



Akademia Muzyczna
im. I. J. Paderewskiego w Poznaniu

ul. Święty Marcin 87
61-808 Poznań
tel. (61) 856 89 10
fax (61) 853 66 76
e-mail: amuz@amuz.edu.pl
www.amuz.edu.pl

Załącznik nr 7c - analiza historyczna i urbanistyczna

KONKURS REALIZACYJNY
NA OPRACOWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU KULTURALNO-DYDAKTYCZNO-NAUKOWEGO
AKADEMII MUZYCZNEJ im. I.J. PADEREWSKIEGO w POZNANIU

Procedura konkursu:

Konkurs ograniczony, dwuetapowy

Zamawiający:

Akademia Muzyczna im. Ignacego Jana Paderewskiego w Poznaniu
ul. Święty Marcin 87
61-808 Poznań

Organizator:

Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Poznań
ul. Stary Rynek 56
61-772 Poznań

Strona internetowa Konkursu:

<https://epk.sarp.pl>

Numer referencyjny Zamawiającego: **8/AM/2023**

Poznań, 15 listopada 2023 r.

Opracowanie:



NMS ARCHITEKCI SP. Z O.O.
ul. 3 Maja 49c/2a, 61-728 Poznań
tel.: 61/226 75 88
www.nmsarchitekci.pl

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA BUDYNKU KULTURALNO-DYDAKTYCZNO-NAUKOWEGO
AKADEMII MUZYCZNEJ im. I.J. PADEREWSKIEGO w POZNANIU**

Adres i kategoria obiektu budowlanego:

60-785 Poznań, ul. Grunwaldzka 22,
kategoria IX – budynki kultury, nauki i oświaty

Dane ewidencyjne:

dz. nr: 49/6, 50/4, 51/6, 59/8, 60/5, 60/8, ark. 8,12 obręb 0039 – Łazarz, Miasto Poznań

Zamawiający:

AKADEMIA MUZYCZNA IM. I. J. PADEREWSKIEGO W POZNANIU
ul. Św. Marcin 87
61-808 Poznań

Autorzy projektu:

mgr inż. arch. Mikołaj STĘPIEŃ

nr upr. 58/WPOKK/2012, specjalność architektoniczna

mgr inż. arch. Justyna GRONOWSKA

mgr inż. arch. Dominik GRONOWSKI

Stadium:

ANALIZA HISTORYCZNA I URBANISTYCZNA

Data zatwierdzenia

15/11/2023

*Konkurs realizacyjny na opracowanie koncepcji budynku kulturalno-dydaktyczno-naukowego
Akademii Muzycznej im. I.J. Paderewskiego w Poznaniu*

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

	SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	3
1.	WSTĘP	4
2.	STAN ISTNIEJĄCY	4
2.1.	LOKALIZACJA	4
2.2.	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	5
3.	KONTEKST URBANISTYCZNY	5
3.1.	KONTEKST ZABUDOWY	5
3.2.	ANALIZY URBANISTYCZNE	9
3.2.1.	KOMUNIKACJA	9
3.2.2.	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	10
3.2.3.	FUNKCJA ZABUDOWY	11
3.3.	STRUKTURA HISTORYCZNA ZABUDOWY	11
3.4.	UWARUNKOWANIA PRAWNE	12
3.4.1.	OCHRONA ZABYTEKÓW	12
3.4.2.	STUDIUM	13
4.	ANALIZA HISTORYCZNA	14
4.1.	KONTEKST HISTORYCZNY DZIELNICY ŁAZARZ	14
4.2.	BUDYNEK ISTNIEJĄCY – RYS HISTORYCZNY	24

1. WSTĘP

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie wyników badań historycznych i ikonograficznych dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako obręb 0039 Łazarz, arkusz mapy 8,12, działki nr: 49/6, 50/4, 51/6, 59/8, 60/5, 60/8. Opracowanie składa się z trzech części: opis stanu istniejącego w tym lokalizacji; opis kontekstu otoczenia i opis uwarunkowań prawnych; analiza historyczna. Przeprowadzona analiza historyczna przedstawia szerszy kontekst historii obszaru, którego częścią są wymienione wyżej działki. Do przygotowania kwerendy objęto obszar historycznej dzielnicy Łazarz oraz sąsiedniej dzielnicy Jeżyce, z uwzględnieniem najbliższych traktów komunikacyjnych.

Analiza historyczna oparta o materiały kartograficzne oraz nieliczne fotografie, na których ujęto analizowany obszar. Kwerenda bibliograficzna ujęta jest w wymienionych na końcu opracowania źródłach bibliotecznych oraz stronach internetowych.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. LOKALIZACJA

Przedsięwzięcie jest planowane do realizacji w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 22 na terenie działek geodezyjnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako obręb 0039 Łazarz, arkusz mapy 8,12, działki nr: 49/6, 50/4, 51/6, 59/8, 60/5, 60/8.

Teren inwestycji znajduje się na narożniku przy skrzyżowaniu ulic Matejki oraz Grunwaldzkiej - jednej z głównych dróg dojazdowych do centrum miasta. Obszar inwestycji jest w granicach jednostki administracyjnej Poznania - Osiedla Św. Łazarz.

Przedmiotowe działki sąsiadują: od północy z działkami drogowymi w pasie ulicy Grunwaldzkiej, od wschodu z ulicą Matejki, od południa z działkami w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej oraz z ulicą Skrytą, od strony zachodniej z działką przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową niską.



[zdjęcie satelitarne z lokalizacją działki]

2.2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Aktualnie teren przeznaczony pod inwestycję nie funkcjonuje w przestrzeni miejskiej –działki wygradzone są od istniejących chodników w pasach drogowych od strony północnej i wschodniej niskim murkiem oporowym, we fragmencie od północy również dodatkowym niskim metalowym ogrodzeniem. Na terenie objętym planowanym przedsięwzięciem znajduje się sześciokondygnacyjny budynek główny z pięciokondygnacyjną oficyną oraz parterowymi dobudówkami od strony zachodniej. Budynek z oficyną kryty dachem płaskim. We wschodniej części terenu, na działce nr 60/8 znajduje się plac przed obecnym głównym wejściem do budynku oraz skwer zielony z kilkunastoma drzewami. Na małej działce nr 60/5 w południowo-wschodniej części terenu znajduje się budynek trafostacji.

Dostęp pieszy na półpubliczny plac utwardzony przed budynkiem zapewniony jest od strony wschodniej z chodnika ulicy Matejki oraz z ulicy Skrytej. Do zachodniego podwórza oraz tylnego wejścia w oficynie dostęp zapewniony poprzez zjazd z ulicy Grunwaldzkiej. Obecnie teren obsługiwany jest jedynym legalnym zjazdem od strony północno-zachodniej z ul. Grunwaldzkiej. Część terenu jest utwardzona nawierzchnią asfaltową oraz płytami betonowymi. Na terenie nie oznakowano miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów. Postój samochodów odbywa się w sposób niekontrolowany od strony zachodniej, oraz południowej z ulicy Skrytej. Obecny stan zachowania nawierzchni utwardzonej placu, jak i występujących tu obszarów zielonych i ogrodzenia należy uznać za niezadowalający, wymagający niezwłocznej naprawy.

Od momentu powstania budynek pełnił funkcję obiektu publicznego kultury – Domu Kultury Milicji Obywatelskiej i Kina Olimpia, później teatru, sceny muzycznej. Z początkiem roku 2023 ze względu na zły stan techniczny budynek został wyłączony z użytkowania.

