interfejs mapy do opowiadania historii przy pomocy różnorodnych narzędzi, które w różny sposób podchodzą do pojęcia przestrzenności:

1. Oznakowanie tematyczne. Tematy opracowaliśmy indukcyjnie, na podstawie relacji uczestników i wykorzystaliśmy je w postaci oznakowań map. W ten sposób udało nam się stworzyć pewien rodzaj przestrzennej historii na całej powierzchni mapy. Chcieliśmy również, aby oznakowania były na tyle niejednoznaczne, żeby umożliwiały różną interpretację, ale wystarczająco konkretne, aby wywołać skojarzenia w pamięci poszczególnych osób.
2. Zachęcanie do relacji między trasami pieszymi. Część naszej aplikacji prezentuje piesze wycieczki, o których opowiadają nasi uczestnicy. Opracowaliśmy funkcję umożliwiającą przejście z jednej trasy do drugiej, aby zachęcić do wielokrotnego odkrywania połączonych przestrzeni. Traktujemy tę funkcję nie tyle jako serię indywidualnych wycieczek, ile siatkę powiązanych ze sobą istnień.
3. Ostatnia funkcja naszej aplikacji analizowała możliwości wirtualnych „punktów odsłuchowych". Na wczesnym etapie działań projektowych pytaliśmy uczestników projektu o dźwięki, które były dla nich szczególnie interesujące w mieście. Wiele osób skupiło się na dźwiękach „zaginionych", np. cykaniu cykad, których już nie słychać podczas gorącego lata w Stambule, lub krzyku mew, które nie docierają już w głąb lądu ze względu na sztuczne powiększenie terenu. Nasz interfejs ignorował zwyczajowe sposoby poruszania się po mieście i wyobraził je sobie na nowo jako serię punktów widokowych, gdzie można było „posłuchać" i napotkać dźwięki z przeszłości.

[18] https://pluralheritages.ncl.ac.uk/assets/images/toolkits/english/Toolkit3.pdf.
[19] https://citiesandmemory.com/sound-map/.
[20] https://www.historypin.org/en/.



Zrzut z ekranu z aplikacji „Plural Heritages" pokazujący oznakowanie tematyczne.



Zrzut z ekranu z aplikacji „Plural Heritages" pokazujący punkty widokowe.

Tworzenie map pamięci na Walicowie

Ponieważ kamienice na Waliców stanowią jeden obiekt, trudno sobie wyobrazić jego eksplorację poprzez tworzenie map pamięci. Odmienna perspektywa może jednak sprawić, że budynek i jego otoczenie staną się centralnym *węzłem w promieniującej serii połączeń w dawnym getcie, w mieście i potencjalnie poza nim*. Poniżej prezentujemy kilka wstępnych pomysłów:

1. *Waliców jako punkt widokowy*. Budynek, sam w sobie wysoki, otaczają obecnie nowe, wyższe konstrukcje. Ta zmiana środowiskowa ma istotny wpływ na doświadczenia związane z eksploracją kamienicy i jej okolic. Niektóre aplikacje mobilne (zwłaszcza *Street Museum* [21]) wykorzystują nakładki z historycznymi fotografiami naniesione na elementy współczesnego krajobrazu, które pokazują się w telefonach komórkowych. Nie chcemy powielać tej funkcji. Proponujemy raczej zacząć od metafory ulicy Waliców jako miejsca prezentującego określone *perspektywy* wizualne, dźwiękowe, polityczne lub inne i zapytać, co można lub należy zobaczyć, usłyszeć lub doświadczyć w tym miejscu.
2. *Waliców jako element poprzedniego krajobrazu*.Istotny element siły oddziaływania tego miejsca wynika z jego wyizolowania względem sąsiednich budynków. Znaczące zmiany zachodzące w najbliższym otoczeniu mogą stanowić ciekawy kontrast, który można zbadać tworząc mapy.
3. *Ulica Waliców jest graficzna*. Jako szereg pojedynczych mieszkań stanowi bogaty i potencjalnie graficzny ekosystem. Wiele technologii – np. iBeacons – można obecnie wdrożyć w sposób nieinwazyjny w przestrzeniach wewnętrznych. Te niewielkie emitery sygnału mogą być rozpoznawane przez telefony komórkowe po unikalnych kodach identyfikacyjnych, dodając tym samym element cyfrowej interpretacji w przestrzeni, w której oznakowanie fizyczne byłoby nieodpowiednie. Dotychczasowe podejście do iBeaconów powielało konwencjonalną interpretację muzealną dostarczając obiektom i miejscom dziedzictwa kulturowego oficjalnych narracji. Istnieje jednak spory potencjał, aby wykorzystać te fizyczne „zahaczki" do osadzania w przestrzeni różnych nośników pamięci.

[21] https://petapixel.com/2010/05/24/museum-of-london-releases-augmented-reality-app-for-historical- photos/.

4. *Ulica Waliców w europejskiej przestrzeni pamięci*. Badanie powiązań zachodzących w czasie i w miejscu, w szerszej geo-historycznej perspektywie Europy, odnoszących się np. do początków historii społeczności polskich Żydów, Zagłady, wydarzeń powojennych i zimnowojennych, czy wschodniej ekspansji UE i innych. Można to zrealizować poprzez wywiady – np. z członkami społeczności i profesjonalnymi historykami – na temat tworzonych historycznych powiązań. Można też zaprojektować interfejs, który pozwoliłby wielu innym użytkownikom na mapowanie ul. Waliców w przestrzeni i czasie, dzięki czemu powstałaby obszerna mapa ludzkich wyobrażeń na temat historycznego znaczenia obiektu.

Wzbogacenie map pamięci za pomocą nowych technologii przestrzennych

W naszej najnowszej pracy badaliśmy nowe formy interakcji przestrzennej przy pomocy systemu rzeczywistości rozszerzonej opartego na telefonach komórkowych. Projekt *Children's Magical Realism for New Spatial Interactions* wykorzystał archiwalne prace popularnego brytyjskiego pisarza dziecięcego Davida Almonda. Przetworzył je w interaktywne obiekty cyfrowe, widoczne w przestrzeni publicznej oraz w doświadczenia rzeczywistości rozszerzonej. W procesie projektowania współuczestniczyli literaturoznawcy i dzieci, co pozwoliło czerpać inspiracje z literatury realistycznej z wykorzystaniem rzeczywistości rozszerzonej i rozwijać nowe doświadczenia związane z miejscem. Nasza propozycja, w odróżnieniu od prostszych nakładek eksploatujących rzeczywistość rozszerzoną, na przykład aplikacji *Street Museum*, starała się zachować atmosferę magicznego realizmu, zacierając granice między tym, co widzialne i niewidzialne oraz nawiązać dialog z lokalnymi elementami przestrzeni i miejsca. Naszym celem jest sprowokowanie szerszego spojrzenia na nowe technologie, które pozwalają doświadczyć miejsca i ich ewentualny związek z rozwojem obiektów. Może to oznaczać:

- Inne formy technologii immersyjnej, np. obuuszne (dźwięk przestrzenny).
- Nowe formy interaktywności sterowane przez sztuczną inteligencję (SI). Wyzwaniem stojącym przed muzeami jest pogłębienie doświadczeń zwiedzających poprzez nawiązanie dialogu z eksponatami [22]. *Forever Project* w Narodowym Muzeum Holokaustu w Wielkiej Brytanii wykorzystuje projekcje 3D i rozpoznawanie mowy sterowne przez SI w celu zachowania głosów ocalałych z Zagłady.
- Hologramy. Nowe formy projekcji holograficznej pozwalają zwiedzającym zetknąć się z prawdziwym życiem, prezentując np. sceny, obiekty i postacie z przeszłości [23].
- System śledzenia 3D. Komputerowe rozpoznawanie obrazu oraz różne formy triangulacji sygnału WiFi sprawiają, że możliwe staje się fizyczne śledzenie, jak poruszają się zwiedzający dane miejsce. W przyszłości mogą powstać przestrzenie, które będą w sposób dynamiczny reagować na przepływ lub obecność zwiedzających.

Podsumowanie

Proponujemy, aby przekształceniu ulicy Waliców w przestrzeń twórczą i przestrzeń pamięci towarzyszyło stworzenie dodatkowego wymiaru, który przedstawiałby historie i wspomnienia związane z tymi budynkami oraz ich znaczenie. W ten sposób unikniemy materializacji przeszłości i jej zamknięcia w obrębie jednego kompleksu budynków i terenu, oddamy złożoność i mobilność ludzkich doświadczeń, nie zmniejszając jednocześnie emocjonalnego wymiaru materii. Zarządzając przeszłością, mamy do czynienia z twórczą pracą rekonstrukcyjną. Może mieć ona formę materialno-architektoniczną lub psychologicznej interpretacji śladów i obecności duchowej, przywracając historyczny charakter obiektu (w tym przypadku, rzemieślniczej przeszłości ul. Waliców). W opracowaniu przedstawiliśmy przykłady różnych rozwiązań stosowanych w tym celu w innych projektach realizowanych w Warszawie i w innych miejscach Europy. Na Walicowie proponujemy dalszą interwencję – stworzenie żywej mapy znaczeń, w której ta ulica byłaby kluczowym węzłem do zrozumienia przeszłości i połączenia przeszłości, teraźniejszości i przyszłości w różnej skali, od osobistej po obywatelską, od europejskiej po globalną.

[22] https://www.holocaust.org.uk/foreverproject1.
[23] https://www.heritagetimecapsules.com/blogs/news/holograms-used-as-time-capsules.

