



TOWARZYSTWO  
UPIĘKSZANIA  
MIASTA  
WROCŁAWIA



Wrocław, 25.03.16

Aleksandra Zienkiewicz  
Towarzystwo Benderowskie

Barbara Nowak-Obelinda  
Dolnośląski Wojewódzki  
Konservator Zabytków  
ul. Łokietka 11  
50-243 Wrocław

### **Wniosek o wpisanie do rejestru zabytków budynku przy ul. Chińskiej 3c, ul. 3 Maja 13**

W imieniu Towarzystwa Benderowskiego i Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia, zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, wnoszę o wszczęcie postępowania w sprawie wydania z urzędu decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków budynku przy **ul. Chińskiej 3c i 3 Maja 13** we Wrocławiu (art. 9. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Na podstawie art. 31 § 1 pkt 2 k.p.a. wnosimy o dopuszczenie Towarzystwa Benderowskiego do udziału w postępowaniu. Naszym reprezentantem będzie członek Towarzystwa Benderowskiego, Jan Jerzmański, architekt IARP, wykształcony na kierunku architektura - ochrona zabytków na Politechnice Wrocławskiej.

#### **Uzasadnienie:**

Artykuł 31 Kodeksu postępowania administracyjnego upoważnia organizacje społeczne, nawet te nieposiadające osobowości prawnej (art. 28 Kodeksu), do występowania z żądaniem wszczęcia postępowań administracyjnych. Towarzystwo Upiększania Miasta Wrocławia to stowarzyszenie zwykłe, zgłoszone w Urzędzie Miejskim Wrocławia i wpisane do prowadzonej przez ten urząd ewidencji. Do celów statutowych Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia należą m.in. ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki oraz polityka tożsamości miasta Wrocławia, biorąc w szczególności pod uwagę dziedzictwo kulturowe i ochronę środowiska (§ 2 ust. 1 Regulaminu działalności TUMW) Towarzystwo Benderowskie to stowarzyszenie rejestrowe o numerze KRS 0000460945. Do celów statutowych Towarzystwa Benderowskiego należy m.in. rozwój kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego, w szczególności dorobku architektonicznego (§ 7. pkt. 9 statutu TB). Uznajemy, że ochrona zabytków nieruchomych jest naturalnym obszarem realizacji celów statutowych obu stowarzyszeń.

Ochrona zabytków jest niewątpliwym interesem publicznym Narodu Polskiego i społeczeństwa

Wrocławia, co w wielu miejscach podkreśla ustawodawca, m.in. uznając ją za cel publiczny (art. 6 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz za zadanie własne gminy jako element zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym). W związku z tym działanie organizacji społecznych w kierunku objęcia najwyższą formą ochrony historycznego budynku należy uznać za działanie w interesie publicznym.

W załączniku nr 2 do niniejszego wniosku przedstawiamy doświadczenie i kompetencje arch. Jana Jerzmańskiego, które w naszej ocenie są wystarczające, by reprezentował on Towarzystwo Benderowskie w postępowaniu administracyjnym o wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Chińskiej 3c i 3 Maja 13.

### **O akcji #rejestrujemykamienice:**

We Wrocławiu jest ponad 10 tys. obiektów zabytkowych (w ewidencji lub rejestrze), a tylko 978 z nich wpisanych jest do rejestru. Mniej niż 300 z nich to kamienice lub budynki podobne (np. oficyny). W ostatnich kilku latach zostało do rejestru wpisanych zaledwie sześć kamienic. Uważamy, że jest to niedoceniony zabytkowy zasób naszego miasta. Wiele reprezentacyjnych budynków mieszkalnych z XIX i przełomu XIX i XX w. nie znajduje się w rejestrze. Nie są więc dostatecznie chronione przed niekorzystnymi zmianami, łącznie z rozbiórką. Co więcej, ich właściciele nie mają możliwości ubiegać się o dotację na remont, która może wynieść nawet do 70% kosztów. Tymczasem to właśnie zachowane kwartały XIX-wiecznych przedmieść stanowią w dużej mierze o charakterze Wrocławia. Ochrona kamienic w ich oryginalnym kształcie jest więc zachowaniem *genius loci* naszego miasta. Co więcej, mieszkańcom zależy na tym dziedzictwie, jego odnowieniu i zachowaniu w dobrym stanie. Świadczy o tym zainteresowanie, z jakim spotkała się nasza akcja #RejestrujemyKamienice, którą uruchomiliśmy, by wspólnie z wrocławianami wybrać budynki mieszkalne warte wpisania do rejestru zabytków.

