

dr inż. arch. Tomasz Cykalewicz
ul. Borówkowa 10
71-034 Szczecin
Rzecznik Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego
w zakresie opieki nad zabytkami, w dziedzinie urbanistyki

Szczecin 2010-11-19

**Opinia dotycząca możliwości uniknięcia kolizji pomiędzy planowaną
trasą szybkiego tramwaju miejskiego
i warunków ochrony zabytkowej willi przy ul. Batalionów Chłopskich 61 w Szczecinie**

Podstawa opracowania:

1. Zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie,
2. *Udostępnione materiały i dokumenty,*
3. *Wizja lokalna,*

Przedmiot opinii:

Przedmiotem opinii jest ocena możliwości uniknięcia kolizji planowanej trasy Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju (SST) z warunkami ochrony zabytkowej willi przy ul. Batalionów Chłopskich 61 w Szczecinie lub zasadności ograniczenia ochrony zabytkowego obiektu.

W opinii zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim aspekty urbanistyczne i konserwatorskie.

Projekt Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju opracowany w sierpniu 2005 r przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. w Gdańsku na zlecenie Gminy Miasta Szczecin, zakłada wyburzenie zabytkowej willi przy ul. Batalionów Chłopskich 61 w Szczecinie. Willa wzniesiona została w latach 1911-1912, w sąsiedztwie przeniesionego tu przez znaną firmę rodziny Grünebergów zakładu budowy organów. Projekt SST proponuje w miejscu zabytkowej willi lokalizację żelbetowej komory kanalizacji sanitarnej oraz trasę ścieżki pieszej prowadzącej do przystanku tramwajowego.

Autorzy projektu, podobnie jak Inwestor nie przykładali do omawianego obiektu szczególnej wagi, uznając realizację szybkiego tramwaju za zadanie o znaczeniu uzasadniającym przeprowadzenie szeregu rozbiórek i wywłaszczeń. W analizowanej dokumentacji projektowej nie odnotowano żadnej informacji wskazującej na szczególną wartość obiektu. Informacje takie nie wynikały również z analizy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj” (Uchwała Nr XXX/586/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 13.12.2004r., obowiązujący od dnia 06.03.2005r).

W dalszych dokumentach, uzasadniając konieczność realizacji projektu wskazano na ciągłość prac planistycznych oraz fakt, że od roku 1965 willa Grüneberga przy Batalionów Chłopskich 61 wskazywana była do rozbiórki we wszystkich dokumentach planistycznych: studiach, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, miejskich programach inwestycyjnych. Przedstawiano zaawansowanie prac i poniesione dotychczas nakłady. Wskazano na ryzyko uraty dotacji na budowę SST. (pismo Zastępcy Prezydenta Miasta Beniamina Chochulskiego z dnia 10.08.2009r.)

Sytuacja uległa diametralnej zmianie z chwilą złożenia przez panią Elżbietę Kępińską oraz część współwłaścicieli nieruchomości (pismo z dnia 23.04.2009r.) wniosku o wpis obiektu do rejestru zabytków do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Od decyzji o wszczęciu postępowania o wpisie do rejestru odwołało się Miasto Szczecin uznając wniosek za nieuprawniony, a ewentualny wpis do rejestru zabytków za nieracjonalny, skoro, zdaniem Miasta „położenie budynku przesądza o jego rozbiórce” (pismo Zastępcy Prezydenta Krzysztofa Nowaka z dnia 03.06.2009r.)

Nie wstępniąc się w procedury wywłaszczenia i dalszego przebiegu sporu w kwestii - dylematu inwestycja SST, czy ochrona zabytkowej willi Grüneberga należy stwierdzić, że efektem zainteresowania obiektem jest szerokie upowszechnienie wiedzy o jego wartości i historii, o historii budowy organów i fosach fabryki sąsiadującej z willą.

