

ICOMOS

**Raport z Misji Doradczej ICOMOS
w Historycznym Centrum Warszawy (C 30)
19-21 grudnia 2013**



Bernhard Furrer

Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS

RAPORT Z MISJI DORADCZEJ ICOMOS W HISTORYCZNYM CENTRUM WARSZAWY

Podziękowania	3
Streszczenie oraz lista zaleceń	4
1 Wprowadzenie	
1.1 Uzasadnienie	6
2 Tło Misji	
2.1 Deklaracja wyjątkowej uniwersalnej wartości (OUV) dla obiektu „Historyczne Centrum Warszawy”	6
2.2 Kwestie poruszone przez Misję	7
3 Polityka krajowa w zakresie zarządzania i ochrony miejsca wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa	
3.1 Ramy prawne i instytucjonalne, ochrona i zarządzanie	8
3.2 Cechy szczególne zarządzania zabytkami w Polsce	9
3.3 Plan zarządzania	10
3.4 Strefa buforowa	10
3.5 Ocena oddziaływania na dziedzictwo	10
4 Identyfikacja i ocena konkretnych zagadnień, uwagi oraz zalecenia	
4.1 Budynek komercyjny przy ulicach Senatorska, Miodowa i Podwale	11
4.2 Potencjalne zagrożenie dla miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa: Zmniejszająca się ilość pomieszczeń mieszkalnych	14
4.3 Potencjalne zagrożenia dla miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa: Otwarta przestrzeń na obszarze Bugaju	15
5 Ocena stanu ochrony miejsca, uwagi, zalecenia	
5.1 Uwagi ogólne	16
5.2 Budynki użyteczności publicznej	16
5.3 Otwarte przestrzenie publiczne	17
5.4 Budynki prywatne i półprywatne	17
6 Załączniki	
6.1 Przebieg spotkań i wizyt	18
6.2 Lista osób uczestniczących w różnych spotkaniach	18
6.3 Osoby odpowiedzialne za Misję	19
6.4 Dokumenty, mapy i fotografie	20

Inspekcja obiektu, 19-21 grudnia 2013

Raport, 30 stycznia 2014

Podziękowania

Inspekcja obiektu odbyła się pod patronatem Piotra Żuchowskiego, Sekretarza Stanu, Generalnego Konserwatora Zabytków w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Wizyta ta została uważnie i starannie zaplanowana przez Zespół ds. Światowego Dziedzictwa w Narodowym Instytucie Dziedzictwa. Program był bardzo napięty i umożliwił bezpośredni kontakt ze wszystkimi interesariuszami reprezentującymi różne poziomy życia publicznego. Na wyraźną prośbę eksperta zorganizowano spotkania z prywatnym deweloperem oraz przedstawicielami organizacji pozarządowych (wykaz w załączniku 1). Przed, w trakcie oraz po zakończeniu inspekcji udostępniono ekspertowi wszystkie wymagane informacje oraz dokumenty.

Ekspertowi przez cały czas towarzyszyła prof. Małgorzata Rozbicka, dyrektor Narodowego Instytutu Dziedzictwa oraz jej współpracowniczka, Anna Marconi-Betka, odpowiedzialna za Zespół ds. Światowego Dziedzictwa. Obecni byli także inni współpracownicy. W spotkaniach oraz wizytach uczestniczyli ponadto: Piotr Brabander (Dyrektor Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków w Urzędzie Miasta Warszawy) oraz Anna Zasadzińska (Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Zarządzania Dziedzictwem Światowym UNESCO). W konferencjach i debatach wzięli również udział przedstawiciele Polskiego Komitetu ds. UNESCO oraz Polskiego Komitetu Narodowego Rady Ochrony Zabytków ICOMOS.

Ekspert wyraża wdzięczność wszystkim osobom uczestniczącym w spotkaniach i wizytach za ich otwartą i bezpośrednią politykę informacyjną. Nawet podczas wyrażania kontrowersyjnych opinii panowała przyjazna atmosfera.

Streszczenie oraz lista zaleceń

Podsumowanie

Misja Doradcza została zaproszona przez Państwo-Stronę aby ocenić stan oraz potencjalne oddziaływanie różnych dużych inwestycji i procesów ich zatwierdzania w kontekście obaw społecznych związanych z projektem nowego budynku komercyjnego w strefie buforowej Historycznego Centrum Warszawy, usytuowanego na granicy miejsca Światowego Dziedzictwa i widocznego z Placu Zamkowego przed Zamkiem Królewskim. Misja została również poproszona o ocenę aktualnego systemu zarządzania miejscem wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa oraz stanu i skuteczności bieżącej polityki planowania i ochrony, jak również ogólnego stanu ochrony obiektu.

Pomimo krótkiego czasu, jakim dysponował ekspert na zbadanie złożonej sytuacji oraz pomimo licznych występujących kwestii niniejszy raport ma na celu przedstawienie uwag, ogólnych propozycji, a także szczegółowych zaleceń.