Przeprowadziliśmy ją na kanale Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia i poświęconym jej wydarzeniu na Facebooku w styczniu i lutym br. Internauci zostali najpierw poproszeni o wskazanie kamienic we Wrocławiu, które ich zdaniem pretendują do objęcia najwyższą ochroną, czyli wpisem do rejestru zabytków (dostaliśmy ponad 70 zgłoszeń), a następnie o oddanie swoich głosów poprzez polubienie zdjęć najbardziej cenionych przez nich kamienic. Album ze zdjęciami budynków został obejrzany przez ponad 110 tys. osób. Dla pięciu kamienic z najwyższym wynikiem zostały opracowane wnioski do tut. Biura Ochrony Zabytków. Zanim zostały złożone, poinformowaliśmy pisemnie mieszkańców wszystkich kamienic o wynikach akcji, a także jej celu oraz zachęciliśmy do podzielenia się swoimi przemyśleniami poprzez wysłanie do nas e-maila. Jedną ze zwycięskich kamienic okazała się ta przy ul. Chińskiej 3c i 3 Maja 13, o którą składamy niniejszy wniosek. Nasza akcja dotyczyła pojedynczych budynków, lecz uważamy, że w przypadku ul. Chińskiej i 13 Maja warto wpisać do rejestru całe zachowane osiedle kolejowe jako zespół budowlany lub układ urbanistyczny.

## Budynek mieszkalny przy ul. Chińskiej 3c, ul. 3 Maja 13

W latach 1896-1898 na Brochowie wybudowano osiedle kolejowe dla pracowników tamtejszej stacji. Brochów, wówczas gwałtownie rozbudowywane przedmieście Wrocławia, w latach 1892-1896 wzbogacił się o stację rozrządową – jedną z największych we wschodnich Niemczech. Duże osiedle kolejowe zlokalizowano na południe od niej, w wydłużonym trapezie pomiędzy równoległymi ulicami Chińską (*Grosse-Kolonie-Str.*), i 3 Maja (*Wehrmannstrasse*) oraz przecinającymi je Polną (*Feldstrasse*) i Koreańską (*Parkstrasse*). W poprzek osiedla nazywanego *Kolonie* (kolonią) przebiega wąska ul. Krótka (*Kleine-Kolonie-Str.*). Osiedle spółdzielcze zrealizowało Brochowskie Towarzystwo Oszczędnościowo-Budowlane (*Brockauer Bau und Sparverein in Breslau eGmbH*) a projekt wykonał berliński architekt Diesener. Było to jedno z pierwszych wrocławskich osiedli robotniczych i, podobnie jak inne tego typu osiedla europejskie schyłku XIX w., zapewniało swym mieszkańcom zdrową lokalizację (na obrzeżach miasta, w bliskości zakładu pracy), odpowiednie przewietrzanie i dostęp światła (prostokątne, luźno stojące domy), dobre warunki sanitarne (mieszkania z własnymi toaletami) oraz wodę dobrej jakości i odprowadzanie ścieków (Brochów, jako jedyne przedmieście, został wyposażony w wodociąg i kanalizację, sytuację poprawiła jeszcze budowa wieży ciśnień w 1903 r.). Nie zapomniano o dostępie do kultury – przy ul. Chińskiej powstał niski budynek teatru ludowego (po wojnie kino, niezachowany). W parterach budynków przy tej ulicy urządzono m.in. sklepy spożywcze, dwie piekarnie, rzeźnię, aptekę i zakład fryzjerski. Wewnątrz osiedla, przy ul. Krótkiej, znalazła się restauracja. W latach 30. wybudowano tam remizę strażacką z łaźnią na piętrze. Wzdłuż wszystkich ulic oraz alejek między budynkami zasadzono drzewa. W literaturze podaje się, że osiedle liczyło 28 domów z 371 mieszkaniami. Na zdjęciach z lat 30. widać 17 wolnostojących budynków tej samej wysokości, o architekturze tradycyjnej. Wojnę przetrwało 16 z nich, a dokładnie 15,5, bo większość domów dawnej *Kolonie* składa się z dwóch budynków będących swoim lustrzanym odbiciem, złączonych krótszymi bokami. Inaczej skonstruowane są tylko 2 krótsze budynki, które tworzą bramę osiedla od strony ul. Chińskiej, wyznaczając także jego poprzeczną oś. Na początku XX w. osiedle od strony wschodniej uzupełniła pierzeja kamienic (do dziś zachowały się tylko 3, po wojnie wybudowano obok hotel PKP). Prostokątne domy najstarszej części osiedla usytuowano kalenicowo wzdłuż ulic (po 6 przy ul. Chińskiej i ul. 3 Maja), tworząc 2 rzędy, między którymi stanęło prostopadle 5 budynków w znacznych odstępach (jeden jako pierzeja ul. Polnej). Dom będący przedmiotem tego opracowania to, licząc od wschodu, 2. budynek w środkowej części osiedla.