Publikacje dotyczące fabryki wskazane w karcie ewidencyjnej obiektu zabytkowego (W.Witek czerwiec 2009r) pochodzą z 1912r. oraz z lat 1975, 1991, 2003 i 2004r.

Stopniowe ujawnienie istotnych wartości kulturowych obiektów i związanych z nimi wydarzeń nie jest w warunkach Szczecina i szerzej tej części kraju niczym niezrozumiałym. Przerwanie ciągłości pamięci powoduje konieczność ponownego odczytania wartości kulturowych przestrzeni i stanowi o specyfice prac konserwatorskich i planistycznych na tych terenach.

W tym przypadku uświadomienie zastanych wartości, choć opóźnione, nastąpiło przed powstaniem nieodwracalnej szkody. Nastąpiło przed, a nie po fakcie rozbiórki obiektu. Mamy więc szanse przeanalizowania i rozważenia wszelkich racji przed podjęciem ostatecznych decyzji.

Należy zauważyć, że:

1. Zamiar rozbiorczy obiektu stał się katalizatorem zainteresowania obiektem, jego badań i popularyzacji informacji o historii obiektu.
2. Szeroki oddźwięk społeczny oraz reakcja środowisk naukowych stanowi naturalny test rangi obiektu i związanych z nim wartości pozamaterialnych. Do dyskusji na temat obiektu włączony został Bogdan Zdrojewski, Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, organizacje społeczne, środowiska naukowe polskie i niemieckie.
3. W trakcie dyskusji upowszechnione i zweryfikowane zostały również informacje o projekcie Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju. Wskazane zostały inne rozpatrywane warianty (pismo Zastępcy Prezydenta Miasta Krzysztofa Nowaka z dnia 19.02.2010r.).

Nowe fakty i zdarzenia, które nastąpiły w ciągu minionego roku stanowią podstawę do zweryfikowania poglądów i ponownego rozpatrzenia zarówno fragmentu projektu SST jak i wniosku o wywłaszczenie nieruchomości oraz wniosku o jej wpisanie do rejestru zabytków. Należy ponownie odpowiedzieć na pytania:

- A. Czy uzasadniona jest ochrona zabytkowej willi Grüneberga przy ul. Batalionów Chłopskich 61 i jaki powinien być jej zakres?
- B. Czy ze względów technicznych i formalnych możliwa jest zmiana rozwiązania odcinka trasy szybkiego tramwaju kolidującego z zabytkową willą?
- C. Czy należy kontynuować postępowanie w sprawie wywłaszczenia omawianej nieruchomości i jaki powinien być cel ewentualnego wywłaszczenia?

Kolejno odpowiadając na postawione pytania należy stwierdzić:

Ad A. Czy uzasadniona jest ochrona zabytkowej willi przy ul. Batalionów Chłopskich 61 i jaki powinien być jej zakres?

- Od stanu braku rozpoznania wartości obiektu (praktycznie do roku 2009, do czasu opracowania karty ewidencyjnej obiektu zabytkowego, Waldemar Witek, czerwiec 2009r.) do chwili obecnej sytuacja uległa zasadniczej zmianie. Obecnie wartość obiektu jest w znacznym stopniu rozpoznana i, co ważne, nie jest kwestionowana przez żadną ze stron. O wartości obiektu stanowi jej prekursorski charakter, jako jednej z pierwszych realizacji w duchu Werkbundu, pod wyraźnym wpływem rozwiązań angielskich i niemieckich. Starannie zaprojektowany, dobrze zachowany obiekt wraz z wewnętrznym wystrojem i częścią wyposażenia stanowi znaczącą wartość i świadectwo kultury materialnej.