Zalecenia

W rezultacie Misji Doradczej poczyniono szereg konkretnych spostrzeżeń oraz sformułowano oświadczenia i wnioski (zob. poniżej), które stanowią podstawę poniższych zaleceń. Opierają się one na przyjętej Deklaracji Znaczenia (ang. Statement of Significance).

Cały obszar proponowanej strefy buforowej powinien zostać objęty planami zagospodarowania przestrzennego. Nowe oraz już istniejące (po ewentualnej ponownej ocenie) plany zagospodarowania przestrzennego powinny zapewniać wizualną spójność miejsca Światowego Dziedzictwa.

Wszystkie budynki z okresu odbudowy znajdujące się w granicach miejsca wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa powinny zostać wpisane do rejestru zabytków.

Należy uzupełnić rejestr zabytków w strefie buforowej.

Wskazana byłaby ponowna analiza struktury doradczej oraz decyzyjnej w obrębie miejsca Światowego Dziedzictwa w celu uzyskania większej jasności co do ogólnego zwierzchnictwa nad tym miejscem, umożliwienia organowi konsultacyjnemu doradzania w kwestiach związanych z zarządzaniem miejscem oraz poprawy koordynacji działań i podniesienia świadomości we wszystkich strukturach miejskich, wojewódzkich i państwowych.

Zgodnie z wymogami punktu 172 Wytycznych Operacyjnych, Państwo-Strona zobowiązane jest do informowania Centrum Światowego Dziedzictwa o projektach realizowanych w obrębie miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa oraz jego otoczenia, które mogłyby niekorzystnie wpłynąć na wyjątkową uniwersalną wartość (OUV – Outstanding Universal Value).

Aby odpowiednio wkomponować nowy budynek komercyjny o nazwie „Plac Zamkowy” w kontekst zabudowy miejskiej należy przeprojektować jego elewacje od strony ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale pod względem konstrukcji i wyglądu, zastępując zaproponowane panele systemowe otynkowaną jednolitą ścianą murowaną z odpowiednim rozrzeźbieniem powierzchni stwarzającym efekt światłocienia. Należy obniżyć wierzchołek dachów budynku oraz zmniejszyć ich kąt nachylenia.

Należy promować mieszkalnictwo w obrębie Historycznego Centrum, także poprzez zmniejszenie negatywnych skutków turystyki. Powinny zostać opracowane odpowiednie przepisy mające na celu zachowanie istniejących mieszkań i zapewnienie ich mieszkańcom dostępu do towarów codziennego użytku.

Nie należy zezwalać na powstawanie nowych budynków na całym obszarze Bugaju, niezależnie od ich lokalizacji czy rozmiarów. Zaleca się opracowanie rozwiązań alternatywnych w celu dokonania rekompensaty na rzecz uprzednich właścicieli prywatnych.

Nawierzchnię w Historycznym Centrum należy naprawić, a nie wymieniać. Należy zachować autentyczne cechy oraz materiały.

Właściwe organy powinny promować i wspierać systematyczną konserwację budynków w miejscu Światowego Dziedzictwa. Prace konserwatorskie powinny być ściśle monitorowane przez Urząd Ochrony Zabytków co ma zapewnić, że będą one realizowane zgodnie z autentycznymi wartościami i zasadami sztuki konserwatorskiej. Należy zwrócić szczególną uwagę na dachy, które stanowią „piątą elewację”.



Historyczne Centrum i jego bezpośrednie otoczenie

1 Wprowadzenie

1.1 Uzasadnienie

Projekt inwestycyjny dotyczący nowego budynku biurowego na działce położonej naprzeciwko Zamku Królewskiego (przy ulicach Senatorskiej, Miodowej i Podwale), graniczącej z Historycznym Centrum Warszawy, miejscem Światowego Dziedzictwa, stanowił kontrowersyjny tematy dyskusji w Polsce.

W dniu 18 listopada 2013 r. polskie władze zwróciły się z prośbą o Misję Doradczą w celu zbadania oddziaływania projektu na miejsce Światowego Dziedzictwa oraz na jego wyjątkową uniwersalną wartość (OUV).

2 Tło Misji

2.1 W roku 2009 Komitet Światowego Dziedzictwa przyjął Deklarację Znaczenia dla dobra Historyczne Centrum Warszawy” (33COM 8E)/¹.

Deklaracja Znaczenia

Warszawa została w 1944 r. celowo unicestwiona w drodze represji za opór stawiony niemieckiej okupacji. Obrócenie w ruinę stolicy kraju miało przekreślić wielowiekową tradycję państwowości polskiej. Odbudowa historycznego miasta, zburzonego w 85%, była możliwa dzięki determinacji mieszkańców i pomocy całego narodu. Rekonstrukcja Starego Miasta, w jego historycznym urbanistycznym i architektonicznym kształcie, była przejawem troski o zapewnienie przetrwania jednego z najważniejszych świadectw kultury polskiej. Miasto – symbol władzy elekcyjnej i tolerancji, miejsce uchwalenia pierwszej demokratycznej konstytucji europejskiej, zwanej Konstytucją 3 Maja z 1791 r., zostało odbudowane. Rekonstrukcja objęła całościowe odtworzenie urbanistycznego planu wraz z Rynkiem Starego Miasta, kamienicami mieszczańskimi, pierścieniem murów obronnych, Zamkiem Królewskim oraz znaczącymi budowlami sakralnymi.