Bibliografia

Ankersmit, F.R., *Sublime Historical Experience*, Stanford 2005

Boehner, K., Vertesi, J., Sengers, P., & Dourish, P., *How HCI interprets the probes*, [w:] *Proceedings of the SIGCHI conference on Human factors in computing systems - CHI '07* (p. 1077). Nowy Jork 2007, https://doi.org/10.1145/1240624.1240789

Ciolfi, L., Avram, G., Maye, L., Dulake, N., Marshall, M. T., van Dijk, D., & McDermott, *Articulating Co-Design in Museums: Reflections on Two Participatory Processes*, [w:] *Proceedings of the 19th ACM Conference on Computer-Supported Cooperative Work & Social Computing - CSCW '16*, ss. 13–25, Nowy Jork 2016, https://doi.org/10.1145/2818048.2819967

Claisse, C., Ciolfi, L., & Petrelli, D., *Containers of Stories: using co-design and digital augmentation to empower the museum community and create novel experiences of heritage at a house museum*, [w:] *The Design Journal*, nr 20, ss. S2906–S2918, 2017, https://doi.org/10.1080/14606925.2017.1352801

Gaver, W., Dunne, T., & Pacenti, E., *Design: Cultural Probes, [w:] Interactions*, nr 6 (1), ss.21–29, 1999, https://doi.org/10.1145/291224.291235

Nora P., *Between Memory and History: Les Lieux de Mémoire*, [w:] *Representations*, nr 26, 1989

Schofield, T., Foster-Smith, D., Bozoğlu, G., & Whitehead, C., *Co-Producing Collections: Re-imagining a Polyvocal Past with Cultural Probes*, [w:] *Open Library of Humanities*, 4 (1), 2018, https://doi.org/10.16995/olh.296

Schofield, T., Foster-Smith, D., Bozoğlu, G., & Whitehead, C., *Design and Plural Heritages: Composing Critical Futures*, [w:] A. Day & Z. Shenzong (red.), *CHI '19:Proceedings of the 2018 CHI Conference on Human Factors in Computing Systems*, Glasgow 2019, https://doi.org/https://doi.org/10.1145/3290605.3300236

Whitehead, C., *Museums without borders? Engaging communities and archaeologies of inequality*, [w:] *Museos sin Fronteras en el Área Circumpacífica (Museums without Borders in the circum-Pacific Region)*, Mexico City 2019, (w przygotowaniu)

Paweł Nowakowski

Projekt rewitalizacji kamienic przy ul. Waliców 10, 12, 14 w Warszawie – analiza wykonalności

Przedmiotem opracowania jest zespół nieruchomości zlokalizowany przy ul. Waliców, obejmujący w szczególności działki ewidencyjne (dalej dz. ew.) nr 28, 29, 30 zabudowane przedwojennymi kamienicami stanowiącymi ostańce warszawskiego getta. W ramach opracowania analizie poddano także sąsiadujące niezabudowane dz. ew. nr 25, 26, 27 oraz 31. Wszystkie działki znajdują się w obrębie 6-01-06 dzielnicy Wola w Warszawie.

Zakres opracowania obejmuje analizę wykonalności projektu polegającego na rewitalizacji przedmiotu opracowania, oszacowanie przybliżonych kosztów inwestycji oraz określenie możliwych źródeł i form finansowania przedsięwzięcia.

1. Stan i status analizowanego obszaru

1.1. Opis nieruchomości

Analizowany obszar stanowi 7 działek ewidencyjnych o numerach 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 31, zlokalizowanych w tym samym obrębie 6-01-06. Łączna powierzchnia terenu objętego analizą to niemal 8 000 m2.

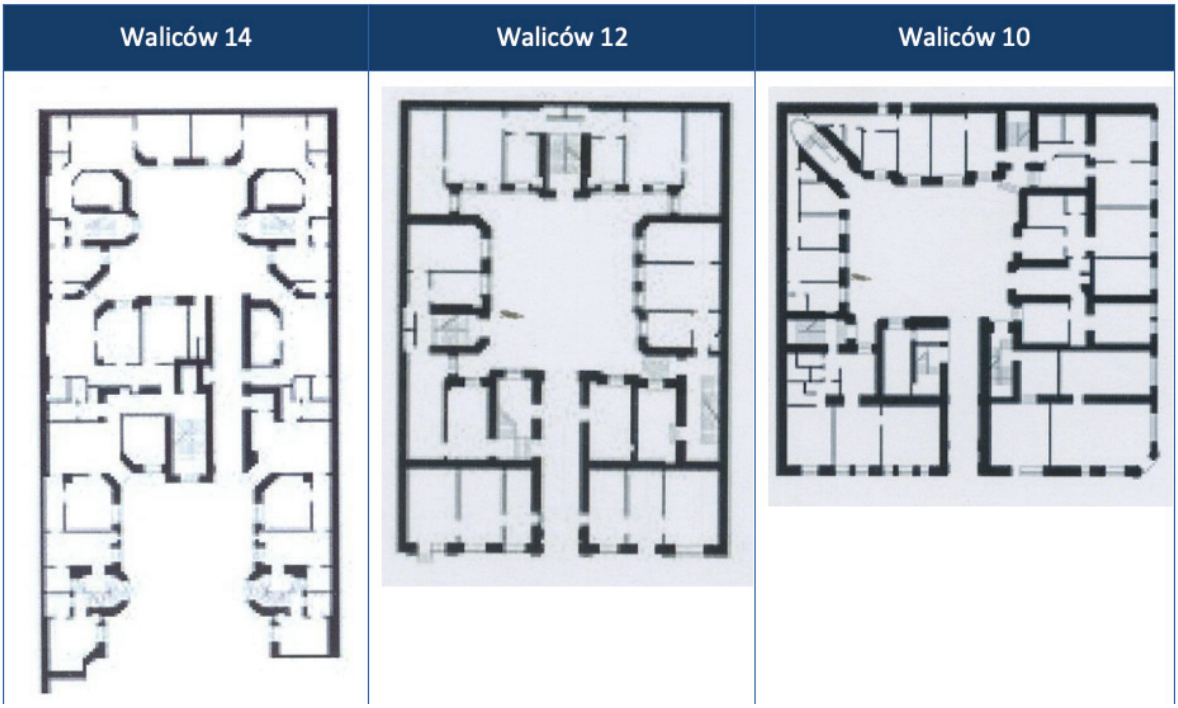
Numer działki	Adres	Powierzchnia terenu (m^2)	Powierzchnia zabudowy (m^2)	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Liczba kondygnacji
25	-	1 413	-	-	-
26	-	1 183	-	-	-
27	-	1 330	-	-	-
28	Waliców 14	1 277	714	2 550	6
29	Waliców 12	797	579	2 071	5/6
30	Waliców 10	1 104	916	***2 700***	5
31	-	862*	-	-	-
	Łącznie:	7 966	2 209	7 321	-

*Źródło: Materiały dostarczone przez Zamawiającego – w tym wypisy z Rejestru Gruntów, Karty Ewidencyjne Zabytków, geoportal.gov.pl, * szacunki własne, ** – szacunki własne – w Karcie Ewidencyjnej Zabytku, dla budynku przy ul. Waliców 10 wpisano powierzchnię użytkową około 2 100 m2, wartość ta wydaje się być zaniżona biorąc pod uwagę powierzchnię zabudowy kamienicy pod numerem 10 w stosunku do powierzchni kamienicy pod numerem 12.*

Na dz. ew. nr 28, 29, 30 znajdują się trzy przedwojenne kamienice wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków i objęte ochroną prawną. Budynki są w bardzo złym stanie technicznym, zamieszkany jest tylko jeden lokal w budynku przy ul. Waliców 10. Obecnie prowadzone są prace zabezpieczające w budynku pod numerem 14, polegające m.in. na realizacji tymczasowego pokrycia dachowego. Pomimo, że budynek pod adresem 14 jest w najgorszym stanie technicznym, generalnego remontu z wymianą wszystkich instalacji wymagają wszystkie budynki.

Działki ew. nr 25, 26, 27 oraz 31 pozostają niezabudowane.

Źródło: Mapa „Warszawa dzisiaj" w ramach portalu http://mapa.um.warszawa.pl/



Rzuty budynków; źródło: Karty Ewidencyjne Zabytków Architektury i Urbanistyki – Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie (rysunki poglądowe, nie zachowano skali).

Plany pięter budynków są wynikiem ich pierwotnej funkcji mieszkaniowej. W zależności od postawy konserwatora zabytków, układ pomieszczeń może zostać odtworzony, bądź zmodyfikowany. Niezależnie jednak od opinii i wytycznych konserwatorskich układ pomieszczeń oraz ścian nośnych stanowi utrudnienie w swobodnym kształtowaniu funkcji. Większość pomieszczeń jest niewielkich rozmiarów, lokalizacja ścian nośnych ogranicza możliwości łączenia pomieszczeń. Szczególnie rozmiary oficyn – ich niewielka „głębokość" – stanowią wyzwanie w dostosowaniu do potrzeb nowoczesnych funkcji budynków.

1.2. Lokalizacja

Budynki przy ul. Waliców znajdują się w granicach dzielnicy Wola, w obrębie osiedla Mirów, jednak położone są na obszarze zaliczanym do rzeczywistego centrum Warszawy. Okolice Ronda ONZ oraz Ronda Daszyńskiego to obecnie jedne z najbardziej popularnych lokalizacji dla biur w Warszawie. Wraz z kolejnymi biurowcami w ich otoczeniu pojawiają się także liczne usługi skierowane w głównej mierze do pracowników tych biur.

