

Prof. dr hab. inż. arch.

Krystyna Guranowska-Gruszecka

Warszawa 26.11.2022.

RECENZJA ROZPRAWY DOKTORSKIEJ mgr inż. arch. ALICJI KOZARZEWSKIEJ pt.

„Problematyka architektoniczno-ekonomiczna odnowy warszawskich kamienic z lat 1864 – 1914 w kontekście rewitalizacji”

Promotor: Prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta Dagny Ryńska

Promotor pomocniczy: dr inż. arch. Wojciech Wólkowski

Rozprawa doktorantki mgr inż. arch. Alicji Kozarzewskiej w odniesieniu do warszawskich kamienic z drugiej połowy XIX wieku oraz okresu poprzedzającego I-ą wojnę światową do 1914 roku daje zupełnie niedoceniany w literaturze naukowej dotychczas obraz skutków wzmożonej wówczas realizacji tych inwestycji. Skoro miały one takie poważne, dobroczynne znaczenie w tamtych czasach trudnej rzeczywistości rozbiorów Polski, temat zasługuje na rzetelne przebadanie, które właśnie Autorka dokonuje w recenzowanej rozprawie.

Struktura rozprawy doktorskiej

Rozprawę poprzedza streszczenie w języku polskim i angielskim. Następuje potem obszernie WPROWADZENIE, obejmujące podstawy naukowe prezentowanej pracy, w tym : przedmiot problematyki badawczej, cel pracy oraz hipoteza i pytania badawcze, jak też inne szczegółowe określenia związane praktyką rewitalizacyjną współczesnej odnowy kamienic.

Wśród merytorycznych rozdziałów rozpoczynają je rozważania na temat rewitalizacji, także w wybranych krajach Europy Zachodniej (bez Francji), uwarunkowania historyczne warszawskich kamienic, w tym imponujące „*case study*” z ul. Brzeskiej 18 – na praskim brzegu w Warszawie - wspaniale prezentujący się przykład kamienicy z analizowanego okresu.

Kolejny rozdział 4 coraz bardziej zmierza w kierunku analiz i oceny wartości finansowej tych kamienic stanowiących pod koniec XIX wieku podstawowe elementy rozwoju miasta. Pojawiają się problemy zarządzania wartością nieruchomości przez wspólnoty, ale także opisano rozwój

działalności podmiotów prywatnych w finansowaniu procesów odnowy zabudowy.

Ostatni merytoryczny rozdział 5 jest samodzielnie wykonaną przez Autorkę ekspertyzą dotyczącą efektywności ekonomicznej modernizacji kamienicy czynszowej z zastosowaniem stosownych metod badawczych dla rynku nieruchomości, matematycznych metod zagadnień ekonomicznych, które zarówno dotyczą końca XIX wieku jak i dzisiejszych współczesnych działań przystosowania kamienic do funkcji mieszkalnych.

Pracę kończy tekst wniosków oraz reasumpcja założeń badawczych

Literatura zamykająca rozprawę to 292 pozycji, spis ilustracji (w liczbie 139), spis tabel .

Wprowadzenie

Celem pracy są przekształcenia architektury historycznej mieszkaniowej umożliwiające dostosowanie jej do zmieniających się w czasie potrzeb społecznych w ramach przeprowadzenia procesu odnowy zabytkowych kamienic zlokalizowanych w śródmieściu Warszawy (dziedzina nauk inżynieryjno-technicznych). Oprócz tego celem jest też przebadanie efektywności ekonomicznej, sygnalizowane już w tytule (jako rozszerzenie powyższej dziedziny o bardziej szczegółowe badania finansowe tych procesów)