Więcej informacji dot. zabudowań w Załączniku nr 7b – *Program oraz założenia i wytyczne projektowe do Konkursu.*

3. KONTEKST URBANISTYCZNY

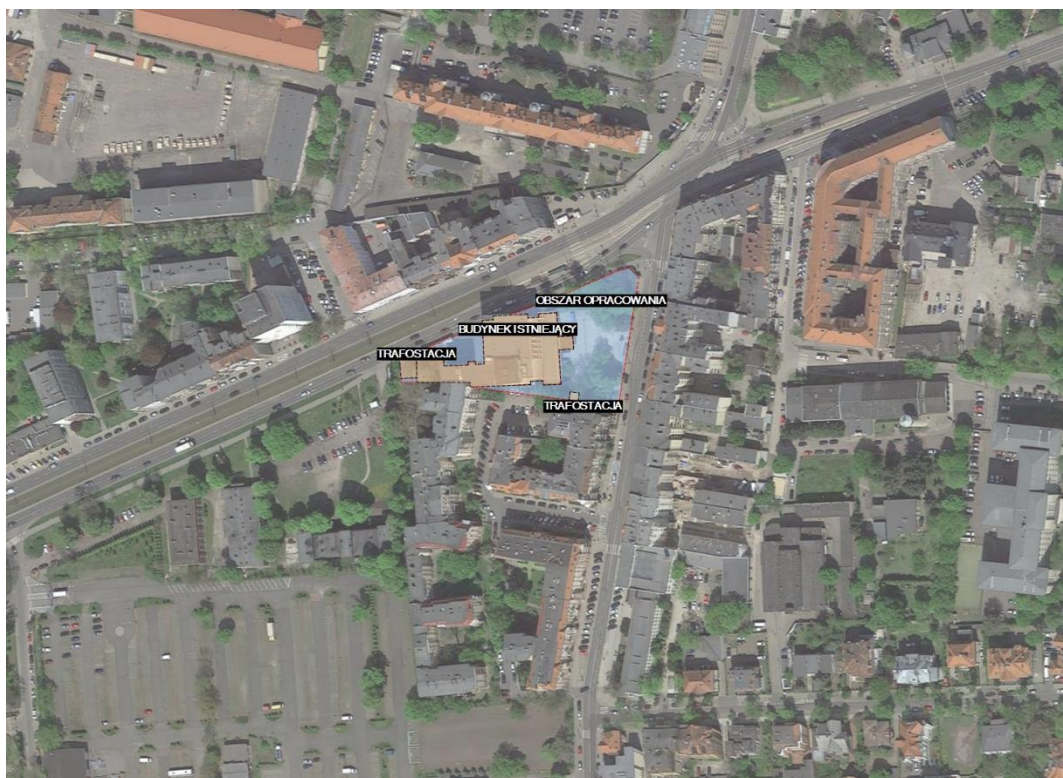
3.1. KONTEKST ZABUDOWY

W sąsiedztwie terenu inwestycji przeważa pierzejowa zabudowa śródmiejska o głównej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej oraz uzupełniającej funkcji biuro-usługowej, a także budynki instytucji publicznych.

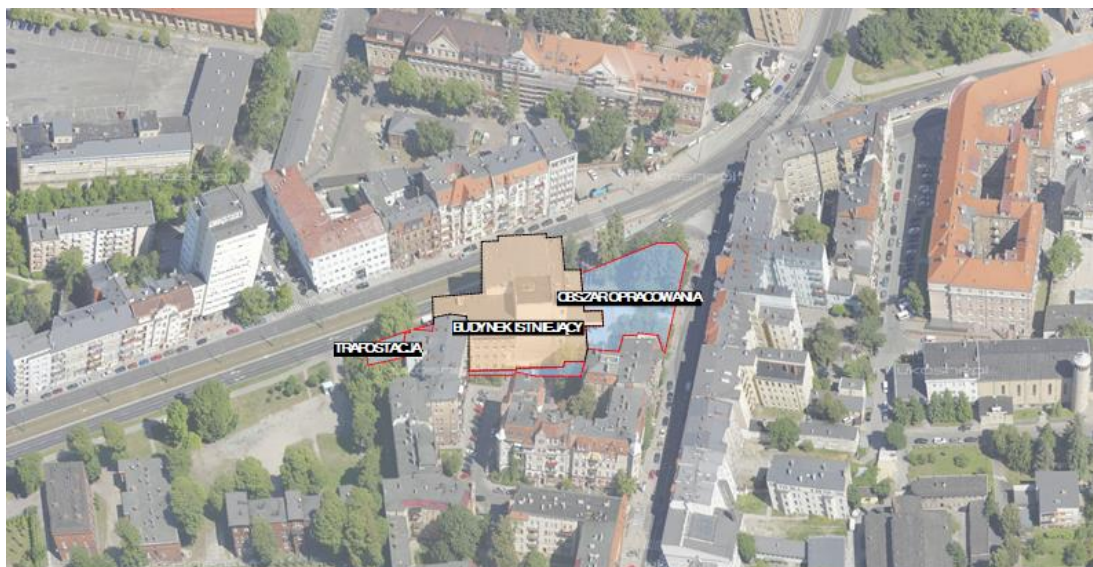
Budynek dawnego kina Olimpia nieudolnie domyka istniejącą pierzeję zabudowy mieszkalnej wzdłuż zachodniej strony ul. Matejki, pozostawiając ślepą szczytową ścianę sąsiedniej kamienicy. Poprzez cofnięcie budynku względem istniejącej linii zabudowy wyznaczonej od ulicy Matejki uzyskano plac z zielonym skwerem, jednak układ taki wytworzył otwarcie na wewnętrzne podwórze kamienic od strony ulicy Skrytej.

Narożnikowe położenie działki przy skrzyżowaniu sprawia, że budynek jest dobrze widoczny z wielu perspektyw. Od strony południowo-zachodniej, najazdu z ulicy Grunwaldzkiej budynek jest doskonale widoczny już z daleka. Natomiast z przeciwnej strony północno-wschodniej od najazdu z ulicy Szylinga oraz Grunwaldzkiej domyka osie widokowe, dzięki placowi przed budynkiem stanowiącym wraz ze skrzyżowaniem spore przedpole widokowe. Od strony południowej budynek zauważalny jest dopiero po dotarciu bezpośrednio przed samą działkę.

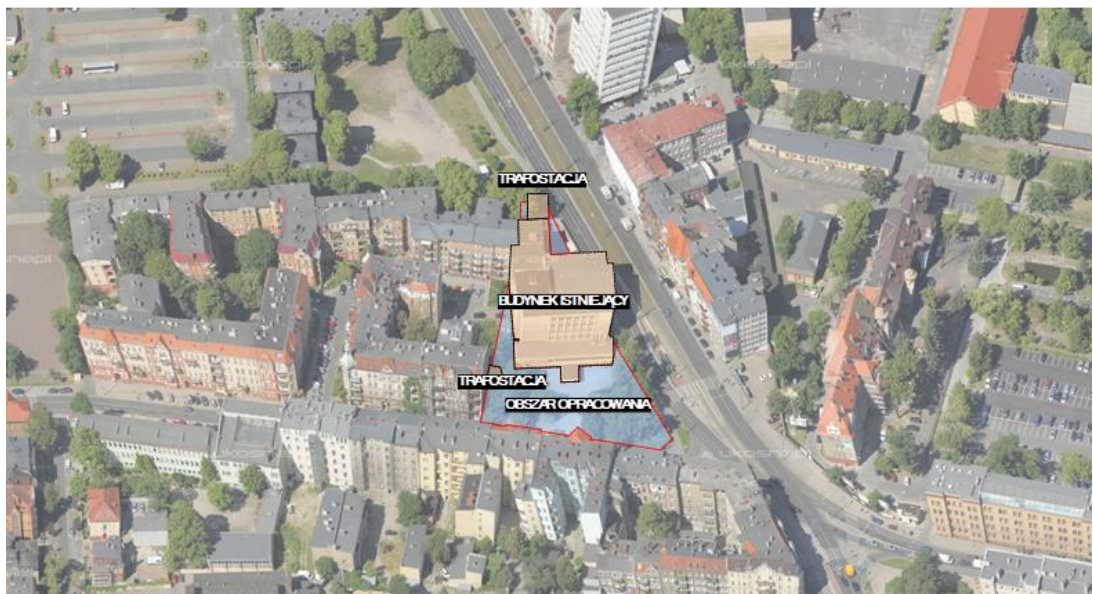
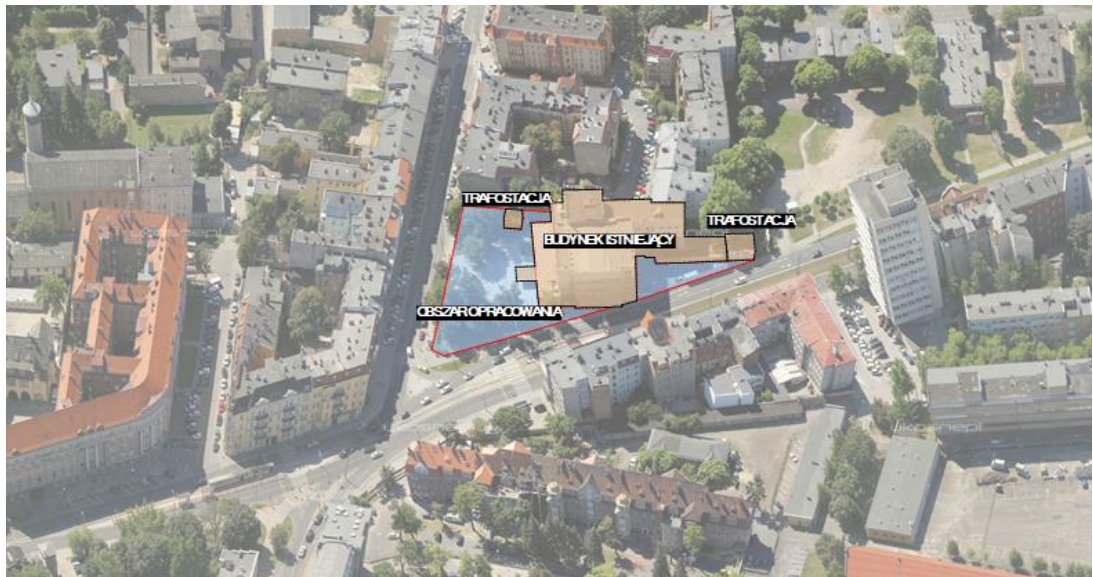
Poprzez cofnięcie budynku względem linii zabudowy – uzyskano otwarcie widokowe z ulicy Matejki.