- Istotna różnica zdań dotyczy obecnie nie celowości ochrony, ale jej zakresu i sposobu. Miasto, w swoim stanowisku z dnia 19.10.2010 r. deklaruje zachowanie i wyekspozowanie elementów wystroju obiektu w projektowanej nowej siedzibie TBS „Prawobrzeże”. Zamiar ten odnosi się do opinii prof. Skuratowicza (J. Skuratowicz, Poznań, grudzień 2009r.), który wskazał taką możliwość w przypadku braku możliwości zachowania obiektu. W kolejnej opinii (opracowanie prof. M. P. Smoktunowicza, Warszawa, styczeń 2010r.) jednoznacznie wskazuje się na możliwość i celowość ochrony obiektu. Ze stanowiskiem tym podjęto dyskusję Miasto (pismo Prezydenta Miasta Piotra Krzystka z dnia 16.02.2010 r.) wskazując na względy natury terminowej, koszty i prawa własności do zajmowanych nieruchomości. Przytoczona została przy tym opinia gdańskiego biura, autorów projektu (pismo z dnia 04.02.2010r.) które jako zasadniczy argument wskazuje na:

- brak informacji o wartości obiektu w chwili sporządzania dokumentacji,
- optymalizację trasy przebiegu kanalizacji sanitarnej do niwelety SST oraz niwelety przebudowywanego odcinka ul. Batalionów Chłopskich,
- utrudnienia dojazdu do osiedla i konieczności rozwiązania obsługi komunikacyjnej od strony ul. Walecznych.

Przedstawione argumenty wydają się niewystarczające jako uzasadnienie celowości rozbiórki, a wręcz **stanowią uzasadnienie twierdzenia o braku konieczności rozbiórki ze względu na wskazywane inne możliwości zapewnienia obsługi.**

Zgodnie z zawartym z Miastem aneksem do umowy Biuro ma do końca br. uzyskać znowelizowaną decyzję środowiskową oraz pozwolenie na budowę. Wydaje się, że należy skorzystać ze sposobności trwających prac projektowych i zaktualizować założenie do spornej części projektu. Może to nie opóźnić, ale przyspieszyć rozwiązanie problemu stwierdzonej kolizji i zakończenie opracowania.

Ważne jest również, aby Służby Konserwatorskie zajęły ostateczne stanowisko w kwestii ochrony wartości kulturowych na etapie wydawania decyzji środowiskowej.

- Obecnie, po pozyskaniu kolejnych danych oraz po naturalnym teście rangi obiektu, jakim była reakcja na informacje o zamiarze jego rozbiórki należy położyć znacznie większy nacisk nie tylko na pełną ochronę obiektu wraz z jego otoczeniem (dawny ogród), ale wręcz wyekspozować konieczność rozszerzenia ochrony o wartości niematerialne, traktując to jako szansę zachowania wartości kulturowych ważnych dla tożsamości Szczecina, wartości europejskiego dziedzictwa kulturowego.

Zapewne gdyby we właściwym czasie dysponowano obecnym stanem wiedzy o wartości obiektu nie doszłoby do jego uwłaszczenia i podziału na mniejsze mieszkania, ani do rozbiórki fabryki organów. Zapewne dyskutowalibyśmy dziś o muzeum i programach ochrony i popularyzacji dawnego rzemiosła obejmujących co najmniej północne Niemcy i kraje nadbałtyckie, dokąd trafiały organy budowane w Szczecinie. Idea z pewnością powinna być brana pod uwagę również dzisiaj, kiedy mówimy o stolicy kultury o znaczeniu ponadlokalnym.

Odpowiadając na pytanie o celowość i zakres ochrony należy stwierdzić, że **w świetle obecnej wiedzy konieczne jest wpisanie obiektu wraz z wyposażeniem i otoczeniem w granicach ogrodu do rejestru zabytków i jego pełna ochrona oraz objęcie ochroną i weryfikacja założeń planu miejscowego strefy ekspozycji obiektu, a w szczególności terenu dawnej fabryki.**

Ad B. Czy ze względów technicznych i formalnych możliwa jest zmiana rozwiązania odcinka trasy szybkiego tramwaju kolidującego z zabytkową willą?