Rekonstrukcja historycznego centrum Warszawy była głównym czynnikiem zmian doktryn związanych z rozwiązywaniem problemów urbanistycznych i konserwacją zabudowy miejskiej w większości europejskich krajów po zniszczeniach II wojny światowej. Jednocześnie przykład ten pokazuje skuteczność działań konserwatorskich 2 połowy XX wieku, umożliwiających integralną rekonstrukcję złożonego zespołu miejskiego.

Kryterium II: Podjęcie kompleksowych działań konserwatorskich na skalę całego miasta historycznego było unikatowym doświadczeniem europejskim i wpłynęło na weryfikację doktryny i praktyki konserwatorskiej.

Kryterium VI: Historyczne centrum Warszawy jest wyjątkowym przykładem kompleksowej odbudowy celowo zniszczonego w warstwie materialnej miasta. U podstawy materialnej rekonstrukcji legła siła ducha i determinacja narodu, która doprowadziła do odbudowy dziedzictwa na skalę unikalną w dziejach Świata.

Granice:

Granice miejsca wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa zostały określone w roku 2008 (Decyzja Komitetu Światowego Dziedzictwa nr 32 COM 8D). Granica Historycznego Centrum miasta wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa została przesunięta ze środka ulic do elewacji budynków, obejmując cały obszar ulic.

¹ Retrospektywna Deklaracja wyjątkowej wartości uniwersalnej została rozpatrzona przez ICOMOS w 2013 jednakże nie została ona jeszcze przyjęta przez Komitet Światowego Dziedzictwa.