[Ilustracja. ortofotomapa z zaznaczonym obszarem opracowania – widok z góry]



[ilustracja ortofotomapa z zaznaczonym obszarem opracowania - widok z lotu ptaka od strony południowej, zachodniej]

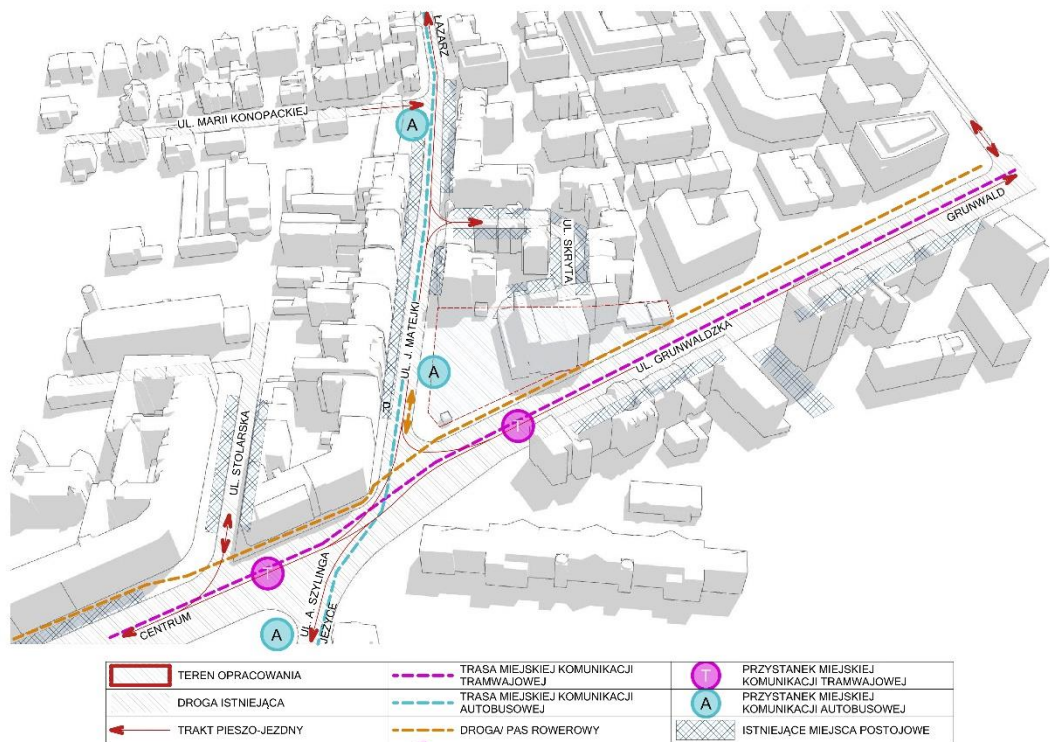


[ilustracja. ortofotomapa z zaznaczonym obszarem opracowania - widok z lotu ptaka od strony północnej, wschodniej]

3.2. ANALIZY URBANISTYCZNE

3.2.1. KOMUNIKACJA

Teren inwestycji znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównej drogi dojazdowej z zachodniej części miasta do centrum – ulicą Grunwaldzką, na której znajduje się torowisko tramwajowe. Prowadzone tędy jest kilka linii tramwajowych dziennych nr 6, 13, 15, a także dwie linie autobusowe nocne nr 214 i 224. Przystanek tramwajowy zlokalizowany jest naprzeciwko budynku, tuż przy skrzyżowaniu. Ulicą Matejki natomiast poprowadzona jest trasa autobusowa linii 164. Również tutaj przystanek autobusowy zlokalizowano w bliskiej odległości, przy wschodniej granicy działki objętej inwestycją.



[ilustracja. Analiza komunikacji. Opracowanie autora]

3.2.2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

Ze względu na kontekst wysokościowy sąsiedniej zabudowy, istniejący 6-cio kondygnacyjny budynek dawnego kina Olimpia wpisuje się dobrze w tkankę śródmiejską. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki 5-cio i 6-cio kondygnacyjne o podobnej wysokości. Jedyny wyjątek stanowi dużo wyższy, bo 11-sto kondygnacyjny budynek biurowy zlokalizowany po przeciwnej stronie ulicy Grunwaldzkiej, lekko na zachód względem omawianego terenu inwestycji. Budynek



[ilustracja. Analiza wysokości zabudowy. Opracowanie autora]

3.2.3. FUNKCJA ZABUDOWY

W najbliższym otoczeniu analizowanego obszaru inwestycji przeważa zabudowa o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Uzupełniająca funkcja usługowa w postaci budynków biurowych oraz instytucji publicznych m.in. liceum, kościół, szpital, Wojskowa Specjalistyczna Przychodnia Lekarska, Komenda Miejska Policji, Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 2.



[ilustracja. Analiza funkcji zabudowy. Opracowanie autora]

3.3. STRUKTURA HISTORYCZNA ZABUDOWY

Kontekst zabudowy sąsiedniej pod względem czasu powstania jest stosunkowo jednorodny. W bliskim sąsiedztwie znajduje się zwarta zabudowa kamieniczna o charakterze pierzejowym, głównie 4 i 5 piętrowa, powstała na początku XX wieku. Miejscami uzupełniona plombami powstałymi w okresie powojennym, jednak zbliżonymi gabarytowo do zabudowy historycznej, utrzymująca pierwotne linie zabudowy.

W niedalekim sąsiedztwie, na zachód od analizowanej działki znajdują się były tereny wojskowe dawnego pułku ułańskiego, gdzie do dzisiaj pozostały resztki zabudowy koszarowej i stajennej. Na terenie tym obecnie powstaje nowe osiedle mieszkalne wielorodzinne „Cavalia”.

Po przeciwnej stronie ulicy Grunwaldzkiej, również na terenie po byłych koszarach wojskowych stoi okazałych rozmiarów budynek ceglany, powstały na początku XX wieku – obecnie Komenda Miejska Policji.

Na wschód od analizowanej działki znajduje się zabytkowy budynek dawnego hotelu Polonia, zbudowany w 1929 roku na Powszechną Wystawę Krajową – obecnie Szpital Kliniczny im. Heliodora Święcickiego Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu. Na dziedzińcu tegoż stoi wyjątkowy - zabytkowy budynek Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2

wybudowany w 1909 roku, w którym do dzisiaj działa jednostka straży pożarnej.