Przedstawiono też kryteria doboru obszarów badawczych. Określono jednoznacznie aparat pojęciowy podając definicje czym jest odnowa, rewitalizacja, śródmieście najczęściej podlegające procesom przekształceń o charakterze rozwojowym. Określono też czym jest zabytek, kamienica będąca przedmiotem badań w tej pracy. Ponadto omówiono metody badawcze i źródła danych. Następnie określono obecny stan badań, zmierzając do udowodnienia hipotezy o następującym brzmieniu: *...”wykorzystanie i poszanowanie wartości historycznej obiektu położenia w mieście, cech architektonicznych i historii związanej z budynkiem pozwala na osiągnięcie zysków finansowych przy przeprowadzanych modernizacjach”*. Dotyczy to grupy budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub także z usługami w parterach, planowanymi od początku istnienia tych obiektów lub potem dodanych takich funkcji. Ocalała zabudowa warszawskiego śródmieścia została świadomie wybrana przez Autorkę po ocenie rynków nieruchomości innych miast, zasadniczo różniących się od stołecznego.

Jeżeli we wprowadzeniu rozprawy nie znalazł się jasny przekaz, że po zakończeniu II wojny światowej w śródmieściu zachowały się jedynie od zniszczeń 2 zespoły zabudowy po kilka kwartałów: po południowej stronie Al.

Jerozolimskich między ulicami E. Plater i Marszałkowską oraz niewielki fragment w rejonie Skarpy, na lewym brzegu Wisły – to proszę to klarownie ująć w czasie obrony. Jak wynika z badań zachowanych dokumentów o tych zniszczeniach miasta przez wychodzących z Warszawy Niemców, tylko dlatego pozostała zabudowa historyczna na Pradze nie zburzona (po prawej stronie Wisły), że zamiarem okupantów było zasiedlenie Pragi polskimi robotnikami, którzy w przyszłości mieli odbudowywać historyczną Warszawę jako miasto niemieckie (zakładając, że Niemcy wygrają wojnę i w Warszawie pozostaną).

W zakończeniu Wprowadzenia podano dokładnie cały zakres dokumentów wiążących się z otoczeniem prawnym poruszanej w dysertacji problematyki.

Pierwszy merytoryczny rozdział pt: *„Rewitalizacja jako preferowana forma odnowy zabudowy”* zawiera szczegółowy wykaz międzynarodowych spotkań w skali Świata, począwszy od powojennych lat trzydziestych ubiegłego wieku do współczesności, jednocześnie z syntetyczną charakterystyką idei przewodnich tych spotkań zawodowych, naukowych zwykle interdyscyplinarnych. W konferencjach tych brało również udział polskie środowisko naukowe, także polityczne, podpisywano różnego rodzaju deklaracje dotyczące rozwiązywania analizowanych problemów rozbudowy miast; niestety nie zawsze realizowano u nas te przedyskutowane w tak szerokim gronie i nowatorskie jak na owe czasy rozwiązania. Dostrzegano m.in., skalę urbanistyczną zabudowy historycznej w odróżnieniu od pojedynczych budynków historycznych, Na początku XXI wieku (Lipsk 2007r.konferencja) rozważano wspólną politykę europejską zrównoważonego rozwoju, proponowano wysokiej jakości przestrzenie publiczne, oraz jak pisze Autorka *...”modernizację sieci infrastruktury, i poprawę wydajności energetycznej”*. Doktorantka ujmuje w swym tekście wszelkie poruszane zagadnienia. Należałoby jedynie dodać do tego jaka w praktyce powinna być właściwa kolejność tych prac. Pozostawienie tych prac jako nieuporządkowanego zbioru doprowadziło np. w Warszawie do tego, że po zakończeniu pierwszej wersji rewitalizacji ul. Nowy Świat fasady od strony tej ulicy kwitły pięknem historycznych modeli kamieniczek z czasów Królestwa Kongresowego, a po zajrzeniu na tyły podwórek okazywało się, że piwnice są notorycznie zalewane, że nie odwodnione do końca, w niektórych budynkach na zapleczu brak właściwego rozwiązania kanalizacji. Przestrzeganym modelem, jak wynika z doświadczeń z ubiegłego wieku krajów Europy Zachodniej (Francja, Anglia, Niemcy), powinno być w kolejności:

- zadbanie o standard budowlano-techniczny zabudowy

rewitalizowanego terenu,

- zadbanie o właściwy poziom rewaloryzacji (przywrócenia walorów historycznych jeżeli zostały zniszczone) a na końcu:
- wprowadzenie atrakcyjnych funkcji i programów, by wzmocnić atrakcyjność tych miejsc.