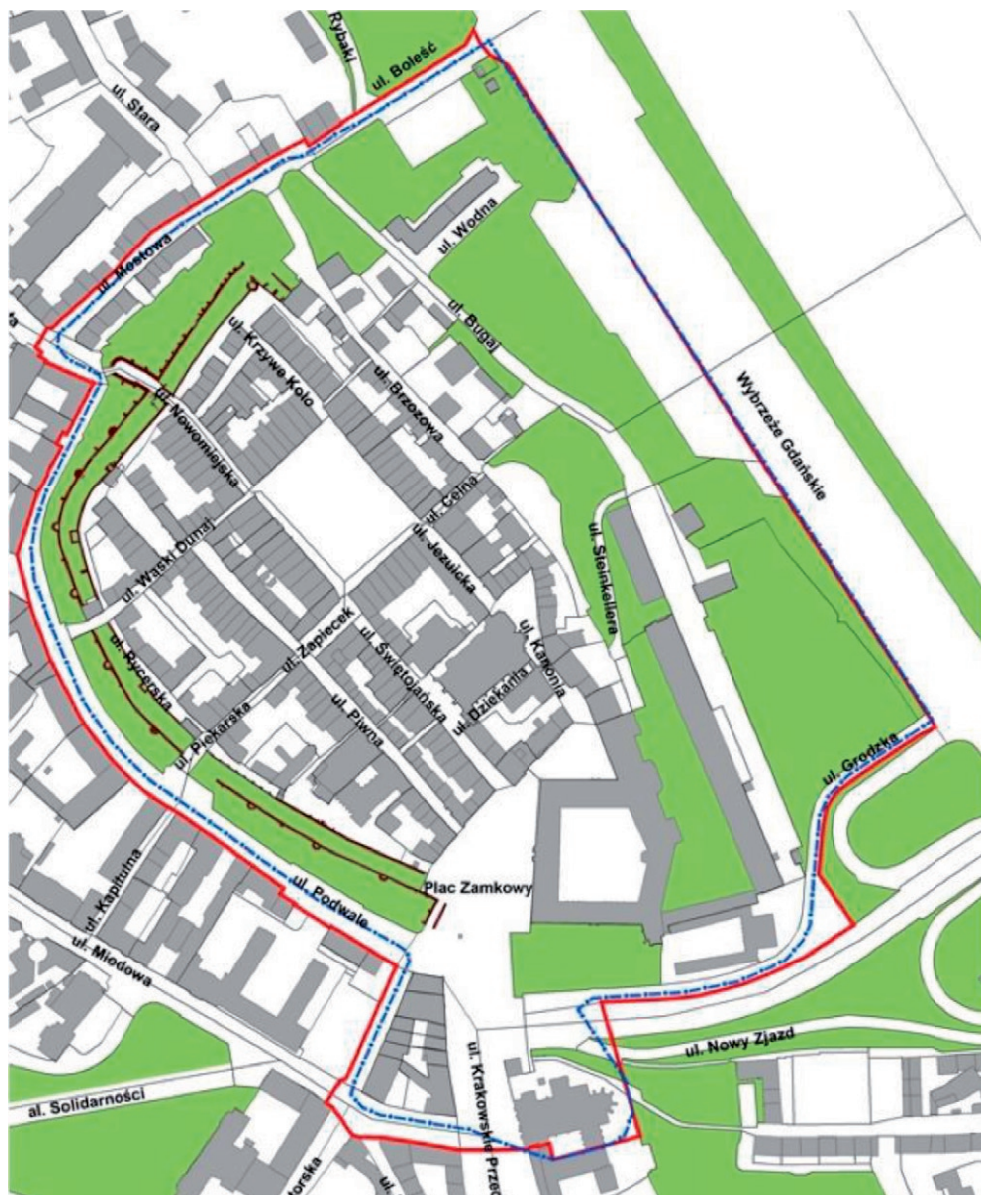
2.2 Kwestie poruszone przez Misję

Kishore Rao, Dyrektor Sektora Kulturowego w Centrum Światowego Dziedzictwa, w liście z dnia 18 grudnia 2013 r. adresowanym do Piotra Żuchowskiego, Sekretarza Stanu w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego określił zakres zadań i obowiązków.

Misja ma za zadanie dokonać przeglądu i oceny następujących kluczowych kwestii:

- a) Aktualny stan projektów mających na celu podjęcie lub zatwierdzenie poważniejszych interwencji, w tym ewentualnych propozycji przebudowy i budowy na terenie miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa, jego strefy buforowej i otoczenia, które mogłyby wpłynąć na wyjątkową uniwersalną wartość miejsca;
- b) Stan realizacji ocen oddziaływania na dziedzictwo (Heritage Impact Assessments - HIAs) dla trwających i planowanych inwestycji budowlanych, które powinny być przeprowadzane zgodnie z wskazówkami ICOMOS dotyczącymi HIAs dla miejsc z Listy Światowego Dziedzictwa kulturowego;
- c) Stan aktualnego systemu zarządzania miejscem, w tym ramy krajowe, mechanizmy decyzyjne, mechanizmy nadzoru i monitorowania w kontekście planowanej inwestycji;
- d) Stan ochrony zabytków, miejscowa polityka zagospodarowania przestrzennego oraz inne dokumenty planistyczne mające na celu poprawę ochrony i zarządzania miejscem;
- e) Postęp w realizacji prac, z uwzględnieniem uwag ICOMOS, oraz przyjęcie planu zarządzania miejscem;
- f) Przegląd ogólnego stanu ochrony miejsca;
- g) Inne zagadnienia związane z konserwacją aktualnie odnoszące się do miejsca.

Zważywszy na krótki czas, w jakim zbadano tę złożoną sytuację i związane z nią liczne kwestie w niniejszym raporcie przedstawiono niektóre spostrzeżenia, ogólne propozycje i szczegółowe zalecenia. Jednakże konieczna jest głębsza analiza niektórych zagadnień oraz ścisłe monitorowanie przyszłej budowy.



Granice miejsca

(kolor niebieski: granice zaproponowane w 1980 – kolor czerwony: granice skorygowane w 2008)

3 Polityka krajowa w zakresie zarządzania i ochrony miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa

3.1 Ramy prawne i instytucjonalne, ochrona i zarządzanie

3.1.1 Ramy prawne

W Polsce istnieje szereg ustaw regulujących procedury zarządzania zabytkowymi budynkami, układami urbanistycznymi i zabytkowymi strefami.

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- Ustawa ta zastąpiła uprzednią ustawę/akt prawny z 15 lutego 1962 r., wprowadzając nowoczesną koncepcję ochrony zabytków i odzwierciedlając nowe warunki społeczne i polityczne. Definiuje ona różne pojęcia oraz określa różne sposoby interwencji.

Ustawa ta wyraźnie rozróżnia pomiędzy ochroną zabytków rozumianą w szerokim ujęciu (w tym użytkowaniem), a zadaniem związanym z utrzymaniem zabytków (które w szczególności należy do właścicieli). Istnieją cztery możliwe formy ochrony: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, utworzenie parku kulturowego (w przypadku krajobrazów kulturowych) oraz utworzenie strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem
- Rozporządzenie to opiera się na przepisach Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1.2 Ramy instytucjonalne, ochrona i zarządzanie

Ochrona zabytków w Polsce wyraźnie odzwierciedla federalną/złożoną organizację państwa.

Najwyższą władzę w tej dziedzinie sprawuje Sekretarz Stanu, Wiceminister Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Pełni on obowiązki Generalnego Konserwatora Zabytków i podejmuje decyzje w ważnych i kontrowersyjnych sprawach. Ma on do swojej dyspozycji radę doradczą.

Ochrona zabytków jest zadaniem poszczególnych wojewódzkich konserwatorów zabytków, którzy są odpowiedzialni za wpis zabytków do rejestru zabytków jak również za kwestie praktyczne związane z ochroną/konserwacją. (Wojewódzkie) urzędy ochrony zabytków zajmują się wszelkimi kwestiami związanymi z ochroną, odnową i modyfikacją w obrębie ich terenu. Na tym szczeblu powoływane są również komitety doradcze.