[ilustracja. Analiza struktury historycznej zabudowy. Opracowanie autora]

3.4. UWARUNKOWANIA PRAWNE

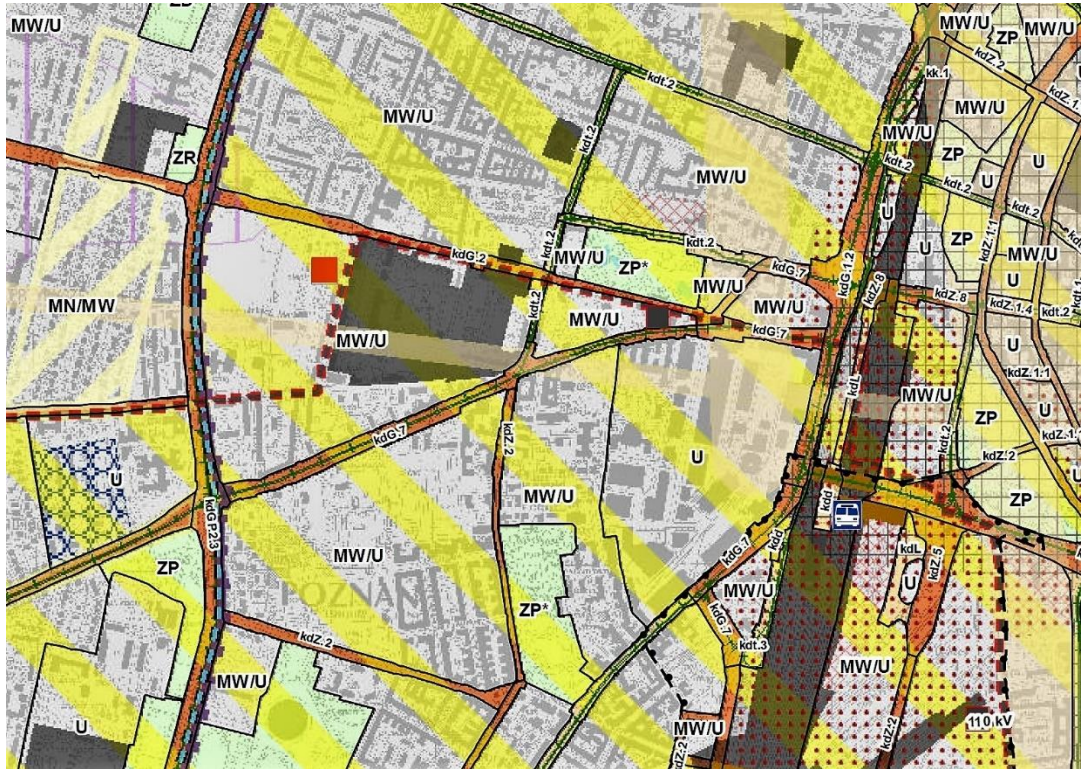
3.4.1. OCHRONA ZABYTKÓW

Działki przewidziane do realizacji inwestycji znajdują się w zabudowie śródmiejskiej¹, w jednej z historycznych dzielnic miasta Poznania - osiedle Łazarz, objęte ochroną konserwatorską jako zespół urbanistyczno-architektoniczny kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami – ujęte w Rejestrze zabytków nieruchomości miasta Poznania pod numerem A 239 decyzją z dnia 06.10.1982 roku.

Wszelkie rozwiązania wprowadzone na etapie projektowania przebudowy budynku, zakres prac, program, metody i technologie, materiały planowane do zastosowania należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

3.4.2. STUDIUM

Teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia¹ wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przyjętego Uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 roku. Działki znajdują się w obszarze oznaczone jako MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej. Przedmiotowe działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



[ilustracja. Fragment załącznika graficznego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania]

¹ zabudowa śródmiejska - zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta – na podstawie definicji zawartej w rozporządzeniu Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

4. ANALIZA HISTORYCZNA

4.1. KONTEKST HISTORYCZNY DZIELNICY ŁAZARZ

W końcu lat osiemdziesiątych XIX wieku Poznań był niewielkim miastem wschodniej prowincji ówczesnej Rzeszy. Potężne fortyfikacje okalające miasto z każdej strony ograniczały jego rozwój. Brakowało miejsca na rozwój wewnątrz murów, a poza nimi rozciągał się pas ziemi przedpola fortyfikacji, w którym nie wolno było inwestować bez zgody władz wojskowych. Poza miastem pozostawały dawne wsie, jak Jeżyce, Wilda, Winiary czy Łazarz.



[fragment planu Twierdzy Poznań, około 1862r]

Dopiero tragiczna w skutkach powódź z 1888 roku poprzez zainteresowanie się losami mieszkańców przez władze centralne i rodzinę cesarską, spowodowała szereg zmian prowadzących do „otwarcia” miasta. Powódź wywołana przez spiętrzenie wód rzeki Warty na starych śluzach fortecnych udowodniła, że twierdza Poznań stała się strukturą przestarzałą, szkodzącą miastu².

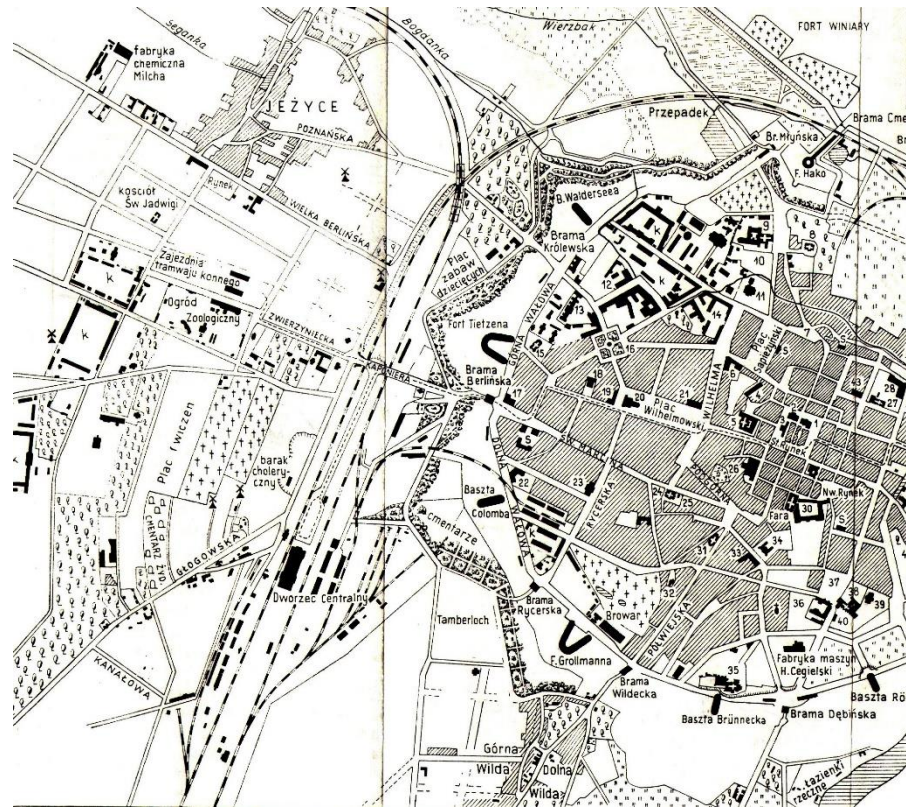
Pojawiły się naciski władz miejskich na likwidację fortyfikacji i rozwój miasta na zachód od istniejących torów kolejowych w kierunku Jeżyc i Łazarza. Na terenach tych już rozluźniono rygory zewnętrznego pasa wokół twierdzy i zaczęły pojawiać się tam zabudowania w konstrukcji szkieletowej przy nowo wytyczonych ulicach.

Zgoda monarchy z 1898 roku pozwoliła miastu prowadzić negocjacje z władzami wojskowymi w sprawie rekompensaty za wykup nowych terenów. Dopiero 30 marca 1900 roku uchwalono

² J. Skuratowicz, Secesja w Poznaniu, Wydawnictwo Miejskie, Poznań 2008r, s. 10

w sejmie pruskim wcielenie do Poznania: Wildy, Łazarza i Jeżyc. Pozostała jednak ciągle otwarta sprawa zapłaty za pozyskane tereny. Po długotrwałych pertraktacjach ciągnących się do 1902 roku, kwestię rozwiązano ostatecznie poprzez pokrycie całej kwoty przez skarb państwa pruskiego³.

Od września 1902 roku rozpoczęto rozbiórkę fortyfikacji po lewej stronie Warty. Spowodowało to boom inwestycyjny na nowych terenach wcielonych do miasta.



[fragment planu Poznania, 1896r]

Wytyczone ulice i ich zabudowa powtarzały starsze schematy z dawnego centrum. Powstawały rzędy niemal identycznych kamienic bez przedogródków, z podwórzami studniami. Dopiero objęcie nadzoru nad rozwojem urbanistycznym miasta przez Josepha Stubbena przyniosło znaczące zmiany w postaci wydzielenia odrębnych zespołów i terenów przeznaczanych pod różnorakie budownictwo: od kamienic po wille i budynki reprezentacyjne⁴.