Bardzo cennym elementem wynikającym z tych międzynarodowych dyskusji – stały się działania zmierzające do rozwoju poprzez włączenie społeczne wybranych fragmentów miast z historyczną zabudową; istnienie tej zabudowy prowadzi do ożywienia zainteresowania tą częścią miasta. Ponadto wprowadzenie funkcji wspierających gospodarkę w dążeniu do wysokiego poziomu zatrudnienia, prowadzi do ożywienia wielu rejonów - węzłów funkcjonalno-przestrzennych w mieście.

Recenzentka w oparciu o swoje doświadczenia zawodowe dotyczące różnych form rewitalizacji ma raczej krytyczny stosunek wobec polskich przykładów rewitalizacji w odniesieniu do zagranicznych europejskich przykładów. Najczęściej dotyczy to braku właściwego zarządzania, nie kończenia słusznych zamierzeń i przerywania prac realizacyjnych. Także dotyczy niestaranego zbierania wniosków od użytkowników konkretnego terenu zgodnie z prawem przez 1 miesiąc, podczas kiedy w cywilizowanych krajach europejskich robi się to przez 9 miesięcy czy cały rok (Francja), zbierając ankiety, zadając pytania, prowadząc spotkania prezentujące zamiary wrzucając każdemu mieszkańcowi i użytkownikowi terenu do skrzynki na listy książeczkę formatu A5 z opisem przyszłej rewitalizacji jak i z pytaniami do użytkowników o ich potrzeby. Wykonanie koncepcji planu przez zespół projektantów w Europie następuje jako pierwszy etap opracowania, w Polsce ujawnia się treść planu po uzgodnieniu go z ponad 30-ma instytucjami zewnętrznymi, co wprowadza atmosferę niezgody w przypadku innych interesów niż wprowadzone do planu przez mieszkańców i innych użytkowników terenu.

Mimo tych niełatwiających działania projektowe systemów planowania w Polsce, recenzentka bardzo prosi o syntetyczne przedstawienie w czasie obrony pracy chociaż jednego czy dwóch pozytywnych przykładów rozwiązań – wyników rewitalizacji w Warszawie i krótkie ich scharakteryzowanie, także z uwagami krytycznymi jeżeli takie są.

W kolejnym rozdziale Doktorantka przedstawia zgodnie z tytułem tego rozdziału *„Rolę warszawskiej kamienicy czynszowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w ujęciu historycznym”*, poczynając od 1817 roku kiedy

zaczęto ustalać konkretne przepisy dotyczące domów dochodowych, jak je nazywano. W Warszawie na jedno mieszkanie przypadało 5 osób, a np. w Paryżu 3 osoby. Przegęszczenie miasta wynikało, jak pisze Autorka z gwałtownego rozwoju przemysłowego miasta odczuwalnego już około połowy XIX wieku. Na przełomie lat 70-tych i 80-tych liczba mieszkańców wzrosła o 55%. Zwiększyła się także wysokość realizowanych kamienic do 5-ciu zwykle kondygnacji z usługami – sklepami w parterach. Intensywne zagęszczenie taką zabudową dzielnicy Praga w Warszawie znakomicie ilustrują załączone do poszczególnych rozdziałów rozprawy ilustracje z tamtych okresów.