W przypadku Warszawy, oraz innych dużych miast, kompetencje w zakresie ochrony zabytków są delegowane ze szczebla wojewódzkiego do gminy miejskiej. Tak więc Biuro Stołecznego Konserwatora w Warszawie odpowiada za wszystkie zabytki na obszarze stolicy, w tym za Historyczne Centrum Warszawy. Biuro to ten jest wspierane przez komitet doradczy zwany Społeczną Radą Ochrony Dziedzictwa Kulturowego przy Prezydencie miasta stołecznego Warszawy; wśród członków Rady znajdują się przedstawiciele stowarzyszeń naukowych oraz organizacji zawodowych lub pozarządowych.

Narodowy Instytut Dziedzictwa to instytucja podlegająca Ministerstwu Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który pracuje nad poszerzeniem wiedzy o zabytkach i związanych z nimi badaniach. Doradza ona również urzędom lub służbom ochrony zabytków. Posiada zdecentralizowane oddziały wojewódzkie.

Podstawą zarządzania jest rejestr zabytków. Zawiera on zarówno pojedyncze zabytki jak i układy urbanistyczne.

Wspomniane wyżej pomniki historii stanowią wyższy stopień ochrony. Mogą one obejmować zabytki już wpisane do rejestru zabytków. Tak jest również w przypadku „Warszawy – historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem”, który uznano za pomnik historii w roku 1994. Obejmuje on nie tylko Historyczne Centrum czyli Stare Miasto, ale także Nowe Miasto, które w pierwotnej koncepcji miało stanowić część miejsca Światowego Dziedzictwa, jednakże wycofano się z tej propozycji na rzecz bardziej nobilitującej nominacji. Ponadto, w jego granicach na północy znajduje się cytadela, na zachodzie bezpośrednie otoczenie Starego Miasta, a na południu

przedłużenie Traktu Królewskiego. Pomnikiem historii objęto również zespół pałacu wilanowskiego wraz z parkiem oraz szerszym otoczeniem. Pomnik historii jest znakomitym narodowym uzupełnieniem miejsca Światowego Dziedzictwa.

3.2 Cechy szczególne zarządzania zabytkami w Polsce

Aby zrozumieć kwestie związane z miejscem Światowego Dziedzictwa należy naświetlić i rozważyć niektóre szczególne uwarunkowania procedur planistycznych oraz zarządzania zabytkami w Polsce.

- 3.2.1 Jednym ze szczególnych problemów jest własność terenów zabudowanych. Na podstawie jednego z Dekretów Bieruta (nazwanych od nazwiska Bolesława Bieruta - Sekretarza Generalnego Komitetu Centralnego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej) znacjonalizowano po wojnie wszystkie grunty na obszarze miasta Warszawy. Po roku 1989 znacjonalizowane grunty (oraz odpowiedzialność za rekompensatę) zostały przekazane Miastu. Od tamtej pory Polska wciąż jeszcze nie przyjęła kompleksowego ustawodawstwa regulującego tę kwestię, co powoduje ogromne trudności. Wielu prywatnych właścicieli (lub ich spadkobierców) żąda zwrotu swojej własności a sądy są zasypywane indywidualnymi wnioskami o odszkodowanie.

Kilka czynników utrudnia reprivatyzację. Nie wszędzie podczas nowych budów utrzymane dawne granice nieruchomości. W niektórych przypadkach na terenie kilku dawnych prywatnych działek zbudowano obiekty użyteczności publicznej takie jak szkoły lub place zabaw. W przypadku nadrzędnego planowania zabudowy miejskiej na terenach dawnych domów prywatnych należy zachować otwarte przestrzenie/widoki.

- 3.2.2 W wielu miejscach miasta brakuje planów zagospodarowania przestrzennego – również w częściach strefy buforowej miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa. Tak było w przypadku działki na rogu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale. Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków nie dysponowało żadnymi dokładnymi planami pozwalającymi na zdefiniowanie ewentualnego rozmiaru i skali nowego budynku, a ewentualne wytyczne musiały zostać sformułowane w bardzo krótkim czasie.

Zalecenie: Cały obszar proponowanej strefy buforowej powinien zostać objęty planami zagospodarowania przestrzennego. Nowe oraz już istniejące (po ewentualnej ponownej ocenie) plany zagospodarowania przestrzennego powinny zapewniać wizualną spójność miejsca Światowego Dziedzictwa.

- 3.2.3 Obecny rejestr zabytków bazuje na przedwojennym rejestrze zabytków ustanowionym w roku 1945. Jest rzeczą zrozumiałą, że nie prowadzono wówczas nowych wpisów, ponieważ w wyniku zniszczeń wojennych nie przetrwał żaden budynek ani nawet jego ruiny. Z tego też powodu kilkanaście odbudowanych budynków znajdujących się na terenie miejsca Światowego Dziedzictwa nie zostało ujętych w rejestrze zabytków. W kolejnych dekadach sporadycznie dokonano nielicznych uzupełnień w tym rejestrze.

*Zalecenie: Wszystkie budynki z okresu odbudowy znajdujące się w granicach miejsca Światowego Dziedzictwa **zob. uwaga (1)** powinny zostać wpisane do rejestru zabytków.*

Dla zaproponowanej strefy buforowej brak jest systematycznego wykazu prowadzonego zgodnie z aktualnymi zasadami definiowania zabytków. Z tych powodów rejestr zabytków jest niekompletny.