Budynek mieszkalny przy ul. Chińskiej 3c / 3 Maja 13 ma 3 kondygnacje w części środkowej, 4 w narożnych ryzalitach (tworzących krótkie elewacje boczne), podpiwniczenie oraz poddasze użytkowe. Wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły. Stropy, dach i konstrukcja poddasza drewniane. Jak już wspomniano, są to w istocie dwa zestawione ze sobą budynki, na styku których znajduje się niewielki dziedziniec-studnia na rzucie prostokąta, nakryty dwuspadowym świetlikiem. Rozwiązanie to pozwalało na wentylowanie i doświetlanie pomieszczeń w głębi mieszkań (głównie łazienek). Budynek o planie wydłużonego prostokąta flankują wysunięte na długość jednej cegły 3-osiowe ryzalitty zaopatrzone w prostokątne balkony na pierwszym i 2. piętrze. Ryzalitty zamknięte trójkątnymi szczytami o konstrukcji szkieletowej (mur pruski) ze słupami i ryglami wypełnionymi otynkowaną cegłą, w elewacji północno-zachodniej pokrycie pionowym deskowaniem. Szczyty (z parą wąskich okien) nakrywają dachy dwuspadowe z kalenicami od strony elewacji bocznych. Ich kryte dachówką połacie stykają się pod kątem prostym, to od strony elewacji bocznej 3 lukarny

szpiczaste. Wnętrze dzielone na 3 trakty, z których środkowy, najwęższy, pełni rolę korytarza. Kondygnacja parteru znacznie wyniesiona nad poziom terenu, przez co oba wejścia w elewacjach bocznych zaopatrzone w bieg schodów wsparty na ceglany łuku. Nieotynkowane ściany piwnicy tworzą cokół budynku i zaopatrzone są w niewielkie okna z nadprożami w formie łuków odcinkowych. Pomiędzy ryzalitami 10-osiowa część środkowa. Zamknięte łukiem odcinkowym okna parteru, pierwszego i drugiego piętra mają jednakową wysokość i parapety z rzędów cegieł. Elewacje pokryte gładkim tynkiem urozmaicają pasy z czerwonej cegły. Nad środkową częścią budynku znajduje się poddasze (ze ścianami z muru pruskiego) nakryte dachem dwuspadowym o niewielkich spadkach, krytym papą. Wszystkie dachy mają duże okapy z odstąpionymi krokwiemi. Poddasze doświetlone 8 parami niewielkich, prostokątnych okien. Przed lico elewacji wystają zdobione głowice belek stropu nad ostatnią kondygnacją. Elewacje boczne także zaprojektowano jako symetryczne, z drzwiami (drewnianymi, 2-skrzydłowymi) i oknami w wysuniętym na pół cegły ryzalicy (odpowiadającym traktowi środkowemu). Płaszczyzny gładko tynkowane ścian urozmaicają wątki ceglane (pasy, obramienia okien i wejścia) oraz usytuowane po bokach prostokątne płyciny z tynkiem chropowatym, na pierwszym piętrze skomplikowane zgeometryzowanym wzorem. Na ścianach elewacji widoczne pozostałości oryginalnych powłok malarskich – kolor żółty na kondygnacjach parteru, pierwszego i 2. piętra oraz szary na ścianach poddasza, na szczytach oraz w płycinach na elewacjach bocznych. Taka właśnie kolorystyka została zrealizowana podczas remontu sąsiedniego budynku, w którym dodatkowo wszystkie widoczne na elewacjach elementy drewniane pomalowano kolorem czerwonym a nowa drewniana stolarka okienna, przywracająca pierwotne podziały (krzyże okienne) zyskała kolor zielony. Inny z odnowionych budynków na osiedlu ma ściany parteru w kolorze błękitnym a drewniane elementy w kolorze zielonym. Takie jaskrawe barwy XIX-wiecznych budynków wykazały badania stratygraficzne, i jak już napisano, reliktyw tych kolorów można się dopatrzeć na nieremontowanych domach.