Wzrosła też wielkość mieszkań do 3-5 pokoi, co zapewniało satysfakcjonujące warunki egzystencji dla wyższych klas społecznych. W okresie I wojny światowej i po tej wojnie zagospodarowanie dokonywało się w oparciu o sporządzane plany regulacyjne m.in. z polecenia niemieckich władz okupacyjnych (1915 r.). Jak podano w pracy *...„aż 90% budynków warszawskich istniejących w 1919 roku powstało w latach 1855 – 1915.”* Dbał o to powołany przez Radę Miejską Komitet Rozbudowy. Miasto dbało zarówno o prywatne budownictwo jak i spółdzielcze oraz o inwestycje miejskie. Oznacza to również że z tych lat właśnie pochodzi głównie historyczna zabudowa, która nie tylko przetrwała czas międzywojnia, niezależnie od kryzysu lat 30-tych, także okres po II wojnie światowej, niestety głównie na prawym brzegu śródmieścia Warszawy.

Rozdział ten należy ocenić jako niebywale wartościowy, ponieważ mało znany fragment rozwoju historycznego naszych miast, omijany przez badaczy, autorów publikacji, a jednak, jak się okazuje - istotny dla rozwoju urbanizacji struktur miejskich.

Kolejny rozdział zatytułowany *„Perspektywa odnowy kamienicy czynszowej”* obejmuje zagadnienia analityczne architektury tych domów, ich formy i bardzo dokładnie porównanych wymiarów zarówno działek, głębokości traktów, sposobu ułożenia przestrzennego poszczególnych kamienic, wymiarów podwórek, części frontowej i części oficyn, także układów korytarzowych. Jednocześnie jest to opis – charakterystyka mieszkań w konkretnym budynku: największe mieszkania na pierwszym piętrze w obiekcie frontowym, mniejsze mieszkania, mniej prestiżowe nad nimi na wyższych kondygnacjach (nie było wind). Na najwyższych kondygnacjach małe mieszkanie zwykle dla osób samotnych lub biednych. Sutereny (piwnice) wykorzystywano na składy opału i też czasem na mieszkania dla najuboższych (o powierzchni kilkunastu metrów kwadratowych - 1-izbowe).

Duże mieszkania na pierwszym piętrze wielopokojowe miały zwykle układ funkcjonalno-przestrzenny z podziałem na część reprezentacyjną, (od frontu) prywatną i zapleczową – najczęściej od podwórka w bocznej oficynie np. kuchnia, spiżarnia i pokój stołowy. Autorka powołuje się na literaturę, w której opisano nawet mieszkania kilkunastopokojowe.

Recenzentka, mając własne doświadczenia z lat 50-tych i 60-tych ubiegłego wieku wobec zamieszkiwania właśnie na I-ym piętrze w takiej kamienicy w Łodzi w pełni akceptuje ten opis podkreślając jego realizm i zgodność z faktami nie tylko funkcjonowania kamienic w Warszawie ale i w innych miastach w Polsce. Dziś emocje na pewno budzi fakt jednopokojowego mieszkania dla rodziny z dziećmi - w suterenie, obok, granicząc z komórkami na węgł należącymi do innych, bogatszych lokatorów. Świadczy to o nierówności społecznej w tamtych czasach.

Zamieszczone w następnym rozdziale przykłady planów i widoków kwartałów zabudowy w Warszawie przed 1939 rokiem ilustrują zagospodarowanie właśnie takimi kamienicami, które niestety zostały zniszczone w czasie II wojny światowej.

Kolejne rozdziały dotyczą rynku nieruchomości – podstaw prawnych i teoretycznych jego funkcjonowania, zasad odnowy kamienic, a przede wszystkim zarządzania wartością nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe dokonujące rewitalizacji tych zniszczonych zasobów. Ponieważ są to zagadnienia dotyczące już innej dyscypliny naukowej Recenzentka pozostawia szczegóły tego rozdziału oraz kolejnego dla recenzenta-profesjonalisty tych zagadnień ekonomiczno-finansowych. Kontynuując natomiast recenzję treści zawartych w dominującej części mieszczącej się w dyscyplinie architektura i urbanistyka stwierdza co następuje.