***Zalecenie:** Należy systematycznie uzupełniać rejestr zabytków w strefie buforowej.*

- 3.2.4 W wielu przypadkach zabytki lub budynki znajdujące się w strefie ochrony zabytków, w tym na terenie miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa stanowią wspólną własność. Od końca lat 80-tych osoby, które wcześniej wynajmowały mieszkania od państwa

uzyskały możliwość wykupu tych mieszkań. Wiele z nich posiada niewielki dochód. Część budynku może nadal stanowić własność miasta. W wielu przypadkach uniemożliwia to wykonanie minimalnych niezbędnych prac konserwatorskich w zabytkach, gdyż właściciele prywatni nie są w stanie sfinansować swojej części interwencji (zob. 5.4.2).

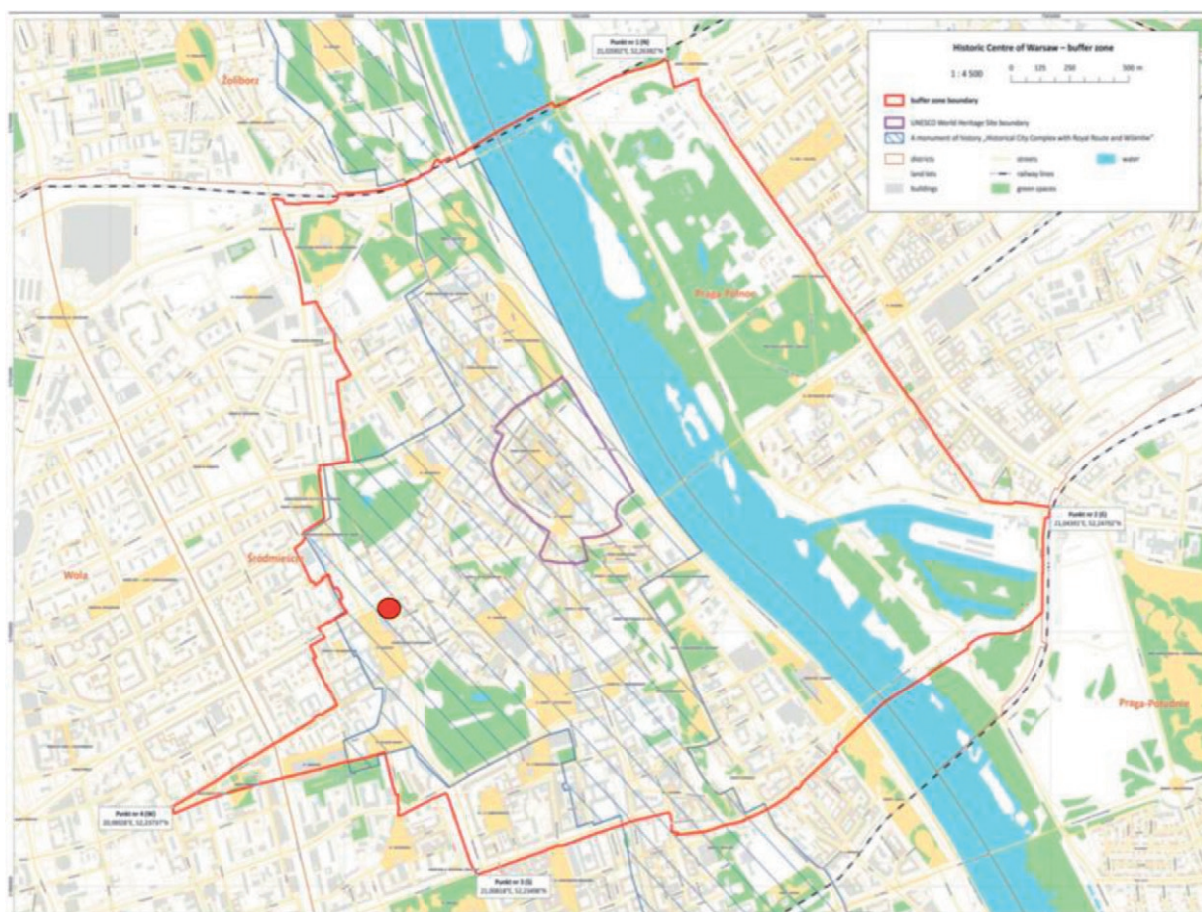
3.3 Plan zarządzania

Na wniosek UNESCO polskie władze opracowują odpowiedni plan zarządzania. Pierwszy projekt planu został przesłany do Centrum Światowego Dziedzictwa w dniu 23 stycznia 2013 r. Dnia 6 grudnia 2013 r. Centrum przesłało odpowiedź, wraz z uwagami ICOMOS. Zważywszy na ogromny wysiłek podjęty w celu stworzenia planu zarządzania oraz fakt, że od przesłanych uwag zależała dalsza praca dużej grupy ekspertów wydaje się, że czas oczekiwania na odpowiedź jest bardzo długi, zbyt długi. Państwa-Strony powinny mieć możliwość uzyskania spójnej odpowiedzi w ciągu kilku miesięcy.