W założeniach planu Stubbena była realizacja reprezentacyjnej dzielnicy mieszkaniowej w pasie pofortecznym poprzez budowę wysoko standardowych kamienic na Łazarzu (ulica Matejki) i we wschodniej części Jeżyc, a także willowej dzielnicy na Sołacz. Potencjalnymi mieszkańcami i użytkownikami tych przestrzeni miała być z założenia ludność niemiecka⁵.

³ J. Skuratowicz, *Architektura Poznania 1890-1918*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 1991r, s.26-27

⁴ J. Skuratowicz, *Secesja...*, op.cit., s. 10

⁵ T. Jakimowicz, *Architektura i urbanistyka Poznania w XX wieku*, Wydawnictwo Miejskie, Poznań 2005r, s. 11



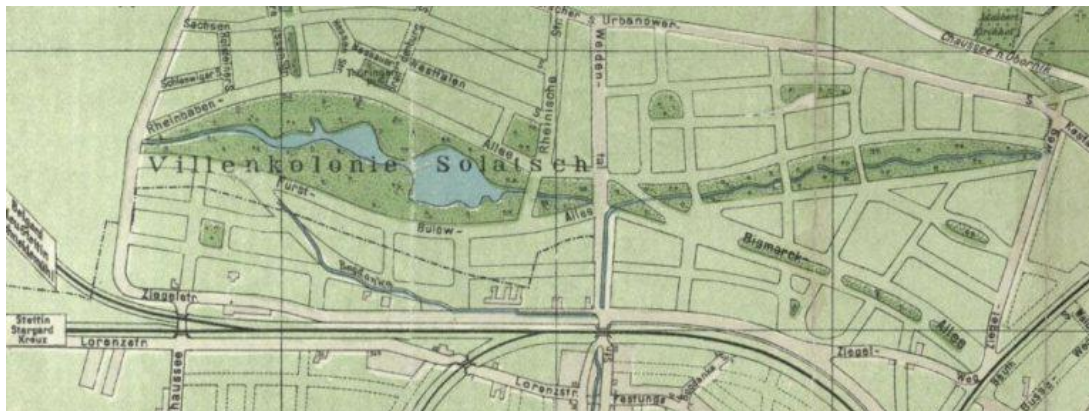
[ilustracja fragment mapy z 1910r - nowowytyczne dzielnice Łazarz i Jeżyce]

W preferowanych pod zabudowę zachodnich dzielnicach ustalono nową siatkę ulic. Nowe ciągi zaprojektowano jako szerokie trakty z jezdniami, szerokimi chodnikami i przedogródkami, często obsadzone drzewami. Tworzono nowe przestrzenie parkowe, jak parki Wilsona czy Moniuszki, adaptowane ze starszych funkcji. Zabudowa zachodnich dzielnic była bardziej zróżnicowana niż w centrum. Działki budowlane były tu znacznie szersze, co pozwalało na podniesienie standardu kamienicy. Kamienice ze względu na inny charakter niż te w centrum miasta – mniej handlowy, posiadały w większości domów parter mieszkalny.

Zmienił się też model układu przestrzennego kamienicy. Nowo powstające kamienice wyraźnie odchodzą od skromnej przelotowej sieni na korzyść okazałych wjazdów i bogato dekorowanych klatek schodowych do najdroższych mieszkań umieszczonych od frontu⁶.

⁶ J. Skuratowicz, Secesja..., op.cit., s. 11

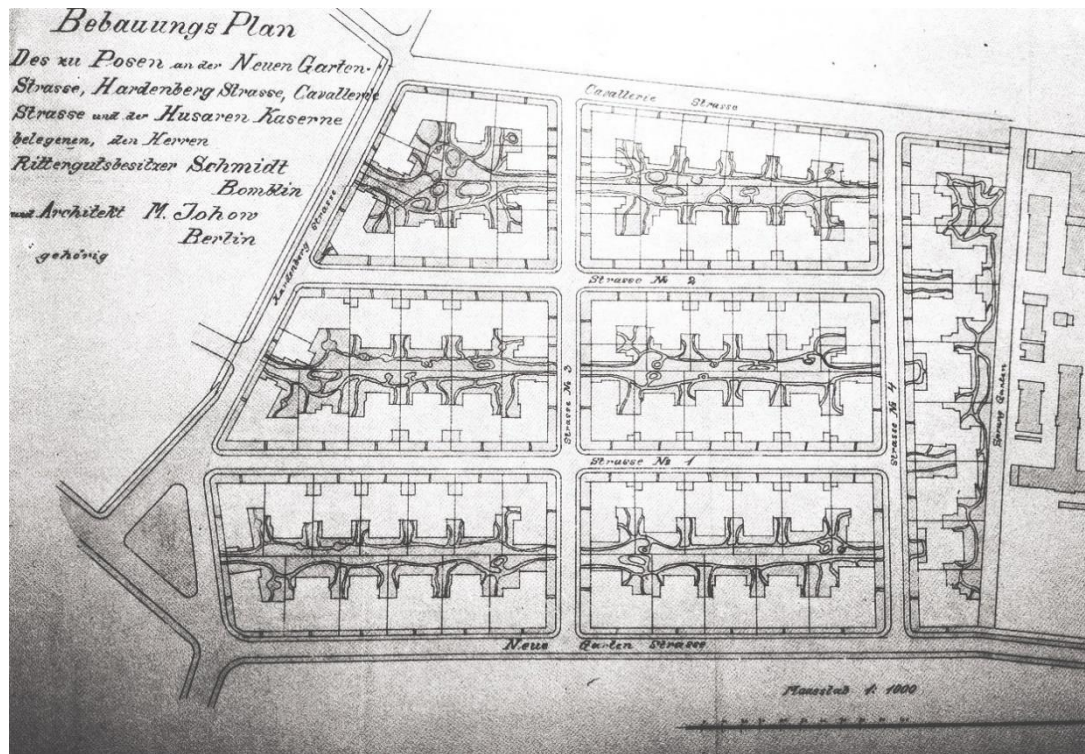
Obok kamienic powstawały bardzo popularne wille budowane przez finansową i intelektualną elitę miasta, grupujące się wokół nowoprojektowanych Ringów. Grupy willowe pojawiły się na Łazarzu w okolicach ulicy Nowoogrodowej (dzisiaj Matejki) oraz na Jeźyczach przy ul. Hohenzollernów (dzisiaj A.Mickiewicza). Coraz popularniejsza zabudowa wolnostojąca spowodowała potrzebę budowania skromniejszych willi dla kolejnych grup inwestorów – urzędników państwowych. Tak powstały całe założenia na Sołacz i Dębca wcielone do miasta po 1907 roku.



[ilustracja. Wycinek z planu Poznania (Pharus Verlag Berlin) z roku 1911 przedstawiający dzielnicę Sołacz]

Elegancka i efektowna zabudowa ulic została zrealizowana w prywatnej dzielnicy przy ulicy Matejki, zaprojektowanej w 1902 roku przez Maxa Johowa i Emila Asmusa. Na poszczególnych parcelach ze wspólnymi ogrodami z tyłu, ustalono zarys budynków z troską o prawidłowe doświetlenie pomieszczeń. Zrezygnowano z oficyn na rzecz krótkich bocznych skrzydeł, a klatki schodowe i pomieszczenia gospodarcze ulokowano wokół wewnętrznych świetlików. Projektowane przez różnych architektów, są przykładami zreformowanych nowoczesnych kamienic. Dają także przegląd obowiązujących w początkach XX wieku mód architektonicznych oraz tworzą efekt plastycznie rozczłonkowanej pierzei ulicy⁷.