Obszar ograniczony ulicami: al. Jana Pawła II, Towarową, al. Solidarności i Al. Jerozolimskimi, w którego granicach znajdują się ostańce przy Waliców 10, 12, 14 jest obecnie obszarem koncentracji nowych inwestycji deweloperskich w Warszawie. W okolicy Ronda Daszyńskiego, oraz m.in. wzdłuż ul. Grzybowskiej powstają liczne nowe obiekty biurowe, hotele oraz budynki wielorodzinne. Wiele gruntów dotychczas niezabudowanych lub zabudowanych obiektami zużytymi funkcjonalnie jest także przygotowywanych do kolejnych inwestycji.

W tkance miejskiej pozostanie jednak mieszkaniowa część osiedla, w postaci kilkunastopiętrowych bloków mieszkalnych powstałych głównie w latach 50. XX w. Patrząc na mapę osiedla Mirów można powiedzieć, że budynki przy ul. Waliców 10, 12, 14, znajdują się na granicy pomiędzy intensywnie przekształcaną zachodnią częścią osiedla oraz wschodnią, mieszkaniową częścią Mirowa.

Źródło: Mapa „Warszawa dzisiaj" w ramach portalu http://mapa.um.warszawa.pl/

Główne inwestycje w trakcje realizacji

Budynki przy Waliców 10, 12, 14

Potwierdzeniem tego jest najbliższe sąsiedztwo analizowanego terenu. Na wschód od ul. Waliców znajduje się jeden z dużych bloków mieszkalnych Mirowa, a na zachód powstają obecnie nowe budynki: biurowiec klasy A – Mennica Tower, który zaoferuje ponad 60 000 m2 powierzchni biurowej na wynajem. Po sąsiedzku powstaje także inwestycja mieszkaniowa Mennica Residence.

Budynki przy Waliców charakteryzuje znakomita dostępność komunikacyjna. Znajdują się one około 300 m od Ronda ONZ z dostępem do linii autobusowych, tramwajowych oraz II linii metra.

1.3. Struktura własności nieruchomości

Jak wynika z danych udostępnianych przez Urząd m.st. Warszawy, w ramach analizowanego terenu dz. ew. nr 25, 28, 29, 30 i 31 są własnością m.st. Warszawy, podczas gdy dz. ew. nr 26 i 27 są oznaczone jako „pozostałe" – stanowią zatem własność prywatną osób fizycznych, prawnych lub stowarzyszeń/organizacji.

Zgodnie z informacjami dostępnymi w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości, dz. ew. nr 26 i 27 były przedmiotem transakcji w październiku 2016 r. Nabywającym była spółka celowa w ramach przedsięwzięcia – inwestycji w budynek hotelowy w ramach sieci Puro Hotels.

Jak wynika z danych udostępnianych przez Urząd m.st. Warszawy dla dz. ew. nr 26 i 27 nie wydano na dzień dzisiejszy decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stan prawny nieruchomości; źródło: Mapa Własności w ramach portalu http://mapa.um.warszawa.pl/

Struktura prawna nieruchomości i rozbicie własności pomiędzy dwa podmioty nie sprzyja realizacji inwestycji na całości terenu. W szczególności utrudnione jest spójne wykorzystanie dz. ew. nr 25.

Należy jednak zwrócić uwagę, że dz. ew. nr 25 jest zbliżonych rozmiarów do dz. ew. nr 27. Jednocześnie kształt nieruchomości stanowiącej własność prywatną, tj. dz. ew. nr 26 i 27 jest mało korzystny z punktu widzenia realizacji inwestycji. Biorąc powyższe pod uwagę, oraz dążąc do spójnego zagospodarowania tego terenu należy rozważyć możliwość zamiany wraz z wzajemnym rozliczeniem pomiędzy inwestorem prywatnym i m.st. Warszawa na dz. ew. 25 i 27.

Zamiana i pozyskanie do zasobu m.st. Warszawy, a następnie włączenie w obszar inwestycji dz. ew. nr 27, pozwoliłoby na stworzenie spójnego własnościowo terenu. Można zakładać, że takie rozwiązanie przyniosłoby korzyści także partnerowi prywatnemu, co może zachęcić go do

takich działań. Ewentualna zamiana pozwoliłaby także ochronić przed zabudową dz. ew. nr 27 i w ten sposób zachować charakterystyczny dla budynków przy Waliców mural „Kamień i co".

Alternatywnym rozwiązaniem, znacząco podnoszącym koszty ewentualnej inwestycji, jest przejęcie przez m.st. Warszawa dz. ew. nr 26 i 27. Potencjalnie możliwość taką daje decyzja ULICP (Ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego), jednak w takim przypadku konieczne będzie poniesienie dodatkowych kosztów z tytułu odszkodowania za nieruchomości zajęte na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. Biorąc pod uwagę, że w 2016 roku nieruchomości te były przedmiotem transakcji za cenę zbliżoną do 11 000 zł/m2, należy oczekiwać, że ewentualne przejęcie gruntu będzie wiązało się z dodatkowym wydatkiem rzędu 13-15 mln zł.

1.4. Sytuacja planistyczna

Analizowany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „ulicy Żelaznej – część północna A".

Źródło: Mapa „Plany zagospodarowania" w ramach portalu http://mapa.um.warszawa.pl/

W aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego całość analizowanego terenu znajduje się w ramach obszaru oznaczonego symbolem 16A UMW – przeznaczonego pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Usługi wymienione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozumiane są szeroko jako: działalność niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, w tym w szczególności usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi handlu i gastronomii, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2, usługi kultury, prowadzenie biur, hoteli i pensjonatów, z wykluczeniem hoteli pracowniczych.

Tak szeroki opis przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pozwala na swobodne kształtowanie w zasadzie wszystkich funkcji wielkomiejskich – wliczając to funkcje komercyjne oraz funkcje komunalne i społecznie pożyteczne.

Postulowane w wyjściowej koncepcji zagospodarowania zlokalizowanie na terenie działek ewidencyjnych zieleni urządzonej jest obecnie także możliwe, takie działanie wymagałoby jednak przejęcia przez miasto własności dz. ew. nr 26 i 27. Ewentualna zmiana przeznaczenia dla dz. ew. nr 25, 26 i 27 na tereny zielone będzie wiązała się z koniecznością zapłaty odszkodowania aktualnemu właścicielowi nieruchomości. Działanie takie jest także bardzo czasochłonne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
2. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5;
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0;
4. maksymalna wysokość zabudowy:
   - ◆ dla dominanty wysokościowej – 90 m;
   - ◆ dla pozostałej zabudowy – 50 m.

Ponadto dla dz. ew. nr 25, 26 przewidziano możliwość zmniejszenia wymogów dotyczących kształtowania:

- ◆ zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 15%;
- ◆ zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,8;
- ◆ zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 14,0,

a dla dz. ew. nr 27:

- ◆ zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 15%;
- ◆ zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,7;
- ◆ zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 7,0.

Szczególne zasady kształtowania zabudowy nie dotyczą jednak dz. ew. nr 31.

Podsumowując sytuację planistyczną, należy wskazać na korzystne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem lokalizacji zróżnicowanych funkcji w ramach analizowanego terenu. Korzystne z punktu widzenia opłacalności inwestycji są także zapisy dotyczące niezabudowanych działek. Pozwalają na intensywną zabudowę terenu w szczególności na obszarze dz. ew. nr 25 i 26, gdzie możliwa jest lokalizacja dominanty – do 90 m wysokości.

2. Analiza potencjału obszaru inwestycji

W tej części opracowania w oparciu o wcześniej ustaloną sytuację rozpatrywanego obszaru przygotowana została uproszczona analiza potencjału realizacji planowanych inwestycji. Aby analiza miała pewne ramy, przy tak ograniczonej ilości informacji odnoście koncepcji zagospodarowania obszaru przy Waliców, przyjęto, że możliwa jest zamiana z inwestorem prywatnym dz. ew. nr 25 na dz. ew. nr 27.

Źródło: Mapa „Warszawa dzisiaj" w ramach portalu http://mapa.um.warszawa.pl/

2.1. Analiza chłonności terenu

Na potrzeby dalszych rozważań, poniżej umieszczona została uproszczona analiza chłonności terenu, przygotowana w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla tego terenu. Zastrzega się, że nie uwzględnia ona wymogów stawianych nowej zabudowie przez warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które z uwagi na nietypowy kształt np. dz. ew. nr 31, mogą w znacznym stopniu ograniczyć realną wielkość możliwej do zrealizowana zabudowy.

Analiza chłonności ma za zadanie odpowiedzieć na pytanie czy i ile powierzchni można zrealizować dodatkowo na rozpatrywanym terenie. W analizie wykorzystano jedynie przybliżone dane oraz szacunki, z uwagi na niewielką ilość dostępnych informacji na temat budynków przy ul. Waliców 10, 12, 14 wymaganych do dokładnych kalkulacji.