We wnioskach rozprawy zapisano.

Miasta są terenami zainteresowania, ponieważ koncentrują usługi i miejsca pracy. Śródmieścia z zabudową historyczną identyfikowaną ponieważ zachowaną, czy odnowioną w ostatnich dekadach nabrały znaczenia. Nastąpiło to głównie wraz z wprowadzeniem w życie ustawy o rewitalizacji (2015). Autorka przywołuje co najmniej kilkanaście dokumentów o charakterze międzynarodowym promujących rewitalizację. Zwraca uwagę na lokalne systemy wprowadzania tego nurtu w różnych krajach różniące się między sobą.

Po II wojnie światowej Autorka podaje 3 główne nurty:

- wyburzania przedmiotowej zabudowy historycznej z XIX i XX wieku
- rewitalizacja oparta na partycypacji społecznej
- nurt rewitalizacji oparty na działalności prywatnych inwestorów.

Występuje też charakterystyczny nurt zachowania czy wprowadzenia do centrów miast zabudowy mieszkaniowej, wypieranej przez funkcje reprezentacyjne. Działania urzędów gmin wpływają na ożywienie działań finansowych zmierzających do rewitalizacji przez podmioty prywatne. Autorka dostrzega wzrost wartości nieruchomości jako wynik przekształceń technicznych, społecznych czy ekonomicznych w wyniku stopniowej rewitalizacji. Jednocześnie następuje zwiększanie atrakcyjności przestrzeni, albo traktowanej jako nowa lub powrót do dawnych tradycyjnych form. W starych zasobach łatwiej zapobiegać gentryfikacji np. zwiększając liczbę lokali komunalnych. Zwraca się też uwagę na likwidację drobnych tradycyjnych lokali usługowych i zamianę ich na sieciowe współczesne. Charakterystyczne są przekształcenia parterów budynków zazwyczaj w lokale usługowe.

Autorka zauważa, że prace odnowy pojedynczych budynków przez prywatnych inwestorów mają mniejsze znaczenie i oddziaływanie na otoczenie niż prace rewitalizacyjne w skali urbanistycznej dla obszarów z zabudową mieszkaniową. Doktorantka zwraca jednak uwagę na bariery takich odnow przedewszystkim techniczne, ale także stwarzane przez środowisko konserwatorskie. Są też inne przeszkody nierzadko na tyle uciążliwe, że przerywa się częściowo już wyremontowane inwestycje. Zauważalny jest w ostatnich kilku latach rozwój rynku pierwotnego, jak wynika z badań rynku nieruchomości przez Autorkę. Przyczyni się to niewątpliwie do przybliżenia form zabytkowych przedmiotowych kamienic, poprawy przestrzennego środowiska mieszkaniowego. Od strony finansowej najczęściej procesy rewitalizacyjne przynoszą zysk dla wspólnot czy spółdzielni zarządzających tymi procesami. Z punktu widzenia mieszkańców przekształcenia modernizacyjne tych zespołów kamienic wpływać powinny korzystnie na funkcjonowanie budynków i warunki ich użytkowania.

Podsumowanie recenzji

1. Temat rozprawy bardzo interesujący, przede wszystkim dlatego, że zaledwie incydentalnie podawane są w literaturze fachowej fakty związane z rozwojem miast w drugiej połowie XIX wieku i na początku XX stulecia (okres Polski pod zaborami). Informacje o rozwoju polskich miast w tym czasie są nowe, interesujące, atrakcyjne, pozytywne.