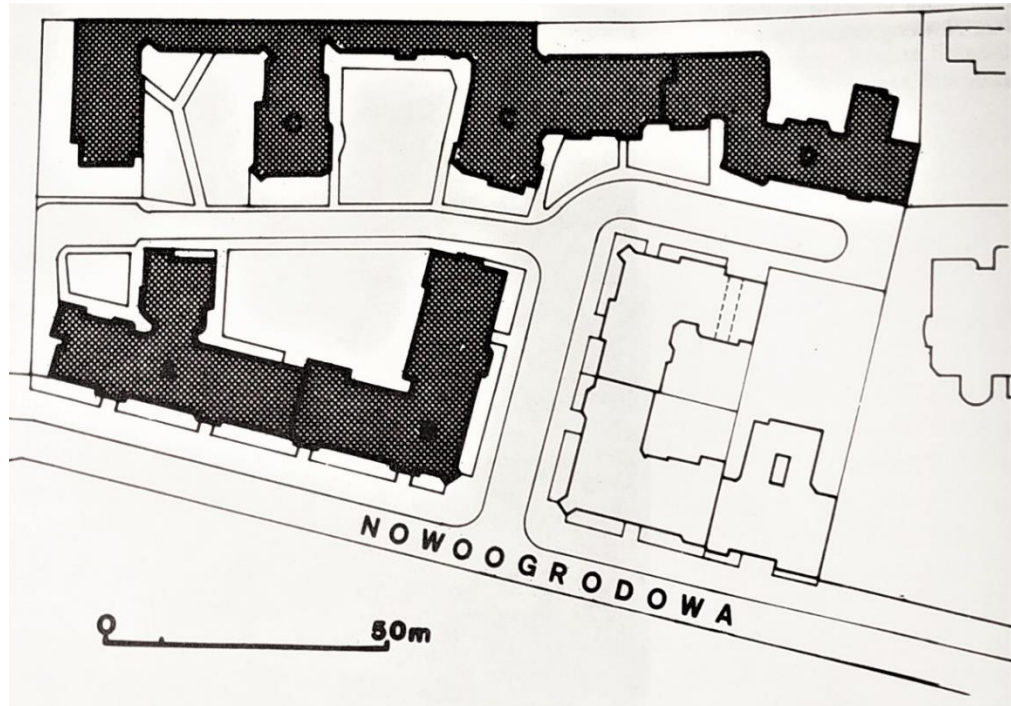
⁷ T. Jakimowicz, op.cit., s. 94



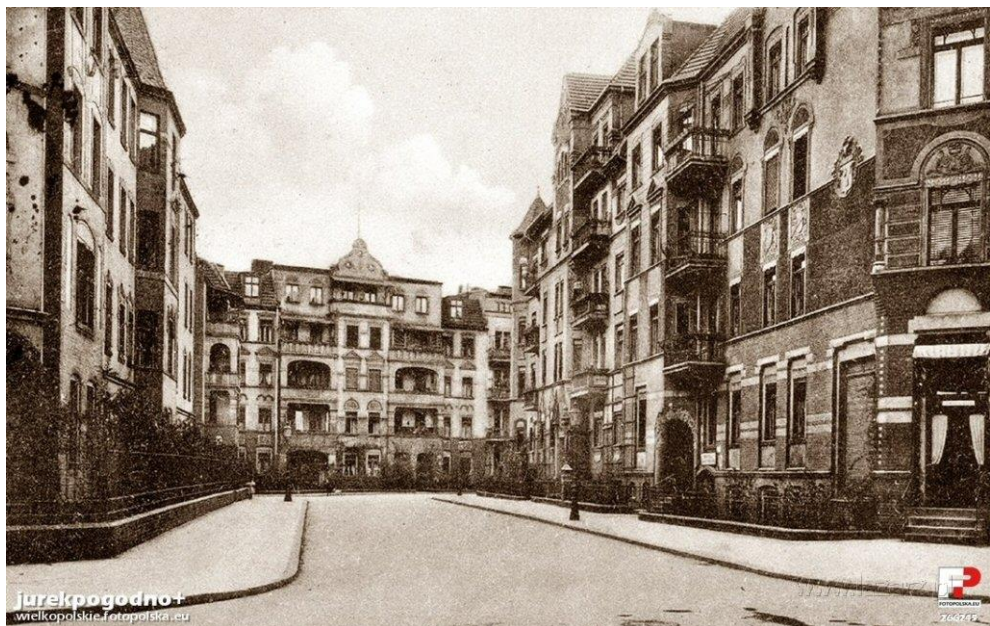
[ilustracja plan założenia zespołu Johowa z 1902r]

Wytyczenie ulicy Nowoogrodowej i przeznaczenie jej pod luksusową zabudowę mieszkalną stworzyło warunki rozwoju w tej części dzielnicy szeregu interesujących założeń. Bliskość Ogrodu Botanicznego (obecnie Park Wilsona) oraz kręty przebieg ulicy sprzyjały lokalizacji różnorodnych budynków. Luksusowa zabudowa zespołu Johowa sąsiadowała z ciągiem kamienic przeplatanych willami, np. zgrupowanie przy obecnej ulicy Konopnickiej czy z zespołami kamienic Spółdzielni Urzędników Niemieckich (DBWBV) przy Nowoogrodowej (dziś Matejki oraz ulica Skryta). Istotne urbanistycznie narożniki i załamania ulicy podkreślone zostały okazałymi willami: Kantorowicza na rogu Nowoogrodowej (Matejki) i Augusty Wiktorii (Grunwaldzkiej) i Ueckera na rogu Baartha (obecnie Berwińskiego)⁸.

⁸ J. Skuratowicz, Architektura... op.cit., s. 99-100



[ilustracja plan założenia DBWBV przy ul. Matejki (dawniej Nowoogrodowej)/Skrytej]

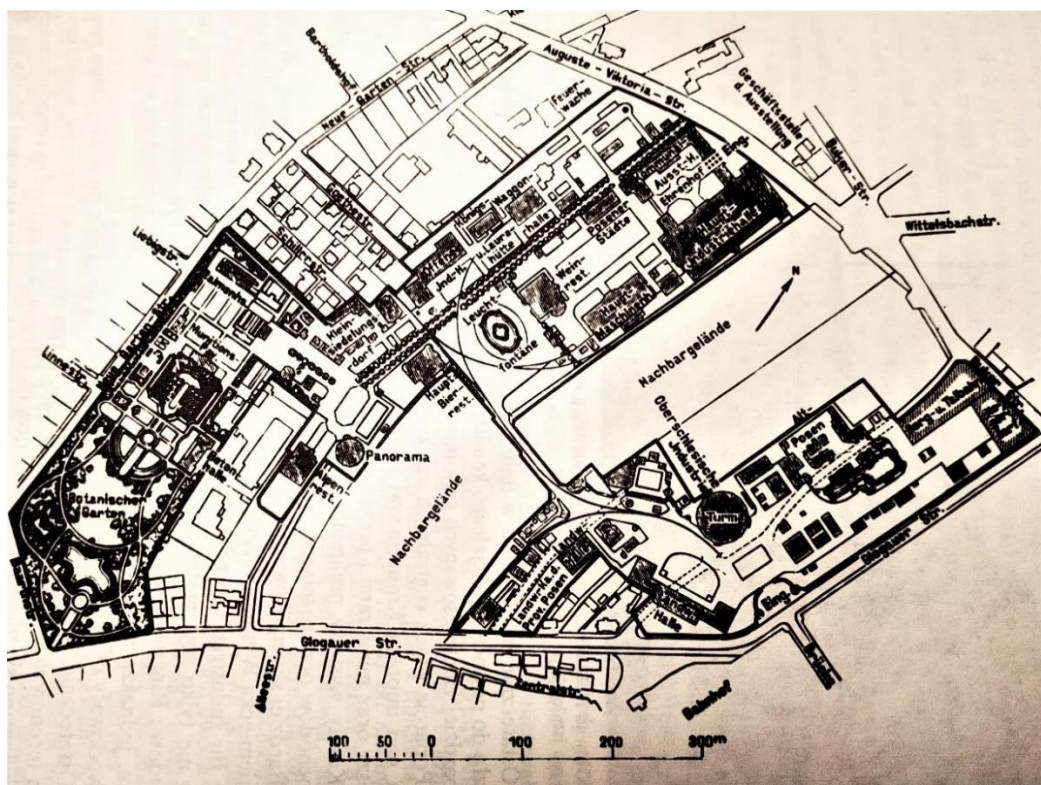


[ilustracja założenia DBWBV przy ul. Matejki/Skrytej, około 1910r (dawniej Nowoogrodowej)/Skrytej]

Wspomniana już Spółdzielnia Urzędników Niemieckich (DBWBV) i ich realizacja osiedla przy ul. Matejki/Skrytej stworzyła w Poznaniu nowy schemat zabudowy mieszkaniowej. Zrezygnowano w niej z zabudowy oficynowej, a idąc za kształtującymi się ówczesnie kierunkami budownictwa spółdzielczego Berlina, skomplikowano kształt domu, tworząc szereg jakby odrębnych wnętrz architektonicznych z podwórkami i quasi oficynami wypełnionymi zielenią. Zarówno dekoracje wnętrz, jak i elewacji były skromne, gdzie dominowała cegła klinkierowa, kontrastowana z białym tynkiem i drewnem. W następnych realizacjach przy ulicy Herdera

(obecnie Śniadeckich) wykorzystano sprawdzony wcześniej charakter zabudowy, gdzie zaczynając od 1910r wzniesiono długi, o bardzo skomplikowanym kształcie zespół połączonych ze sobą domów zrealizowanych wg projektu Leimbacha⁹.