Sytuacja aktualna:

Nr dz.	Powierzchnia (m^2)	Pow. zabudowy (aktualna) (m^2)	Pow. użytkowa (aktualna) (m^2)	Liczba kondygnacji	Intensywność zabudowy (aktualna)
27	1 330	-	-	-	-
28	1 277	714	2 550	6	4 284
29	797	579	2 071	5/6	3 184,5
30	1 104	916	2 700	5	4 580
31	862	-	-	-	-
Łącznie:	**5 370**	**2 209**	**7 321**		**12 049**

Potencjalna chłonność terenu:

Nr dz.	Pow. (m^2)	Wskaźnik pow. zab.	Max. pow. zab.	Wskaźnik intens. zab.	Max. pow. całk.	Wskaźnik dla pow. użytk.	Maks. pow. użytk.	Wsk. pow. biol. czynna	Min. pow. biol. czynna
27	1 330	0,7	931	7	9 310	0,75	6 983	15%	200
28	1 277	0,5	638,5	4	5 108	0,75	3 831	25%	319
29	797	0,5	398,5	4	3 188	0,75	2 391	25%	199
30	1 104	0,5	552	4	4 416	0,75	3 312	25%	276
31	862	0,5	431	4	3 448	0,75	2 586	25%	216
Łącznie:	**5 370**		**2 951**		**25 470**		**19 103**		**1 210**

Jak wynika z analizy chłonności terenu, przy założeniu inwestycji na działkach o numerach od 27 do 31 o łącznej powierzchni 5 370 m2 możliwa jest realizacja inwestycji o łącznej powierzchni zabudowy około 2 950 m2. Biorąc pod uwagę aktualną powierzchnię zabudowy istniejących budynków na poziomie 2 209 m2 na analizowanym terenie istnieje możliwość zabudowy dodatkowo około 740 m2 powierzchni terenu. Jest to wielkość zabudowy potencjalnie możliwa do realizacji na dz. ew. nr 31.

Pozostałe ograniczenia, takie jak minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna, a zwłaszcza intensywność zabudowy pozostawiają znacznie większą swobodę działania.

Zakładając realizację obiektu o takiej powierzchni zabudowy, wpisującego się w otoczenie – budynki zabytkowe – przyjęto, że nie może on być wyższy niż otoczenie. Z uwagi na to założono maksymalną wysokość 5 kondygnacji. W takim przypadku możliwa będzie realizacja obiektu o szacowanej powierzchni użytkowej na poziomie 2 750 m2. Kalkulacja poniżej:

Max dodatkowa pow. zabudowy (m^2)	**742**
Liczba kondygnacji	5
Powierzchnia całkowita (PC) (m^2)	3 710
Wskaźnik PU/PC	0,75
Powierzchnia użytkowa piętra (m^2)	557
Dodatkowa powierzchnia użytkowa łącznie (m^2)	**2 783**

2.2. Potencjalny zakres inwestycji

Biorąc pod uwagę powyższe założenia i kalkulacje można przyjąć, że dla analizowanego terenu inwestycja polegająca na remoncie i adaptacji istniejących obiektów oraz budowie nowego obiektu na dz. ew. nr 31 będzie miała parametry przedstawione w tabeli poniżej:

Docelowa wielkość inwestycji	Powierzchnia zabudowy	l. kondygnacji	Powierzchnia całkowita	Powierzchnia użytkowa
Waliców 14	714	6	4 284	2 550
Waliców 12	579	5/6	3 185	2 071
Waliców 10	916	5	4 580	2 700
Dodatkowy budynek	742	5	3 710	2 750
Łącznie:	**2 951**	**-**	**15 759**	**10 071**

2.3. Potencjalne zestawienie funkcji

Jak wynika z koncepcji dla analizowanej lokalizacji przedstawionej w opisie projektu „Waliców: DNA Warszawy - Dziedzictwo Europy" celem jest stworzenie wielofunkcyjnego witalnego i „pełnego życia" miejsca aktywności skierowanego do mieszkańców Warszawy.

Zgodnie z przedstawionymi założeniami w ramach obiektu mają się znaleźć:

- centrum dokumentacji historii lokalnej tego miejsca i jego mieszkańców;
- wystawa stała;
- przestrzenie na wystawy czasowe i instalacje artystyczne;
- audytorium wraz ze sceną z kulisami, umożliwiające koncerty, gościnne występy teatrów (teatr impresaryjny pokazujący najciekawsze przedstawienia z całej Polski z tłumaczeniem na angielski dla zagranicznych gości odwiedzających Warszawę), pokazy filmów i debaty.

Ponadto jako punkt wyjścia przyjęto wnioski wypracowane wspólnie przez uczestników warsztatów „Odkryj warszawski Dziki Zachód":

- budynek przy Waliców 14 powinien zachować swój zewnętrzny wygląd;
- stworzenie wewnątrz kamienicy wystawy o historii tego miejsca i jego mieszkańców;
- podwórka i lokale powinny tętnić życiem i służyć mieszkańcom;
- miejsca dla kultury – preferencyjne czynsze dla organizacji pozarządowych, w zamian organizacja wydarzeń kulturalnych, warsztatów, uniwersytetu trzeciego wieku;
- lokale dla rzemieślników;
- lokale z projektami dla mieszkańców, akcjami typu kawa za złotówkę dla seniora;
- lokale na pracownie dla artystów, w zamian wystawy i warsztaty dla mieszkańców;
- wynajem komercyjny lokali dla zmniejszenia kosztów;
- na wolnej działce za kamienicami pod nr. 10 i 12 stworzenie nowoczesnego centrum miejskiego z: salą dla dzieci, biblioteką, czytelnią prasy, salą kinową, teatralno-koncertową i audytorium;
- zaplecze działań organizacji pozarządowych.

Biorąc pod uwagę charakterystykę budynków przy ul. Waliców 10, 12, 14 wszystkie zaproponowane funkcje z wyjątkiem audytorium są możliwe do zlokalizowania w ramach istniejącej zabudowy po jej gruntownym remoncie.

Należy także zwrócić uwagę, że wyjściowa koncepcja zagospodarowania zakłada lokalizację na dz. ew. nr 31 audytorium i centrum miejskiego. Biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię działki (około 860 m2) oraz jej nieregularny kształt, realizacja tej inwestycji może być trudna lub niemożliwa ze względu na ograniczenie wielkości pojedynczych pięter. Z analizy opracowań przygotowywanych w ramach projektu „Waliców Project" przez studentów z Politechniki Mediolańskiej (Politecnico di Milano) wynika, że na ten cel przewidziano tam nie tylko dz. ew. nr 31, ale także część dz. ew. nr 32, będącej w gestii spółdzielni mieszkaniowej. Pozyskanie tej części nieruchomości poprawiłoby znacząco warunki zagospodarowania dz. ew. nr 31, jednak wiązać się to będzie z dodatkowymi kosztami i będzie angażowało kolejny podmiot w i tak skomplikowany projekt.

Przedstawione powyżej funkcje mają przede wszystkim charakter użyteczny społecznie, jednak charakteryzują się niewielkim potencjałem do generowania nie tylko środków mogących stanowić potencjalny „zwrot z inwestycji" (nawet w postaci środków na amortyzację obiektów), ale także środków na bieżące utrzymanie wyremontowanych budynków.

Z uwagi na powyższe, w celu zwiększenia możliwości realizacji inwestycji uzasadnione wydaje się przeznaczenie części powierzchni na cele komercyjne, mogące generować przychody pozwalające pokryć koszty użytkowania i amortyzacji budynków. Analizę potencjalnych funkcji komercyjnych w tej lokalizacji przedstawiono poniżej.

2.4. Potencjał lokalizacji dla funkcji komercyjnych

Biorąc pod uwagę omówione powyżej uwarunkowania samej nieruchomości i jej otoczenia oraz wolę zlokalizowania w jej ramach funkcji komercyjnych, oferujących usługi zarówno użytkownikom budynków przy ul. Waliców, jak i o charakterze ogólnomiejskim, proponowane są:

Powierzchnie biurowe, w tym biura serwisowane:
Pomimo pozornie dużej konkurencji w okolicy, obiekty takie jak budynki przy Waliców 10, 12 i 14 mogą znakomicie wpisać się w lokalny rynek powierzchni biurowej ze swoją ofertą niewielkich powierzchni biurowych skierowaną do mniejszych firm. Czynnikami uniemożliwiającymi wynajem powierzchni w dużych obiektach biurowych mniejszym podmiotom, oprócz wysokich kosztów najmu, są przede wszystkim wymogi dotyczące minimalnej powierzchni najmu, zabezpieczeń umowy najmu oraz minimalna długości umowy najmu.
W ostatnim czasie dynamicznie rozwijającą się gałęzią rynku powierzchni biurowej są tzw. biura serwisowane, będące rozwinięciem oferty powierzchni coworkingowych. Oferują one wynajem pojedynczych biurek, ale też kilku pokoi wyposażonych w meble, z dostępem do sal konferencyjnych, wspólną recepcją, dostępem do drukarek oraz strefą socjalną. W takim przypadku to nie właściciel, ale podmiot trzeci prowadzi najem powierzchni biurowej i podnajmuje ją dalej, jednocześnie świadcząc usługi towarzyszące i wyposażając powierzchnię.
Niezależnie od formy udostępniania powierzchni biurowej, w oparciu o analizę stawek czynszów w okolicy można przyjąć, że najem powierzchni biurowej może generować około 55-65 zł/m2 netto. Czynnikami decydującymi może być np. wyposażenie budynku w windę lub jej brak, dostępność lokali, warunki umowne itp. Należy zaznaczyć, że w takim przypadku najemcy pokrywają także koszty związane z utrzymaniem powierzchni, zazwyczaj z wyjątkiem napraw bieżących oraz podatku od nieruchomości. Na potrzeby szacunków przyjęto czynsz dla powierzchni biurowej na poziomie 60 zł/m2 netto.