Oczywiście odpowiednie władze, tzn. Miasto, przyjęły do wiadomości i zaakceptowały uwagi dotyczące planu zarządzania. Jest rzeczą oczywistą dla wszystkich bezpośrednio zaangażowanych osób, że konieczne jest dokonanie niezwłocznej rewizji planu, która powinna zostać ukończona w jak najkrótszym czasie. Będzie to możliwe za mniej więcej rok.

Należy podkreślić, że prace związane z opracowaniem kilku dodatkowych części oraz rewizją innych części planu zarządzania wymagają dużego nakładu pracy. Konieczny będzie zwiększony wysiłek nie tylko ze strony urzędników miejskich, ale również specjalistów spoza administracji. Będzie to wymagało zapewnienia przez Miasto dodatkowych środków finansowych.

3.4 Strefa buforowa



Obecnie dyskutowane granice strefy buforowej (czerwony punkt wskazuje lokalizację istniejącego wieżowca)

Przepisy dotyczące strefy buforowej nie zostały jeszcze zatwierdzone. Jeśli chodzi o granice strefy, propozycję opracowano w oparciu o trójwymiarowy model miasta, który przedstawiono Komitetowi Światowego Dziedzictwa. Nie poczynił on żadnych uwag odnośnie wyznaczonych granic. Jednakże w odniesieniu do przyszłej zabudowy na terenie strefy buforowej Komitet poprosił Państwo-Stronę o dostarczenie szczegółowych informacji na temat ochrony zapewnionej przez strefę buforową w ramach pomnika historii oraz w oparciu o Ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także o rozważenie ochrony i regulacji prawnej całej strefy buforowej poprzez włączenie jej do Krajowego Rejestru Zabytków.

Jednakże, należy zauważyć, że na obszarze proponowanej strefy wzniesiono wieżowiec zanim miejsce zostało wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa. Sylwetka Historycznego Centrum widziana z przeciwnego brzegu Wisły została w wyraźny sposób zakłócona przez ten budynek. Jest to sytuacja w zasadzie nieodwracalna. Z drugiej strony drapacze chmur wokół Pałacu Kultury i dworca kolejowego wydają się dosyć odległe.

Dyskusje dotyczące treści obecnych przepisów oraz ich doprecyzowania świadczą o tym, iż środki ochrony prawnej strefy buforowej są niewystarczające. Pomnik historii obejmuje około 50 % strefy buforowej. Należy wdrożyć dalsze regulacje dotyczące tego obszaru. W szczególności należy opracować odpowiednie plany zagospodarowania przestrzennego dla całej strefy, w której jedna trzecia powierzchni znajduje się praktycznie poza ochroną. Pewne zalecenia wydają się oczywiste i konieczne (zob. 3.2.2 i 3.2.3).

Polskie władze zapewniły, że w krótkim czasie dostarczą odpowiedź na kwestie poruszone przez Komitet Światowego Dziedzictwa w 2013 roku (decyzja nr 37COM 8B.52).

3.5 Ocena oddziaływania na dziedzictwo (Heritage Impact Assessment)

Ramy prawne i instytucjonalne w zakresie ochrony i zarządzania w Polsce charakteryzują się trójszczeblową strukturą, co utrudnia przeprowadzanie efektywnych ocen oddziaływania na dziedzictwo.

Aby umożliwić praktyczne stosowanie metodologii zawartej we Wskazówkach ICOMOS dotyczących oceny oddziaływania na dziedzictwo dla miejsc z Listy Światowego Dziedzictwa konieczne jest przeniesienie tej metodologii do polskiego specyficznego systemu prawnego (oraz gospodarczego). Należy podjąć odpowiednie działania w kilku obszarach, szczególnie w obszarze prawa na różnych szczeblach państwowych. Jest to dosyć złożony proces, który wymaga czasu.

Obecnie zgodnie z polskim prawem każdy planowany projekt wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (przyrodnicze i kulturowe). Musi ona spełniać konkretne wymogi. Uwzględnienie dodatkowych kwestii w procesie oceny tak, aby zapewnić zgodność z wytycznymi ICOMOS wymaga ich formalnego włączenia do istniejącego, obowiązującego systemu. Zmiana ta z kolei powoduje konieczność zmian legislacyjnych i prowadzi do rozszerzenia procedur.

Na podstawie licznych dyskusji i w oparciu o rozmaite przykłady wydaje się, że różne organy pracują na wysokim profesjonalnym poziomie. Jednakże struktura ocen oddziaływania na Światowe Dziedzictwo jest dosyć złożona i brak w niej przejrzystości. Nie ułatwia ona przekazu informacji pomiędzy zaangażowanymi organami, ani nie określa jasno ról i kompetencji.

Zalecenie: Wskazana byłaby ponowna analiza struktury doradczej oraz decyzyjnej w obrębie miejsca Światowego Dziedzictwa w celu uzyskania większej jasności co do ogólnego zwierzchnictwa nad tym miejscem, umożliwienia organowi konsultacyjnemu doradzania w kwestiach związanych z zarządzaniem miejscem oraz poprawy koordynacji działań i podniesienia świadomości we wszystkich strukturach miejskich, wojewódzkich i państwowych.