2. Większa część pracy dotycząca warszawskich kamienic z lat 1864-1914, ich powstawania, układów funkcjonalnych, przestrzennego kształtowania, czy zasad zasiedlania stanowi niezwykle realistyczny, prawdziwy obraz architektury tamtych lat jak i stosunków społecznych, różnicowania warunków mieszkaniowych w ramach jednej kamienicy.
3. Autorka dysponując wiedzą na temat możliwości i charakteru, w tym zalet i przeszkód dokonywanych odnow zabudowy historycznej wskazała różne alternatywy takich działań, naświetlając jednocześnie tło takich działań rewitalizacyjnych czy po prostu indywidualnych remontów kamienic.
4. Recenzentka stwierdza, że treść rozprawy pani mgr inż. arch. Alicji Kozarzewskiej jest zgodna z tytułem pracy: *„Problematyka architektoniczno-ekonomiczna odnowy warszawskich kamienic z lat 1864-1914 w kontekście rewitalizacji”* i zawiera wiele faktów dotychczas nie rozpowszechnionych.
5. Rozprawa w związku z powyższym dotyczy dziedziny nauk inżynierjno technicznych: architektura i urbanistyka (tematyka niniejszej recenzji); rozszerzenie badawcze w postaci *„ekspertyzy efektywności ekonomicznej modernizacji kamienicy czynszowej”* poprzedzone rozważaniami na temat zarządzania wartością nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe, finansowanie procesów odnowy przez podmioty prywatne, charakterystyka rynku nieruchomości – to dyscyplina ekonomii i finansów w dziedzinie nauk społecznych.

KONKLUZJA

W związku z powyższym stwierdzam, że recenzowana rozprawa doktorska mgr inż. arch. Alicji Kozarzewskiej wykonana pod kierunkiem Pani prof. dr hab. inż. arch. Elżbiety Dagny Ryńskiej, będącej promotorem tej rozprawy z udziałem promotora pomocniczego dr inż. arch. Wojciecha Wólkowskiego – spełnia wymogi stawiane takim opracowaniom. Zawiera interesujący temat, wymagający przedstawienia, opisanie, ustalenia zasad postępowania z rozpatrywaną architekturą mieszkaniową historyczną, co najważniejsze zawierający wiele nowych, odkrywanych przez Autorkę faktów.

Z treści pracy wynika, że mgr Kozarzewska zna różnorodne aspekty teorii dotyczących procesów rewitalizacyjnych analizowanych kamienic .

Jednocześnie pewnym utrudnieniem w jednoznacznej ocenie odnowy tych kamienic jest ich podział na sektory o różnych standardach i w związku z tym przeznaczenia dla zróżnicowanych klas społecznych lokatorów: biednych i bogatszych elit. Oznacza to także, chcąc np. ujednolicić poziom wyposażenia mieszkań, zaangażowanie potężnych środków finansowych. Jak wynika z

ekspertyzy autorskiej doktorantki czasami prace remontowe są przerywane wobec braku zgody na proponowaną przebudowę konserwatora zabytków. Dostrzeżenie tych problemów w dwóch ostatnich rozdziałach, przy czym ostatni jest badaniem szczegółowym autorki procesów rynkowych wobec tych wyzwań dla konkretnej kamienicy, prezentuje trud konieczny do przewyciężenia w przypadku działań odnowy.

Rozprawa obejmuje interesującą problematykę, przedstawienie walorów i wad procesów odnowy w dzisiejszych czasach, samodzielnie przeprowadzone badania przez autorkę. Rozprawa oparta jest na faktach związanych z rozpatrywaną architekturą. Stanowi niewątpliwie cenny wkład w wiedzę i w procesy rewitalizacyjne i ich możliwości w odniesieniu do secesyjnych kamienic

Reasumując stwierdzam, że rozprawa autorstwa Kandydatki w pełni uzasadnia poparcie wniosku o dopuszczenie do obrony pracy doktorskiej będącej drogą do nadania tytułu naukowego doktora nauk inżynieryjno-technicznych.

Z wyrazami szacunku

Prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Guranowska-Gruszecka

prof. dr hab. inż. arch.
Krystyna Guranowska-Gruszecka
tel. kom. 601 344 603
e-mail: ka@post.pl