Lokale gastronomiczne w parterach kamienic:
W sąsiedztwie budynków przy Waliców powstaje obecnie wiele inwestycji biurowych, a także mieszkaniowych i hotelowych. Położona najbliżej Mennica Tower będzie oferowała łącznie około 64 000 m2 powierzchni użytkowej. Przyjmując, że obecnie w biurach na jednego pracownika przypada około 10 m2 powierzchni, w budynkach obok będzie pracowało przynajmniej 6 000 osób – potencjalnych klientów.
Umieszczenie lokali gastronomicznych na parterach pozwoli także na wykorzystanie w okresie letnim wewnętrznych podwórek jako miejsca rozmieszczenia stolików.
W odniesieniu do lokali na parterach możliwa do osiągnięcia stawka za najem jest uzależniona, oprócz ogólnej lokalizacji w mieście, także od mikrolokalizacji w ramach kwartału ulic oraz budynku. To powoduje, że frontowe lokale postrzegane są jako najbardziej atrakcyjne, podczas gdy te zlokalizowane w oficynach będą znacznie niżej wyceniane. Możliwym rozwiązaniem mającym na celu poprawę postrzegania lokali w oficynach jest umieszczenie współdzielonego obszaru przeznaczonego do konsumpcji w podwórkach kamienic.
Na potrzeby analizy przyjęto, że lokale frontowe są możliwe do wynajęcia za około 100 zł/m2 zaś lokale w głębi budynków za około 60 zł/m2.

Dom studencki/Dom senioralny:
W odróżnieniu od typowych funkcji komercyjnych adaptacja powierzchni na potrzeby domu studenckiego lub domu senioralnego przyczyniłaby się do utrzymania aktywności w ramach obiektu przez 24 godziny na dobę. Rynek powierzchni tego typu w Polsce dopiero się rozwija. W odróżnieniu od powierzchni biurowej czy handlowo-usługowej popyt na domy studenckie jest relatywnie stabilny i nie podlega typowej dla innych rodzajów powierzchni cykliczności.
Stawki za najem powierzchni w przypadku prywatnych domów studenckich są zbliżone do stawek za najem lokali mieszkalnych, z tym że w przypadku domu studenckiego wymagane są większe powierzchnie wspólne, co obniża przychody w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej. W nowoczesnych domach studenckich koszt najmu pojedynczej jednostki mieszkalnej o powierzchni około 20-25 m2 to około 1 300-1 500 zł miesięcznie. To daje w przeliczeniu na 1 m2 stawkę na poziomie 60-70 zł.
W Warszawie nie ma rynku na najem powierzchni pod funkcje codziennej opieki senioralnej. Z powodu braku materiału porównawczego, pominięto te wartości w szacunkach.

Mieszkania przeznaczone na wynajem:
Alternatywą dla domu studenckiego bądź senioralnego jest przeznaczenie części powierzchni na komercyjny wynajem mieszkań. Wprowadzenie do budynków, lub wybranej jednej z kamienic, funkcji mieszkalnej spowoduje, że budynki będą „żyły" nie tylko w godzinach pracy, ale w trybie całodobowym i całotygodniowym.
W przypadku planowania mieszkań należy rozważyć jednak ich lokalizację w zestawieniu z innymi funkcjami, tak aby inne funkcje, a w szczególności gastronomia, nie stanowiły uciążliwości dla funkcji mieszkalnej.

2.5. Optymalny zestaw funkcji

Na obecnym etapie jest z pewnością za wcześnie, żeby rekomendować dla analizowanego terenu określony zestaw funkcji oraz ich skalę. Wnioski w tym zakresie powinny być wynikiem przeprowadzonych badań rynkowych oraz preferencji potencjalnego inwestora.

Ustalenia takiego balansu powinny brać pod uwagę większość czynników z analizowanych w tym opracowaniu, tj.:

- stan prawny nieruchomości oraz wolę i możliwości jego modyfikacji;
- kształt i układ działek niezabudowanych;
- charakterystykę architektoniczną budynków i możliwy rozkład pomieszczeń;
- ograniczenia nakładane przez konserwatora zabytków i wynikające z tego koszty inwestycji, a także koszty eksploatacji i utrudnienia w dostosowaniu powierzchni do aktualnych standardów wymaganych dla określonej funkcji;
- możliwości i ograniczenia wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- potencjał lokalizacji w kontekście całego miasta, a także potencjalne korzyści wynikające z atrakcyjnego biznesowo sąsiedztwa

oraz czynniki takie, jak dostępne środki, ich ewentualne źródła oraz wymagania związane z wydatkowaniem, a także czas niezbędny i dostępny na realizację przedsięwzięcia.

Na potrzeby analizy przyjęto jedynie stosunek powierzchni przeznaczonej w ramach kompleksu na cele komercyjne do łącznej powierzchni użytkowej. Stosunek ten został ustalony na poziomie pozwalającym na pokrycie bieżących kosztów funkcjonowania całego obiektu oraz gwarantującym środki na pokrycie amortyzacji nieruchomości.

3. Strona kosztowa inwestycji

3.1. Szacunkowy koszt realizacji inwestycji

Oszacowanie kosztu realizacji planowanej inwestycji jest trudne na obecnym etapie z uwagi na bardzo dużą zależność kosztów realizacji od takich zmiennych, jak:

- finalne zestawienie funkcji powierzchni w ramach inwestycji;
- wymagania konserwatora zabytków odnośnie odtworzenia określonych elementów;
- możliwości ingerowania w układ pomieszczeń w ramach budynków;
- nieznany obecnie stan techniczny stropów, fundamentów i innych elementów konstrukcyjnych;
- koszty dostosowania obiektów pod kątem wymagań ochrony przeciwpożarowej;
- standard wykończenia powierzchni.

Dla ujęcia skali przedsięwzięcia przygotowane zostały dane porównawcze oraz przeprowadzona symulacja szacunkowa – z zastrzeżeniem, że została ona wykonana w oparciu o znikome dane wejściowe.

Szczególnie trudne do oszacowania są przybliżone koszty remontu istniejących budynków. Opis stanu technicznego i wizyta na miejscu pokazują, że wymagają one generalnego remontu obejmującego wzmocnienie fundamentów, częściową naprawę stropów, usunięcie obecnych i wykonanie nowych tynków, wykonanie nowych instalacji, wymianę całej stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę konstrukcji i pokrycia dachowego oraz wiele innych. W przypadku obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków dodatkowe wymagania konserwatorskie powodują także trudny do oszacowania wzrost kosztów. Z zebranych informacji wynika, że koszty tego typu inwestycji mogą ponad dwukrotnie przekraczać koszty realizacji typowych inwestycji mieszkaniowych czy biurowych.

Dla porównania w tabeli poniżej przedstawiono koszty remontów generalnych kamienic w Łodzi, prowadzonych w ramach programu rewitalizacji miasta. Dla budynków objętych umowami w oparciu o ogólnodostępne dane oszacowana została powierzchnia całkowita i na tej podstawie wyliczono koszty realizacji inwestycji w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni całkowitej. Brak jednak dokładnych informacji na temat zakresu remontów – w szczególności w kwestii standardu wykończenia powierzchni mieszkalnej.

Miasto	Adres	Koszt remontu z umowy (zł)	Data podpisania umowy	Powierzchnia całkowita (szacowana) (m^2)	Koszt remontu zł/m^2 pow. całkowitej
Łódź	Włókiennicza 12, 14, 16	23 700 000	2018 r.	5 470	4 333 zł
Łódź	Włókiennicza 3, 5, 7	24 600 000	2018 r.	3 191	7 709 zł
Łódź	Wschodnia 20, 23	17 300 000	2018 r.	4 156	4 163 zł

Źródło: własne badanie rynku

Pomimo braku szczegółowych informacji, koszty wynikające z podpisanych umów są znacznie wyższe od kosztów budowy typowego obiektu mieszkalnego lub biurowego. W przypadku mieszkań koszty budowy w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni całkowitej wahają się standardowo w przedziale od 2 500 do 3 000 zł.

W analizowanym przypadku w odróżnieniu od typowych budynków mieszkalnych i biurowych należy przyjąć, że udostępniane powierzchnie będą w większości wykończone. Pomijając koszty specjalistycznego wyposażenia potrzebnego w przypadku audytorium można przyjąć koszty wykończenia powierzchni na poziomie około 1 500 – 2 000 zł/m2 powierzchni użytkowej w nowym budynku. W przypadku remontowanych budynków, z uwagi na wykorzystany materiał porównawczy przyjmuje się, że koszty uwzględniają wykończenie powierzchni, jednak nie obejmują wyposażenia.

Szacowany koszt inwestycji	Powierzchnia całkowita - PC (m^2)	Powierzchnia użytkowa - PU (m^2)	Koszt budowy w przeliczeniu na PC (zł/m^2)	Koszt budowy/remontu w przeliczeniu na PU (zł/m^2)	Wartość inwestycji (zł)
Waliców 14	4 284	2 550	5 500	9 240	23 562 000
Waliców 12	3 185	2 071	5 500	8 457	17 514 750
Waliców 10	4 580	2 700	5 500	9 330	25 190 000
Dodatkowy budynek	3 710	2 750	4 077	5 500	15 125 000
Łącznie:	**15 759**	**10 071**			81 391 750

Źródło: własne badanie rynku

3.2. Symulacja bieżącego funkcjonowania nieruchomości

Na potrzeby opracowania przygotowana została szacunkowa symulacja kosztów bieżącego funkcjonowania nieruchomości po jej rewitalizacji oraz możliwość ograniczenia bądź zniesienia kosztów z tym związanych poprzez przychody generowane z wykorzystania powierzchni komercyjnej.