- Zasadnicza kolizja występująca w analizowanym projekcie wynika z planowanej przebudowy układu kanalizacji sanitarnej. Ze względów technicznych istnieją możliwości zmiany lokalizacji komór ściekowych kanalizacji sanitarnej łączących kanał \varnothing 1400 mm z układem 3 x \varnothing 800 mm, na przykład lokalizacja komór i układu kolektorów pod jezdnią (korzystne ze względu na najkrótszą trasę). Istnieją również inne rozwiązania, możliwe ze względów technicznych, nie objęte analizą, a wskazywane przez biegłych inżynierów.
- Ze względów urbanistycznych i technicznych istnieją również inne, nie kolidujące z obiektem, możliwości lokalizacji przystanku oraz rozwiązania dojść pieszych, nie kolidujące z zabytkowym obiektem.
- Ze względów technicznych i urbanistycznych istnieją również inne, stosunkowo proste możliwości rozwiązania układu komunikacyjnego obsługującego relacje międzydzielnicowe, rzutujące na docelowe rozwiązanie komunikacyjne w ciągu ulicy Batalionów Chłopskich. Kolizja układu drogowego z zabytkową willą jest możliwa do uniknięcia.
- Ze względów formalnych, w ocenie Miasta ewentualna zmiana projektu spowoduje koszty około 1,5 mln złotych i opóźnienie uzyskania pozwolenia na budowę o około 2 lata. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że prace projektowe prowadzone w roku 2005, nie zakończone uzyskaniem pozwolenia na budowę dla całości dokumentacji (część pozwoleń uzyskano w latach 2007-2008), będą wymagały aktualizacji i weryfikacji co najmniej ze względu na zmiany obowiązujących przepisów. Odnoszenie się do ocen ewentualnych kosztów inwestycyjnych wynikających ze zmiany wprowadzonej do projektu byłoby przedwczesne ze względu na niekompletność informacji. Rozwiązania inne niż przyjmowane w obecnym projekcie nie muszą być z zasady rozwiązaniami bardziej kosztochłonnymi.

Podsumowując odpowiedź na pytanie A należy stwierdzić, że **zarówno ze względów technicznych jak i formalnych możliwa jest zmiana rozwiązania odcinka trasy szybkiego tramwaju kolidującego z zabytkową willą.** Obecnie potrzebna jest rzeczowa analiza innych wariantów projektu z uwzględnieniem pełnych danych wyjściowych, których z oczywistych powodów nie uwzględnił dotychczasowy projekt z 2005r.

Ad C. Czy należy kontynuować postępowanie w sprawie wywłaszczenia omawianej nieruchomości i jaki powinien być cel ewentualnego wywłaszczenia?

- Niecelowe jest wywłaszczanie obiektu, skoro nie ma bezwzględnej konieczności jego rozbiórki pod budowę SST oraz skoro istnieją inne możliwości rozwiązania kolizji. Ze względu na wskazany cel wywłaszczenia wnioski o wywłaszczenie powinny być przez Miasto wycofane.
- Odrębną kwestią jest to, czy możliwe będzie zachowanie funkcji mieszkaniowej w omawianym obiekcie ze względu na spodziewaną uciążliwość trasy i ograniczenie dostępności obiektu. Rozstrzygnięcie tej kwestii wydaje się jednak przedwczesne, ze względu na brak nowego rozwiązania projektowego. Jednym z możliwych, a nie analizowanych dotychczas wariantów jest przekrycie lekką płytą odcinka torowiska równoległego do budynku, co eliminowałoby spodziewaną uciążliwość.
- Nowe światło na warunki korzystania z obiektu i jego przyszłe przeznaczenie może również rzucić przyszły projekt adaptacji, gdy willa zostanie udostępniona po renowacji. **Przedwczesne byłoby założenie, że projekt rewaloryzacji obiektu będzie wiązał się z koniecznością wywłaszczenia.** Być może autorem i gospodarzem projektu będą (wspólnie z Miastem lub samodzielnie) obecni prywatni właściciele, którzy włożyli tyle serca i wysiłku w objęcie obiektu ochroną i upowszechnienie informacji o jego historii.