Intensywny rozwój zabudowy kamienicznej przerwał wybuch wojny światowej. Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości w 1918 roku i próbach ustabilizowania sytuacji polityczno-gospodarczej, w kolejnych latach podjęto się w Poznaniu organizacji Powszechnej Wystawy Krajowej (PeWuKa). Nie byłoby to możliwe bez wykorzystania wcześniejszej infrastruktury podobnego wydarzenia z 1911r – Wystawy Wschodnioniemieckiej, na terenach, które zaadaptowano na Targi Poznańskie od 1921r. Przygotowanie do wystawy krajowej pociągnęły za sobą szereg inwestycji w infrastrukturę, m.in. w kanalizację, budowę dróg, nowy dworzec kolejowy, elektrownię, spalarnię śmieci. Największą rewolucję przeżyły ulice na terenie Pewuki i w jej najbliższej okolicy: ulice Matejki, Kasprzaka, Niegolewskich, Wyspiańskiego, Kasprowicza.

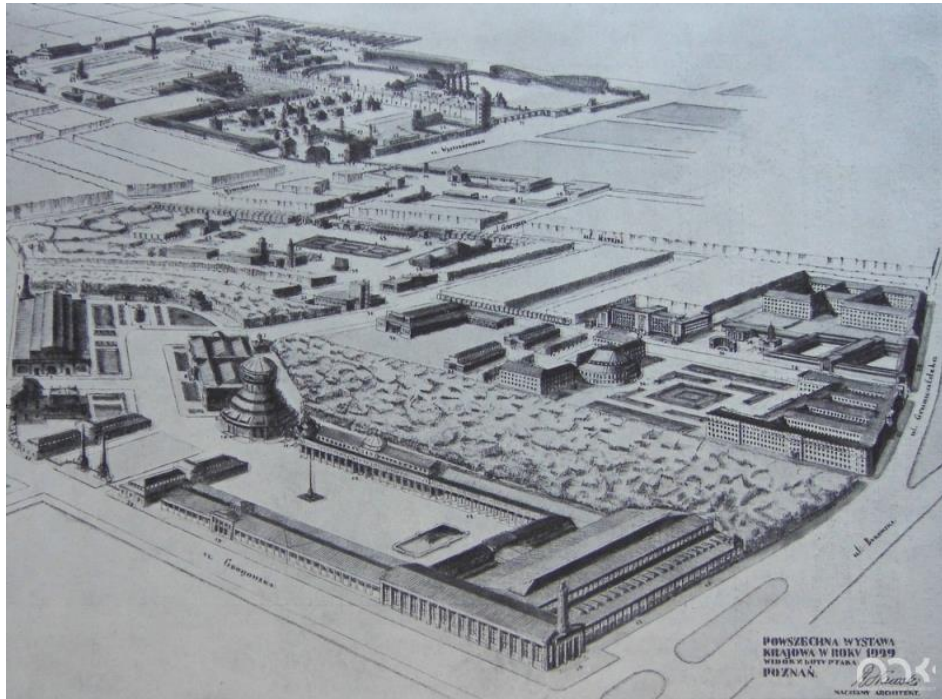


[ilustracja plan Wystawy Wschodnioniemieckiej z 1911r]

Na ulicy Grunwaldzkiej przedłużono torowisko tramwajowe do ulicy Przybyszewskiego. Organizacja wystawy była ogromnym przedsięwzięciem - łączna powierzchnia obejmowała 65 ha, gdzie postawiono 112 obiektów. Głównym architektem mianowano Rogera Sławskiego¹⁰. Po wystawie krajowej część obiektów rozebrano, do dzisiaj jednak przetrwało wiele spośród wybudowanych na wystawę budynków.

⁹ ibidem, s. 181, 185

¹⁰ F. Czekala, T. Mikszo, PEWUKA. Cud nad Wartą, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań 2019, s. 13, 18-19, 74



[ilustracja plan Wystawy Krajowej z 1929r]

W bliskim sąsiedztwie analizowanego terenu przy skrzyżowaniu ulicy Grunwaldzkiej i Matejki, istnieje kilka budynków pamiętających PeWuKę. Jest to m.in. budynek dawnego hotelu Polonia, wybudowany w 1929r wg projektu Jerzego Tuszwoskiego. Ówczesnie był to największy hotel w Polsce, obecnie znajduje się w nim Szpital Kliniczny im. Heliodora Świącickiego. Inne ważne obiekty pałac Rządowy przy ul. Grunwaldzkiej, Pałac Sztuki, czy dawna Miejska Szkoła Handlowa przy ul. Śniadeckich.



POZNAŃ. Pałac Rządowy. POZNAŃ. Pavillon du Gouvernement.

[ilustracja Pałac Rządowy z wejściem na PEWUKę przy ul. Grunwaldzkiej, 1929r]



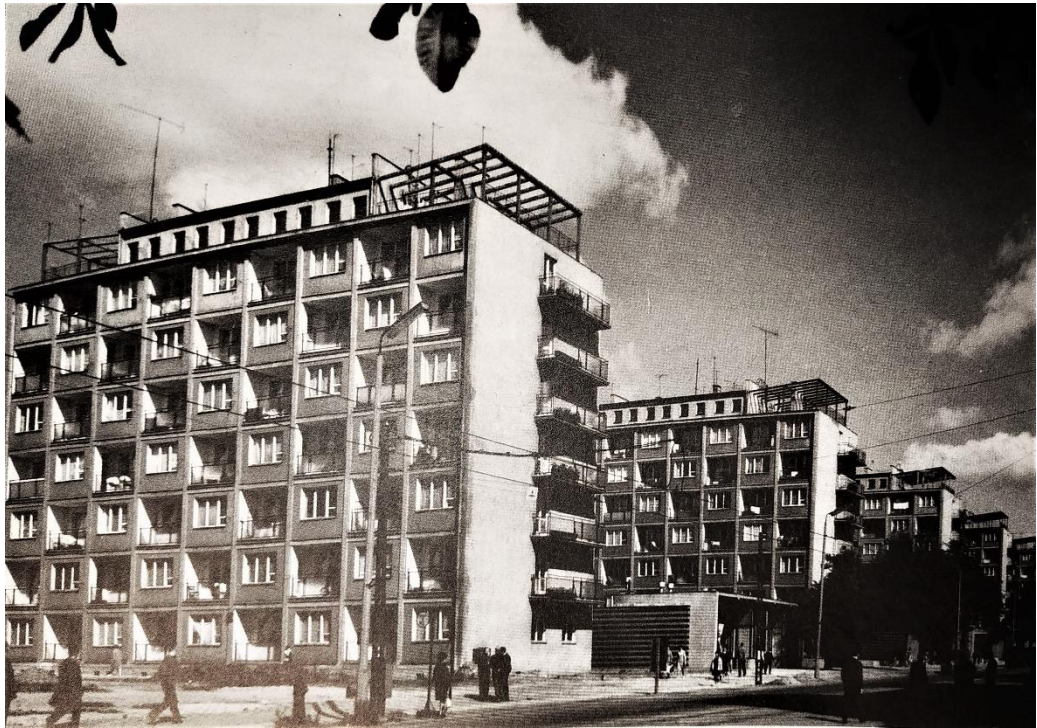
[ilustracja dawny hotel Polonia przy ul. Grunwaldzkiej]

W okresie międzywojennym następował dalszy rozwój i zagęszczanie zabudowy dzielnicy w kierunku południowym i zachodnim, jednak w najbliższym otoczeniu analizowanej działki powstał jedynie budynek liceum ogólnokształcącego numer 2 przy ulicy Matejki 8, później po 2-giej wojnie przebudowany.