W tym celu przyjęto, że bieżące koszty utrzymania nieruchomości obejmują przede wszystkim:

- podatek od nieruchomości;
- utrzymanie czystości i odśnieżanie;
- zarządzanie nieruchomością;
- wywóz nieczystości;
- ochronę;
- przeglądy i bieżące naprawy;
- oświetlenie części wspólnych;
- ogrzewanie;
- zużycie mediów w powierzchniach niekomercyjnych.

W oparciu o własne szacunki założono, że ww. koszty wyniosą około 20 zł/m2 – w odniesieniu do powierzchni niekomercyjnych. W przypadku powierzchni komercyjnych przyjęto, że koszty niepokrywane przez najemców stanowią około 5 zł/m2 – dotyczy to przeważnie podatku od nieruchomości oraz drobnych konserwacji.

W oparciu o taki poziom kosztów oraz założenia dotyczące potencjalnych przychodów z najmu powierzchni przeznaczonej na cele komercyjne oszacowano minimalny udział powierzchni komercyjnej w powierzchni całego budynku, która pozwoli na pokrycie całkowitych kosztów utrzymania obiektów.

Rodzaj powierzchni komercyjnej	Szacowana rynkowa stawka najmu (zł/m^2)
Powierzchnia biurowa	55-65
Powierzchnia handlowo-usługowa	60-100
Lokale mieszkalne	50-65
Dom studencki	50-70

W oparciu o ustalenia dotyczące rynkowych stawek czynszu przyjęto dla całej inwestycji czynsz netto dla powierzchni komercyjnej (niezależnie od jej funkcji) na poziomie 60 zł/m2.

Przy takim założeniu przeznaczenie około 45% powierzchni analizowanych obiektów na cele komercyjne pozwoli na pokrycie całkowitych kosztów funkcjonowania budynku oraz kosztów amortyzacji na poziomie około 2 mln zł rocznie. Przyjęto, że w tym czasie brak jest jakichkolwiek wpływów z tytułu wykorzystania powierzchni niekomercyjnych.

Przy przeznaczeniu ok. 30% powierzchni na cele komercyjne, pokrywane są już wyłącznie koszty bieżące utrzymania nieruchomości, brak będzie w długim okresie środków na remonty i większe naprawy.

Kalkulacje przedstawiono w tabeli poniżej:

Docelowa wielkość inwestycji	Udział pow. komercyjnej w pow. użytkowej	Czynsz netto (zł/m^2)	Przychód roczny	Koszty utrzymania części komercyjnej	Koszty utrzymania miesięczne pozostałej powierzchni	Koszty utrzymania roczne (zł)	Dochód z nieruchomości (zł)
Waliców 14	27%	60,00 zł	495 720 zł	5,00 zł	20,00 zł	488 070	7 650
Waliców 12	27%	60,00 zł	402 602 zł	5,00 zł	20,00 zł	396 389	6 213
Waliców 10	27%	60,00 zł	524 880 zł	5,00 zł	20,00 zł	516 780	8 100
Dodatkowy budynek	27%	60,00 zł	534 600 zł	5,00 zł	20,00 zł	526 350	8 250
Łącznie:			1 957 802 zł			1 927 589 zł	30 213 zł

4. Potencjalne źródła finansowania i charakterystyka ich wykorzystania

4.1. Budowa ze środków m.st. Warszawy

To najprostsze pod względem organizacyjnym rozwiązanie, dla którego największym wyzwaniem będzie z pewnością znalezienie odpowiedniej kwoty w budżecie miasta. Wyzwaniem będzie także organizacja procesu realizacji, zwłaszcza w przypadku chęci zagospodarowania części powierzchni na cele komercyjne. Przedstawiciele i pracownicy urzędu miasta, pomimo bogatego doświadczenia w realizacji inwestycji nie są profesjonalnymi podmiotami świadczącymi usługi tego typu, jak budowa i komercjalizacja powierzchni usługowych.

4.2. Wykorzystanie komercyjnego finansowania bankowego

W celu realizacji inwestycji z wykorzystaniem komercyjnego finansowania bankowego w strukturach m.st. Warszawy konieczne będzie powołanie spółki celowej do prowadzenia tego typu inwestycji.

Spółka celowa jako podmiot niezależny, ale wspierana przez m.st. Warszawa będzie beneficjentem finansowania bankowego. W przypadku komercyjnego finansowania bankowego konieczne jest posiadanie minimum 35% wkładu własnego. Zakładając przybliżony wymiar inwestycji, stanowiłoby to około 28,5 mln zł. Część wkładu własnego stanowi w takiej sytuacji grunt, pozostałą część środków należy przekazać w formie wkładu pieniężnego. Wykorzystanie finansowania bankowego wiąże się z koniecznością zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, a zatem wcześniej wszystkie nieruchomości w ramach projektu powinny zostać skoncentrowane w jednej spółce celowej.

Oprócz zabezpieczenia hipotecznego banki wymagają też odpowiedniego minimalnego poziomu komercjalizacji, a także odpowiedniego charakteru zawieranych umów – długiego okresu obowiązywania, zabezpieczenia gwarancjami bankowymi. Nie bez znaczenia jest także marka i renoma najemców. Często warunkiem uruchomienia finansowania jest także odpowiedni poziom wynajęcia powierzchni jeszcze przed rozpoczęciem budowy.

Rozwiązanie to ma jednak także potencjalne korzyści. Przez cały okres inwestycji właścicielem nieruchomości pozostaje m.st. Warszawa. Podmioty trzecie nie są angażowane w proces decyzyjny.

Biorąc jednak pod uwagę charakter analizowanego projektu, realizacja przedsięwzięcia w tej formule wydaje się mało prawdopodobna. Finansowanie bankowe może być jednak wykorzystywane np. w formule realizacji projektu we współpracy z podmiotem komercyjnym.

4.3. Realizacja inwestycji w formule Joint-Venture z wykorzystaniem finansowania typu project-finance

Działanie w formule wspólnego przedsięwzięcia z podmiotem prywatnym niesie ze sobą dodatkowe ryzyko, jednak oferuje także znaczne korzyści względem typowej realizacji przedsięwzięcia w ramach działań jednostek samorządu terytorialnego.

Formuła taka zakłada następujące kroki:

1. Przygotowanie koncepcji inwestycji i w oparciu o nią wyłonienie podmiotu partnera – przedstawiciela sektora prywatnego, profesjonalnie działającej firmy w obszarze inwestycji w nieruchomości.
2. Stworzenie wspólnego podmiotu – spółki celowej.
3. Wniesienie do spółki celowej nieruchomości przez podmiot publiczny (m.st. Warszawa) oraz dodatkowego kapitału przez podmiot prywatny.
4. Wykorzystanie w procesie realizacji finansowania bankowego, którego beneficjentem byłaby spółka celowa powołana przez partnerów, zabezpieczeniem nieruchomość, a wysokość wymaganego wkładu własnego uzupełniona przez inwestora prywatnego.
5. Realizacja inwestycji – zarówno jej części komercyjnej, jak i części niekomercyjnej – pod nadzorem profesjonalnej firmy z branży, a jednocześnie we współpracy z przedstawicielami strony publicznej odpowiedzialnej za mitygowanie ryzyka związanego z postępowaniami administracyjnymi.
6. Podział nieruchomości na komercyjną i niekomercyjną.
7. Zbycie części komercyjnej – wyjście podmiotu prywatnego z inwestycji.

Przedsięwzięcia o podobnym charakterze realizowane były już przez podmioty publiczne, w odniesieniu do publicznych nieruchomości. Największe doświadczenie w tym zakresie ma, jak się zdaje, PKP S.A. Spółka zrealizowała w tej formule inwestycje dworcowe w Poznaniu, Katowicach oraz na stacji Warszawa Zachodnia. O ile można dyskutować w jakim stopniu zrealizowane obiekty są korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia użytkowników/podróżnych, o tyle sam proces realizacji przedsięwzięcia, skontrolowany przez NIK, można uznać za interesującą alternatywę.

Wyzwaniem w przypadku organizacji analizowanego projektu w podobnej formule jest konieczność zapewnienia podmiotowi prywatnemu procedury wyjścia z inwestycji. W przypadku inwestycji dworcowych PKP mechanizm wyjścia stanowiła sprzedaż powstających w sąsiedztwie dworców obiektów komercyjnych – galerii handlowych lub biurowca. W analizowanym przypadku takie podejście wiązałoby się z koniecznością zbycia przynajmniej jednego z budynków. Korzyścią w realizacji przedsięwzięcia w takiej formule jest możliwość podziału ryzyka pomiędzy podmiot publiczny (miasto) oraz prywatny (inwestor) w procesie przygotowania i realizacji inwestycji.

Opłacalność takiej inwestycji z punktu widzenia inwestora prywatnego musi być kalkulowana zawsze indywidualnie, w oparciu o preferencje oraz wymagania inwestora.

4.4. Wykorzystanie funduszy unijnych

Jednym z potencjalnych źródeł finansowania inwestycji, niezależnie od formy jej realizacji jest wykorzystanie funduszy unijnych dostępnych w ramach programu Jessica II.

Jest to program nadzorowany w Polsce przez BGK (Bank Gospodarstwa Krajowego), oferujący wsparcie finansowe w formie preferencyjnej pożyczki na realizację przedsięwzięć z zakresu rewitalizacji. Program ten funkcjonuje tylko w kilku województwach, m.in. w mazowieckim.