Na marginesie należy dodać, że obiekt wskazywany przez blisko 50 lat do rozbiórki, pozbawiony w ten sposób możliwości przeprowadzenia kapitalnego remontu, oceniany jest zgodnie we wszystkich opiniach, jako obiekt w relatywnie dobrym stanie technicznym. Jest to wynikiem użycia przy jego budowie najwyższej klasy materiałów i technologii oraz dbałości mieszkańców willi o zachowanie jej stanu. Obecnie, skoro wartość obiektu została uświadomiona, należy podjąć pilne działania zabezpieczające przed degradacją. Wszelkie prace, w tym również do czasu wpisu do rejestru zabytków, powinny być prowadzone przy ścisłej współpracy z Miejskim i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

WNIOSKI

1. Nie mamy w istocie do czynienia z dylematem: szybki tramwaj czy zachowanie zabytkowej willi, ale z problemem jak racjonalnie / optymalnie integrować działalność inwestycyjną miasta z zachowaniem dóbr kultury. Problem ochrony zabytkowej willi Grüneberga powinien być bowiem traktowany nie w kategoriach przeszkody w zagospodarowaniu dzielnicy Szczecina, ale jako szansa jej rewitalizacji.

Brak jest uzasadnienia dla odstąpienia od wpisu do rejestru i odstąpienia od ochrony obiektu, a pokonanie doraźnej przeszkody nie może być uzasadnieniem dla nieodwracalnej szkody i utraty znacznej ponadlokalnej wartości kulturowej.

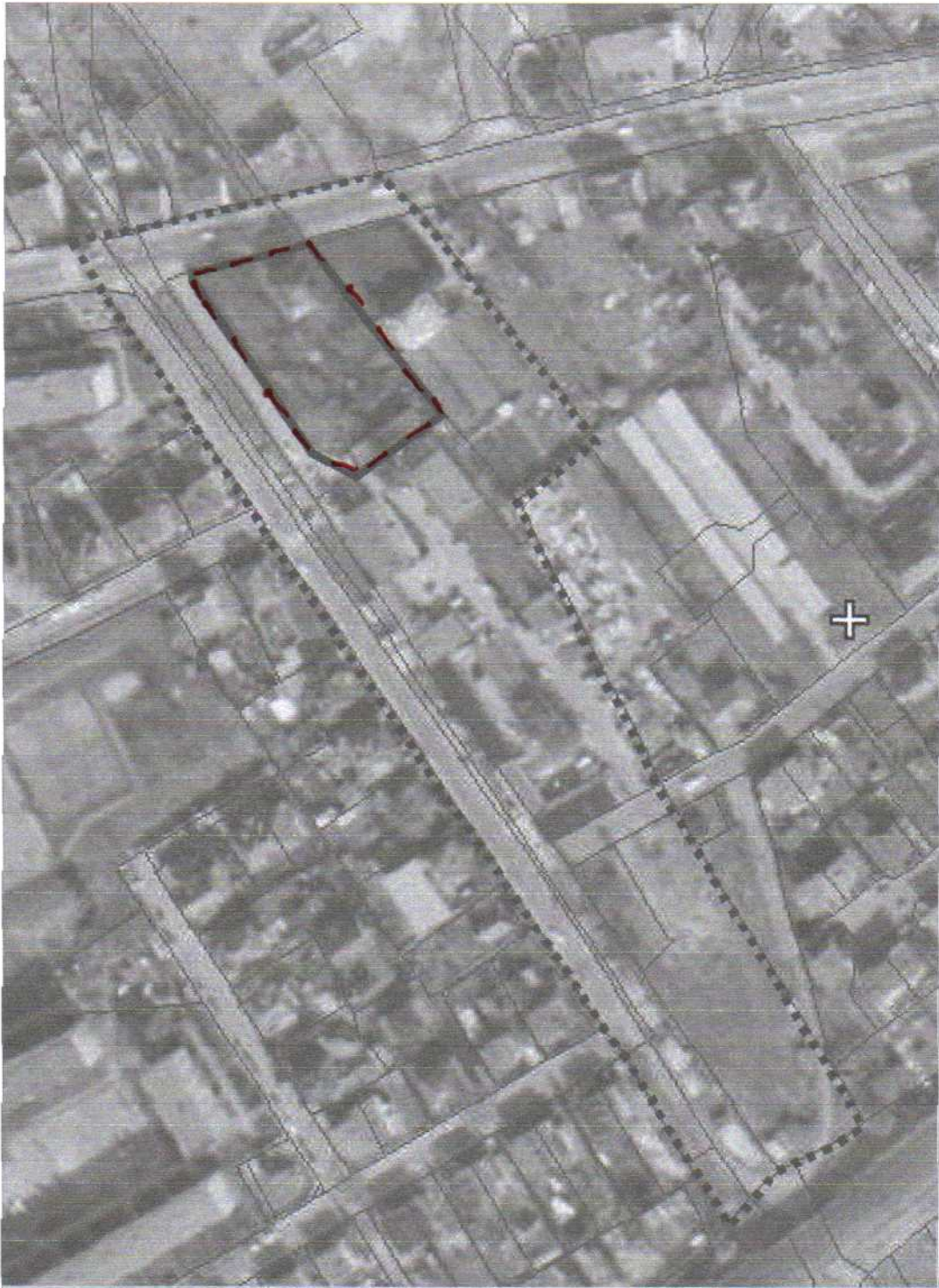
2. Wartość materialna obiektu, ale przede wszystkim związana z nią niematerialna wartość kulturowa ma znaczenia ponadlokalne. Łączy historię i dokonania Grüneberga przed przyjazdem do Szczecina, związane z działalnością w Magdeburgu z historią organów produkowanych w Szczecinie, a montowanych w obiektach na terenie znacznej części północnej Europy.