Lata powojenne i 50-te przyniosły skupienie się na odbudowie zniszczeń wojennych i przebudowie w duchu „nowoczesności”, do istotnych zmian analizowanego obszaru doszło właśnie w tym okresie. Na narożnikowej działce wcześniej należącej do zamożnej rodziny pochodzenia żydowskiego – Kantorowiczów, gdzie znajdowała się ich luksusowa willa wraz z ogrodem powstaje modernistyczny 4 kondygnacyjny budynek Domu Kultury Milicji Obywatelskiej. W bliskim sąsiedztwie naprzeciwko, wzdłuż południowej pierzei ul. Grunwaldzkiej w miejscu kilku wyburzonych kamienic powstają modernistyczne budynki usługowo-biurowe zmieniając tkankę funkcjonalną okolicy. Powstaje m.in. budynek biurowy na miejscu narożnikowej secesyjnej kamienicy wzniesionej przez firmę Böhmer i Preul, powstaje budynek Prasy Poznańskiej, kawałek dalej pod numerami 29-35 powstaje spółdzielcze osiedle Rondo.

Jest to modernistyczny zespół handlowo-mieszkaniowy zaprojektowany przez Bogdana Cybulskiego, Józefa Iwiańskiego oraz Stefana Słoińskiego. Zespół składający się z pięciu siedmiokondygnacyjnych bloków został zrealizowany w latach 1958-1965. Ściany szczytowe bloków oraz znajdujące się między nimi niskie pawilony handlowe tworzą północną pierzeję ulicy Grunwaldzkiej. Było to pierwsze takie rozwiązanie zastosowane w Poznaniu. W budynkach po raz pierwszy zastosowano też poprzeczny układ ścian nośnych, co przelożyło się na dużą swobodę w rozplanowaniu poszczególnych mieszkań. Również po raz pierwszy w mieście zaaranżowano tutaj układ budynków polegający na stawianiu wysokościowców poprzecznie do ulicy, w stałych odstępach, oddzielonych, niskimi, podłużnymi i przeszklonymi

jednokondygnacyjnymi pawilonami handlowymi, które miały przeszklone elewacje frontowe¹¹.



[ilustracja osiedle Rondo przy ul. Grunwaldzkiej]

Obecnie na sąsiadujących od zachodu z działką objętą analizą – terenach dawnych koszar kawaleryjskich powstaje osiedle mieszkalne wielorodzinne, wraz z budynkami usługowymi. Projekt osiedla Cavalia powstał w pracowni SUD Architekt Polska. Termin zakończenia realizacji projektu planowany jest na koniec 2029 roku. Na terenie osiedla planuje się zrewitalizować pozostałe budynki koszarowe, a nową architekturę dopasować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej.

¹¹ P. Marciniak, Doświadczenia modernizmu. Architektura i urbanistyka Poznania w czasach PRL, Wydawnictwo Miejskie, Poznań 2010r, s. 97-101



[ilustracja wizualizacja osiedle Cavalia, SUD Architekt Polska, 2022r]

4.2. BUDYNEK ISTNIEJĄCY – RYS HISTORYCZNY

Na analizowanych działkach – w niezwykle eksponowanym widokowo miejscu na rogu ulicy Nowoogrodowej (Matejki) i Augusty Wiktorii (Grunwaldzkiej) do 1945 roku wznosiła się imponująca secesyjna rezydencja, zbudowana dla fabrykanta Nazarego Kantorowicza. Powstała wraz z obszernym parkiem na początku XX wieku prawdopodobnie wg projektu Oskara Hoffmanna¹².

Rozwój nowoczesnej willi w tamtym czasie nie byłby możliwy bez wysoce wysublimowanych detali architektonicznych i dekoratorskich, takich jak sztukaterie, stolarka, krat drzwiowych, witraży, czy mebli. Większość tych potrzeb zaspokajana była przez miejscowych rzemieślników, jedynie z pracami kamieniarskimi zwracano się do wielkich przedsiębiorstw z Wrocławia czy Bolesławca. Koszt takich robót był tak znaczny, że z reguły wykonywano je wyłącznie w gmachach użyteczności publicznej, a jedynie w wyjątkowych wypadkach w budownictwie prywatnym i to tylko w okazalszych domach, jak w willi Kantorowicza¹³.

¹² J. Skuratowicz, Architektura... op.cit., s. 195

¹³ Ibidem, s. 40



[ilustracja historyczne zdjęcie Willi Nazarego Kantowicza]

W okresie międzywojennym willa stała się siedzibą dyrekcji PeWuKi, czyli Powszechnej Wystawy Krajowej. W roku 1945 ze względu na znaczące uszkodzenia, została rozebrana.



[ilustracja. Wycinek z planu Poznania z roku 1911 z oznaczoną lokalizacją analizowanej działki]



[ilustracja historyczne zdjęcie narożnikowej kamienicy przy skrzyżowaniu ulic Grunwaldzkiej i Matejki, w tle po lewej stronie widać fragment budynku Willi Nazarego Kantowicza. Rok około 1910]

W latach pięćdziesiątych wzniesiono w tym miejscu modernistyczny gmach, służący jako Dom Kultury Milicji Obywatelskiej i Służby Bezpieczeństwa. Budynek zaczął służyć miastu od 1957 roku, swoją działalność wówczas rozpoczęło Kino Olimpia, które działało do 2004 roku.

Budynek o geometrycznej, prostej, modernistycznej bryle z wejściem głównym od ulicy Grunwaldzkiej. W późniejszych latach został nadbudowany - część frontowa oryginalnie wyróżniona z bryły poprzez obniżenie, została zrównana wysokością z resztą budynku, a całość podniesiono jeszcze o jedną kondygnację. Bryła budynku zatraciła pierwotną skalę. Ponadto główne wejście do budynku zostało przeniesione od strony ul. Matejki, co zaakcentowano dodając monumentalne zadaszenie. Przyczyną tej zmiany było zwiększające się znaczenie ulicy Grunwaldzkiej jako głównej ulicy dojazdowej do centrum miasta. Początkowo jednojezdniowa, w latach 80-tych rozbudowana do ulicy dwujezdniowej z torowiskiem tramwajowym pośrodku. Oryginalny układ wejścia do budynku kina bezpośrednio z chodnika przy ulicy Grunwaldzkiej, a także kameralny placzyk stały się niemożliwe do zachowania.



[ilustracja kino Olimpia w latach 50-tych XX wieku]

Po 2004 roku znajdował się tam teatr rewiowy (Viva), restauracja na parterze, a na wyższych kondygnacjach Wydział Prawa i Administracji Wyższej Szkoły Pedagogiki i Administracji.

Z powodu problemów finansowych został zlikwidowany w styczniu 2008 roku. Część pomieszczeń po Olimpii wynajmowała Wyższa Szkoła Bezpieczeństwa, a później kształcili się tutaj również studenci wydziału Prawa i Administracji Wyższej Szkoły Pedagogiki i Administracji. W 2009 roku budynek został przekazany miastu, które początkowo chciało ulokować tam przyszłą siedzibę Teatru Muzycznego w Poznaniu. Teatrowi, który działa nieprzerwanie od 1956 roku w Domu Żołnierza przy ul. Niezłomnych 1E i który potrzebuje lepszej przestrzeni. Dawne kino „Olimpia” miało spełnić tę funkcję, jednak ze względu na zbyt małą salę główną, ograniczenia dalszej rozbudowy i potencjalny hałas dla okolicznych mieszkańców – z pomysłu zrezygnowano.



[ilustracja oryginalne wejście do kina od ul Grunwaldzkiej]

Od 2013 roku budynek stał częściowo pusty. W 2015 roku budynkiem zarządzał ZKZL. Wówczas pojawiła się też koncepcja, aby „Olimpia” była budynkiem dostępnym dla artystów. Od 2016 roku w budynku działało Centrum Rezydencji Teatralnej "Scena Robocza" oraz Teatr "Strefa Ciszy".



[ilustracja kino Olimpia z późniejszą nadbudową, początek XXI wieku]

Następnie w 2021r prezydent Jacek Jaśkowiak podpisał akt darowizny na cel publiczny budynku byłego kina „Olimpia” na rzecz Akademii Muzycznej im. Ignacego Jana Paderewskiego w Poznaniu. Od tego czasu w Akademickim Teatrze Muzycznym „Olimpia” odbywały się uczelniane spektakle teatralne, koncerty musicalowe, koncerty symfoniczne w wykonaniu dyplomantów. Z początkiem roku 2023 ze względu na zły stan techniczny budynku został on wyłączony z użytkowania.