W ramach projektu finansowane mogą być jedynie projekty wynikające bezpośrednio z programu rewitalizacji dla danego obszaru, na którym realizowany jest projekt.

W przypadku Warszawy Zintegrowany Program Rewitalizacji obejmuje jedynie tereny Pragi i Targówka. Z uwagi na ten fakt wykorzystanie środków z tego źródła jest w obecnym stanie prawnym niemożliwe.

4.5. Realizacja inwestycji w formule PPP (partnerstwo publiczno-prywatne)

W odróżnieniu od realizacji inwestycji w formule Joint-Venture z wykorzystaniem finansowania typu project-finance, w formule PPP zakłada się współpracę z partnerem prywatnym na podstawie umowy. Jej rodzaj jest zależny od mechanizmu wynagrodzenia partnera prywatnego:

1. zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2016, poz. 1920 z późn. zm.), jeśli wynagrodzenie partnera prywatnego za:
   a. wykonanie robót budowlanych stanowi wyłącznie prawo do eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością – przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie umowy koncesji na roboty budowlane;
   b. świadczenie usług i zarządzania tymi usługami stanowi wyłącznie prawo do wykonywania usług będących przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością – przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie umowy koncesji na usługi;
2. w innych przypadkach zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1834 z późn. zm.) – przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego z partnerem wyłonionym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1986, 2215, z 2019 r. poz. 53);
3. w przypadku wniesienia przez partnera publicznego wkładu własnego będącego nieruchomością (co ma miejsce w analizowanej sytuacji) do zawarcia umowy partnerstwa publiczno-prywatnego stosuje się także ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270).

W analizowanym przypadku przy założeniach przedstawionych w części 3.2. (symulacja bieżącego funkcjonowania nieruchomości) dochód uzyskany z nieruchomości jest zbyt niski, aby wynagrodzenie partnera prywatnego pochodziło wyłącznie z prawa do eksploatacji nieruchomości. W związku z tym należy z góry założyć konieczność wprowadzenia dodatkowego wynagrodzenia. Wysokość tego wynagrodzenia, będąca wypadkową:

1. podziału zadań i ryzyka związanego z realizacją inwestycji pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym;
2. założonych terminów i wysokości przewidywanych płatności w tych terminach powinna być podstawowym kryterium oceny ofert.

Ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym dopuszcza w art. 6 ust. 3 szeroki katalog innych kryteriów oceny ofert:

1. podział dochodów pochodzących z przedsięwzięcia pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym;

2. stosunek wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego;
3. efektywność realizacji przedsięwzięcia, w tym efektywność wykorzystania składników majątkowych;
4. kryteria odnoszące się bezpośrednio do przedmiotu przedsięwzięcia, w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, poziom oferowanych technologii, koszt utrzymania, serwis.

Wobec przyjętych założeń w części 3.2. (symulacja bieżącego funkcjonowania nieruchomości) nie rekomenduje się jako kryterium podziału dochodów pochodzących z przedsięwzięcia pomiędzy podmiotami ze względu na zbyt małe dochody w stosunku do kosztów utrzymania nieruchomości. Istotnym kryterium wyboru oferty powinien być stosunek wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego. W szczególności, jako poziom maksymalny wkładu własnego podmiotu publicznego na bazie szacunków w części 4.2 należy przyjąć 35% kosztów inwestycji tj. około 28,5 mln zł. Celowe byłoby także zwiększenie efektywności realizacji przedsięwzięcia dzięki podniesieniu efektywności wykorzystania składników majątkowych, w szczególności poprzez rozszerzenie inwestycji na dz. ew. o numerach 26 i 27. Można więc zastosować także kryterium oceny ofert związane z efektywnością wykorzystania składnika majątkowego.

Ze względu na konkretne oczekiwania podmiotu publicznego co do zakresu niekomercyjnych aktywności i usług oferowanych w nieruchomości nie rekomenduje się jako kryterium oceny ofert jakości, funkcjonalności, parametrów technicznych, poziomu oferowanych technologii, kosztów utrzymania czy serwisu. Należy założyć, że wymienione parametry zostaną w uszczegółowiony sposób przedstawione w opisie postępowania o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym, w przedmiotowym postępowaniu na wybór partnera prywatnego w częściach „opis przedsięwzięcia" oraz „opis potrzeb i wymagań zamawiającego", na etapie dialogu konkurencyjnego poprzedzającego zaproszenie do składania ofert. Parametry te zostaną na tyle szczegółowo określone, aby czytelny był zakres odpowiedzialności partnera prywatnego za standard dostępności obiektu i konsekwencje jego nieprzestrzegania.

Podsumowując na podstawie przedstawionego zakresu inwestycji preferowany model jej realizacji w formie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym obejmuje:

1. zaprojektowanie w oparciu o szczegółowe wytyczne podmiotu publicznego w zakresie pożądanych funkcji niekomercyjnych w nieruchomości;
2. pozyskanie finansowania i sfinansowanie nie mniej niż 35% kosztów inwestycji;
3. wybudowanie;
4. utrzymanie i zarządzanie obiektem.

Partner prywatny w tym modelu będzie ponosić większość ryzyka budowy i ryzyko dostępności w całości, natomiast ryzyko popytu jedynie w odniesieniu do części komercyjnej, przy czym podział zadań i ryzyka powinien być przedmiotem negocjacji w dialogu konkurencyjnym i ostateczny zakres dopuszczalnych rozwiązań należy sformułować w zaproszeniu do składania ofert.

5. Podsumowanie i główne założenia koncepcji

- Zamiana z właścicielem prywatnym na grunty sąsiadujące – przekazanie dz. ew. nr 25 w zamian za dz. ew. nr 27. – pozwoli na stworzenie spójnego obszarowo terenu ewentualnych inwestycji oraz na uchronienie przed zabudową muralu „Kamień i co". Takie rozwiązanie niesie ze sobą także możliwość pozyskania dodatkowych środków do budżetu miasta – np. z przeznaczeniem na realizację inwestycji.
- Pozostawienie dz. ew. nr 27 niezabudowanej, przeznaczenie jej terenu na obszar zielony – zgodnie z intencją w wyjściowej koncepcji zagospodarowania.
- Adaptacja budynków pod adresem Waliców 10, 12, 14 do nowych funkcji.

- Zabudowa dz. ew. nr 31 – pozwalająca na wykreowanie dodatkowych powierzchni przeznaczonych na funkcje o wymaganiach niewpisujących się w charakterystykę przestrzeni w historycznej zabudowie.
- Konieczność weryfikacji możliwości lokalizacji na dz. ew. nr 31 audytorium, z uwagi na niewielki rozmiar działki.
- Lokalizacja w ramach obiektów funkcji komercyjnych – do rozważenia: gastronomia, handel na parterze, powierzchnie biurowe, lokale mieszkalne na wynajem, dom studencki/ dom senioralny.
- Koszty remontu wyższe od standardowych z uwagi na ochronę konserwatorską.
- Inwestycja powinna być realizowana w całości, ograniczy to ryzyko związane z uszkodzeniem sąsiednich budynków w trakcie prac przy kolejnych obiektach. Takie podejście wiąże się jednak z koniecznością pozyskania większych środków.
- Inwestycja dla sprawnej realizacji wymaga zaangażowania podmiotu prywatnego, co może znacznie ułatwić również sposób zarządzania procesem inwestycyjnym oraz zwiększyć jego efektywność kosztową.
- Udział inwestora prywatnego wymaga przygotowania dla niego w ramach oferty koncepcji wyjścia z inwestycji, tzn. odsprzedaży lub odkupu części udziałów.

Przeprowadzona analiza pokazuje, że w celu możliwie sprawnego przeprowadzenia inwestycji zasadne jest zaangażowanie w nią podmiotu prywatnego. Pozwoliłoby to zaadresować ryzyko typowe dla procesu realizacji inwestycji do podmiotu profesjonalnie działającego na tym rynku. Wykorzystanie współpracy z podmiotem prywatnym pozwala także na wykorzystanie finansowania bankowego oraz ograniczenie zaangażowania środków i sił po stronie m.st. Warszawy.

Biogramy

Beata Chomątowska – pisarka, dziennikarka i aktywistka miejska, współzałożycielka i prezeska Stowarzyszenia Stacja Muranów. Opublikowała szereg książek związanych z tematyką miasta i architektury – najnowsza, *Betonia* (Wydawnictwo Czarne, 2018) opowiada o historii bloków i osiedli w Polsce i na świecie. Od 2013 roku prowadzi spacery architektoniczne po Warszawie dla obcokrajowców. W 2018 roku prowadziła warsztaty dla lokalnej społeczności w rejonie ulicy Waliców, diagnozując wspólnie z uczestnikami problemy i potrzeby związane z tym obszarem oraz wypracowując pomysły ich rozwiązania w przyszłości.

Jacek Leociak – profesor zwyczajny, kierownik Zakładu Badań nad Literaturą Zagłady w Instytucie Badań Literackich PAN, członek Pracowni Poetyki Teoretycznej i Semiotyki Kultury IBL PAN, członek-założyciel Centrum Badań nad Zagładą Żydów przy IFiS PAN, redaktor rocznika „Zagłada Żydów. Studia i Materiały". Razem z Barbarą Engelking przygotował koncepcję galerii „Zagłada" w Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN. Opublikował: *Tekst wobec Zagłady. O relacjach z getta warszawskiego* (1997, 2004, 2016); *Getto warszawskie. Przewodnik po nieistniejącym mieście* (wspólnie z Barbarą Engelking; 2001, Yale University Press 2009, wyd. rozszerzone i poprawione 2013), *Doświadczenia graniczne. Studia o dwudziestowiecznych formach reprezentacji* (2009); *Ratowanie. Opowieści Polaków i Żydów* (2010); *Spojrzenia na Warszawskie getto* (2011); *Biografie ulic. O żydowskich ulicach Warszawy: od narodzin po Zagładę* (2017); *Młyny boże. Zapiski o Kościele i Zagładzie* (2018).