Szczeciński obiekt wpisuje się w ten sposób w sieć zdarzeń i wartości znacznie rozleglejszą w czasie i przestrzeni niż tylko zapomniana willa i jej „kłopotliwa” lokalizacja.




W ten sposób postrzegając wartość obiektu należy uznać konieczność nie tylko jego bezpośredniej ochrony, ale również konieczność zainicjowania znacznie szerszego programu ochrony związanej z tym obiektem sieci miejsc na mapie Europy.

3. Ochrona obiektu wymaga nie tylko jego zachowania, ale również ochrony i rewitalizacji jego otoczenia. Korekta przeprowadzenia trasy szybkiego tramwaju, lokalizacji i rozwiązania przystanku pozwala na rewaloryzację otoczenia obiektu wraz z założeniem zieleni. Zagospodarowanie terenu wokół obiektu może być wdzięcznym tematem konkursu urbanistyczno – architektonicznego i przyczynkiem do zainicjowania projektu na miarę ambicji Szczecina jako stolicy kultury o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Celem ewentualnego wywłaszczenia powinno być nie przeprowadzenie rozbiórki obiektu ale, w razie takiej konieczności, wyłącznie zapewnienie optymalnych warunków jego ochrony i ekspozycji. Jedynie taki cel wywłaszczenia wydaje się możliwy do przyjęcia i to wyłącznie przy całkowitej pewności, że zmiana władającego obiektem będzie służyła jego trwałości.

Tomasz Cykalewicz



SZCZECIN, ul. BATALIONÓW CHŁOPSKICH 61, PROPONOWANA OCHRONA OTOCZENIA WILLI GRUNBERG

-  granice ewidencyjne
-  granice obszaru proponowanego do pełnej ochrony konserwatorskiej
-  granice proponowanej strefy ochrony ekspozycji

rys. nr 1