Budynek stanowi część dawnego osiedla kolejowego – niemal w całości zachowanego zespołu urbanistycznego z końca XIX w, który od wojny nie uległ żadnym przekształceniom. Domy o stylistyce budownictwa kolejowego, należące do jednego z najstarszych i największych osiedli robotniczych Wrocławia, swymi rozmiarami górują nad pozostałymi tego typu obiektami w mieście.

W imieniu Towarzystwa Benderowskiego  
i Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia

Aleksandra Zienkiewicz

Załącznik nr 1 - dokumentacja fotograficzna:



Budynek mieszkalny przy Chińskiej 3c, 3 Maja 13; fot. Jan Jerzmański



Budynek przy Chińskiej 3c, 3 Maja 13, detal elewacji; fot. Jan Jerzmański

## Załącznik nr 2 – życiorys Jana Jerzmańskiego

Jan Jerzmański, reprezentant obu stowarzyszeń w postępowaniu o wpis do rejestru, od czasów studiów poszerzał swoją teoretyczną i praktyczną wiedzę w zakresie ochrony zabytków. Pod kierunkiem arch. M. Dworskiej wykonał liczne projekty związane z zabytkami (m.in. projekt remontu elewacji kaplicy Hochbergów we Wrocławiu, projekt remontu muru zewnętrznego z wmurowanymi nagrobkami na cmentarzu w Świdnicy, na terenie wpisanym na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, projekt remontu elewacji pałacu w Mrozowie). W latach 2009-2011 pracował w firmie architektonicznej Scoliosis (przeprowadził inwentaryzacje zabytkowych pałaców w Brzegu Głogowskim, Świninie, Suchej Wielkiej, kościołów w Nasławicach i Piławie Dolnej a także historycznych zabudowań gospodarczych dawnych folwarków oraz modernistycznych budynków koszar wojskowych w Oleśnicy). Opracował także projekty kolorystyk (częściowo zrealizowane) trzech zabytkowych kamienic w Piławie Górnej. Był współautorem zrealizowanego tylko częściowo projektu remontu zabytkowego spichlerza na Bielanych Wrocławskich. W roku 2010 opracowywał (zrealizowane) projekty remontów elewacji wrocławskich kamienic czynszowych (przy Pl. Powstańców Wielkopolskich 4 i 6, Pl. Św. Macieja 1, przy ul. Chrobrego 21). Od 2013 r. jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów. Obecnie prowadzi własną firmę architektoniczną. W 2014 r. wykonał inwentaryzację kościoła poewangelickiego w Zawoni oraz zabytkowych zabudowań dawnej przędzalni na Praczach Odrzańskich. Jest autorem społecznego projektu remontu elewacji kamienicy przy ul. Pułaskiego 73. W latach 2011-2015 uczestniczył w kilkunastu ogólnopolskich konkursach architektoniczno-urbanistycznych (w tym rewitalizacji Placu Wałowego w Gdańsku oraz projektu nowego domu przysłupowego na terenie Górnych Łużyc). Napisał 15 artykułów dot. obiektów zabytkowych dla portalu e-dolnyślask (2014 r., nigdy nie opublikowanych z powodu zaniechania projektu) oraz cztery artykuły poświęcone wrocławskim zabytkom i architekturze współczesnej dla portalu Hiperwrocław (2015-2016 r.). W ostatnich latach w tematyce zabytków wrocławskich wypowiedział się dla TVP Wrocław, Radia Wrocław, portalu TVN24 oraz Gazety Południowej. Od 2014 r. współtworzy internetową stronę Czerwona Lista Zabytków Dolnego Śląska. Jest także autorem opisu budynku mieszkalnego przy Chińskiej 3c, 3 Maja 13, stanowiącego integralną część niniejszego wniosku.