Kamil Miklaszewski – architekt, absolwent Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej (2004), członek SARP i IARP (od 2015). Związany z Warszawą, od roku 2008 prowadzi wraz z Karolem Szparkowskim pracownię architektoniczną +48 Architektura. Zajmuje się głównie problematyką architektury mieszkaniowej oraz tworzenia i rewitalizacji przestrzeni publicznych. Jest laureatem nagród i finalistą konkursów architektonicznych m.in. na szkołę podstawową w Jacmel na Haiti (2010), terminal pasażerski lotniska Szczytno-Szymany (2013), rejonu skrzyżowania ul. Kazimierza Wielkiego i Świdnickiej we Wrocławiu (2012). Poza pracą zawodową zajmuje się działalnością edukacyjną jako tutor warsztatów architektonicznych, zarówno polskich (OSSA, Architektur) jak i międzynarodowych (SoEasty). W ramach warsztatów SoEasty, organizowanych wspólnie z Fundacją Polityki Rozwojowej z Warszawy, brał udział w projektach rewitalizacyjnych na terenie Ukrainy, Gruzji, Mołdawii i Tunezji.

Guido Morpurgo – architekt, profesor nadzwyczajny architektury i planowania urbanistycznego. Rozpoczął karierę w roku 1991, w latach 2000–2008 był partnerem w biurze architektonicznym Gregotti Associati International (Mediolan-Szanghaj), w 2006 roku otworzył pracownię architektoniczną Morpurgo de Curtis Architetti Associati, której projekty zyskały międzynarodowe uznanie. Jego najsłynniejszy projekt, Memoriale della Shoah w Mediolanie, nagrodzony Złotym Medalem Włoskiej Architektury, został objęty ochroną przez włoskie Ministerstwo Kultury. Morpurgo jest wykładowcą na Politechnice Mediolańskiej gdzie prowadzi warsztaty o projekcie „Waliców" dotyczące ochrony fragmentu dawnego getta warszawskiego. Jest również autorem i redaktorem monografii i esejów na temat architektury.

Paweł Nowakowski – absolwent studiów magisterskich i doktoranckich w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Licencjonowany rzeczoznawca majątkowy, praktyk na rynku nieruchomości w obszarze wyceny, doradztwa transakcyjnego i inwestycyjnego oraz prowadzenia procesu inwestycyjnego. Ma doświadczenie w pracy w dużych korporacjach takich jak EY, Cushman & Wakefield, PKP S.A., a także w mniejszych podmiotach świadczących usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Współpracuje z Instytutem Rozwoju Miast przy projektach doradczych związanych z rewitalizacją miast. Główny obszar jego zainteresowań to inwestycje na rynku nieruchomości komercyjnych w segmencie nieruchomości handlowo-usługowych oraz inwestycje miastotwórcze.

Krzysztof Pasternak – architekt, absolwent Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej (1971), członek SARP. Posiada uprawnienia projektowe od 1981 roku i uprawnienia Architekta Twórcy nadane przez Ministra Kultury i Sztuki w 1984 roku. Jest autorem 16 prac uhonorowanych nagrodami i wyróżnieniami, takich jak m.in.: projekt centrum dzielnicy Praga w Warszawie (1971); projekt zagospodarowania turystycznego obrzeży Jeziora Nyskiego (1972); rewaloryzacja centrum Łodzi (1977); Centrum Dzielnicy Mokotów w Warszawie (1987). Wśród ważniejszych projektów znajdują się: rewitalizacja ulicy Chłodnej w Warszawie (2009–2011); zespół domów jednorodzinnych GTC „Konstancja" w Konstancinie (2002–2011); Centrum Kultury Żydów w Warszawie (2003); przebudowa zabytkowego budynku na Powszechny Bank Gospodarczy w Kaliszu (1992–1994); rewaloryzacja zabytkowego dworu i dziedzińca w Gołuchowie na Dom Pracy Twórczej OKL (1989–1993); rewaloryzacja zabytkowej siedziby Korpusu Kadetów z pocz. XIX wieku z przeznaczeniem na Centrum Kultury i Sztuki w Kaliszu (1983–1990); rewaloryzacja staromiejskiego Rynku i ul. Śródmiejskiej w Kaliszu (1980).

Zuzanna Schnepf-Kołacz – absolwentka Wydziału Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego oraz Szkoły Nauk Społecznych przy Instytucie Filozofii i Socjologii PAN; stypendystka na Uniwersytecie w Bolonii oraz United States Holocaust Memorial Museum w Waszyngtonie; koordynatorka galerii Zagłady Wystawy Stałej Muzeum Historii Żydów Polskich; wicekonsul w Konsulacie Generalnym RP w Mediolanie; obecnie pracuje w Dziale Naukowym Muzeum POLIN; autorka artykułów dotyczących historii Żydów w czasach Zagłady; współautorka wystaw: "Solidarność nei documenti della Fondazione Giangiacomo Feltrielli" (Mediolan, 2014); "From Poland with Love" (Warszawa, 2017); "Okno na Waliców" (Warszawa, 2018).

Tom Schofield – artysta, projektant i badacz zainteresowany nowymi technologiami typu open source, a także funkcjonowaniem danych kulturowych w publicznej przestrzeni. Ma tytuł doktora i jest starszym wykładowcą w dziedzinie cyfrowych kultur w Culture Lab na Uniwersytecie w Newcastle, gdzie tworzy wraz z wykładowcami innych wydziałów Grupę ds. Badań nad Cyfrowymi Kulturami. Jest głównym badaczem projektu „Children's Magical Realism for New Spatial Interactions" finansowanego ze środków AHRC/EPSRC, badającego zastosowanie koncepcji zaczerpniętych z literatury realizmu magicznego w nowej technologii AR na smartfony. W ramach udziału w projekcie „Plural Heritages of Istanbul: the Case of the Land Walls" (AHRC/Newton) opracowuje spekulacyjne metody projektowania, wspierające zastosowanie wiedzy funkcjonującej w danej społeczności w cyfrowej przestrzeni publicznej.

Zygmunt Stępiński – P.O. Dyrektora Muzeum POLIN, historyk, dziennikarz, wydawca, przedsiębiorca, a obecnie pełniący obowiązki dyrektora Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN. Od 2012 roku Zygmunt Stępiński związany jest z Muzeum POLIN gdzie kieruje działami edukacji, komunikacji, marketingu i sprzedaży. W latach 2016-2018 stał na czele zespołu pracującego nad programem „Marzec '68" poświęconym antysemickiej nagonce, która zakończyła się wyjazdem z Polski ponad 13 tysięcy osób pochodzenia żydowskiego. W latach 90. Zygmunt Stępiński współpracował z US Aid, ze stowarzyszeniem National Home Builders oraz z Home Builders Institute w Waszyngtonie. Został odznaczony przez Prezydenta Lecha Kaczyńskiego Krzyżem Kawalerskim Polonia Restituta za zasługi w walce z komunizmem.

Christopher Whitehead – profesor muzeologii na uniwersytetach w Newcastle i Oslo. Jego obecne badania wiążą się z polityką kulturalną dotyczącą pamięci, wystaw i reprezentacji oraz konstrukcji i interpretacji wiedzy. Analizuje także zjawisko politycznego wykorzystania przeszłości, czasu i miejsca oraz kontrowersyjnych historii i dziedzictwa, w szczególności związanych ze współcześnie istniejącymi napięciami społecznymi, podziałem i konfliktami. Realizuje szeroko zakrojone badania finansowane ze środków unijnych w zakresie muzeów i migracji oraz europejskiego dziedzictwa i tożsamości, jest koordynatorem projektu „CoHERE: Critical Heritages of Europe" w ramach programu Horyzont 2020. Prowadzi również projekt „Plural Heritages of Istanbul" Funduszu AHRC/TUBITAK Newton Fund, który analizuje zaangażowanie społeczności lokalnej w dziedzictwo, etnografię w terenie, politykę dziedzictwa światowego i współtworzenie. Jest aktywnym uczestnikiem debat i inicjatyw związanych z Polityką Dziedzictwa Europejskiego, ICOM i UNESCO.

Dyskusja „Waliców: DNA Warszawy – Dziedzictwo Europy” 4 marca 2019 w Muzeum POLIN

Wystąpienie Guido Morpurgo.

Od lewej: Jacek Leociak, Paweł Nowakowski, Christopher Whitehead, Tom Schofield, Beata Chomątowska, Jakub Lewicki, Guido Morpurgo, Kamil Miklaszewski.

Od lewej: Christopher Whitehead, Tom Schofield, Beata Chomątowska

Wystąpienie Pawła Nowakowskiego.

Od lewej: Guido Morpurgo, Jakub Lewicki.

Od lewej: prowadzący dyskusję Artur Celiński, Jacek Leociak.

Wystąpienie Kamila Miklaszewskiego.

Zygmunt Stępiński, p.o. Dyrektora Muzeum POLIN.

Jakub Lewicki, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków i Zuzanna Schnepf-Kołacz.

Fot. Magdalena Starowieyska, Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN

POLIN
Muzeum
Historii
Żydów
Polskich