4 Identyfikacja i ocena konkretnych zagadnień, uwagi oraz zalecenia

4.1 Budynek komercyjny przy ulicach Senatorska, Miodowa i Podwale

4.1.1 Czynniki determinujące ochronę prawną tego obszaru

Sporna działka podlega kilku narzędziom ochrony prawnej (w roku 1945 wpisano do rejestru zabytków układ urbanistyczny ul. Podwale, w roku 1965 układ urbanistyczny ul. Miodowej, a ul. Senatorskiej w roku 1965; dodatkowo w latach 1965 i 1996 wpisano do rejestru zabytków pałac Branickich). Ponadto, działka jest usytuowana w obrębie „historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem”, który uznano za pomnik historii. Podobnie jak ma to miejsce w innych częściach proponowanej strefy buforowej, dla tego terenu inwestycyjnego również nie istnieje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycyjny przylega bezpośrednio do granic Historycznego Centrum Warszawy, miejsca Światowego Dziedzictwa Kulturowego. Granice te sprecyzowano w roku 2008. Od tego czasu elewacje budynków przy ulicach Senatorskiej i Podwale przylegają bezpośrednio do granicy Historycznego Centrum wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa.

4.1.2 Kwestie zasadnicze: Otwarta przestrzeń – odbudowa – współczesny budynek

Działka ta przez ostatnie 70 lat pozostawała niezabudowana. Tunel prowadzący do Al. Solidarności, który zajmuje jedną trzecią podziemnej części tego obszaru został zbudowany metodą odkrywkową, a powierzchnię pozostawiono pustą. Mieszkańcy przyzwyczaili się do wolnej przestrzeni, nawet jeśli była ona wykorzystywana jako parking. Na spotkaniach z organizacjami pozarządowymi oraz w artykułach prasowych padało pytanie, czy działka ta powinna być pozostawiona jako otwarta przestrzeń publiczna, czy też powinien na niej powstać niewielki park lub ogród.

W szerszym myśleniu urbanistycznym podejście takie byłoby niewłaściwe. Z drugiej jednak strony wszystkie plany oraz modele odbudowy miasta zakładały odbudowę na tej działce przedwojennego budynku, jednakże tak się złożyło, że odbudowy tej nie zrealizowano. Co ważniejsze, miejska siatka istniejących ulic oraz przestrzeń miejska znajdująca się przed murami obronnymi wymagają precyzyjnego zdefiniowania zespołu miejskiej zabudowy. Otwarta przestrzeń spowodowałaby niejasności.

Padło również pytanie, czy nowy budynek nie powinien stanowić rekonstrukcji budynku, który istniał około roku 1900, co byłoby zgodne z zasadami powojennej koncepcji odbudowy. Pojawiły się sugestie, że architektura budynku powinna nawiązywać do architektury barokowej lub klasycystycznej. Rzeczywiście istnieją liczne plany, rysunki i zdjęcia ukazujące poprzedni kształt budowli. Dokumentacja ta nie jest ani lepsza ani gorsza, niż w przypadku wielu innych działek znajdujących się na granicach historycznego zespołu miejskiego.

Odbudowa w sensie natychmiastowej odbudowy, zaraz po wojnie byłaby oczywistym błędem. Odbudowa warszawskiego Starego Miasta bezpośrednio po jego zniszczeniu w czasie niemieckiej okupacji została zrealizowana w stosunkowo krótkim czasie, od roku 1945 do 1955. (Z oczywistych przyczyn politycznych oraz z powodu braku środków finansowych odbudowę Zamku Królewskiego rozpoczęto w późniejszym okresie, tzn. dopiero w roku 1971, a ukończono w roku 1984). Historyczny obszar Starego Miasta stanowi udokumentowanie tego wyjątkowego wysiłku podjętego w konkretnej sytuacji politycznej i kulturowej. Wyjątkowość ta nie wynika z architektury miejsca, lecz z okoliczności, w których dokonano odbudowy. Jego integralność i autentyczność jest efektem tej szczególnej sytuacji i zależy od niej. Prowadzenie dalszej rekonstrukcji w całkowicie odmiennym kontekście politycznym, kulturowym i gospodarczym uczyniłoby pierwotną wersję niewiarygodną i naruszyłoby jej wyjątkową uniwersalną wartość.

W świetle powyższych rozważań wydaje się, że odpowiednim rozwiązaniem byłoby wzniesienie budynku we współczesnym stylu. Jednakże zakres możliwości współczesnego wzornictwa jest bardzo szeroki. W tym konkretnym kontekście nowy budynek musi być zintegrowany z otoczeniem pod względem jego podstawowych elementów, takich jak rozmiar, struktura, materiały i kolor. Gdyby wyróżniał się z otoczenia pod względem którejkolwiek z istotnych cech stałby się wyjątkiem i zyskałby znaczenie, które nie odpowiada jego statusowi zwykłego budynku prywatnego.

4.1.3 Przebieg postępowania administracyjnego w związku z inwestycją

W dniu 21 sierpnia 2009 r. Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków wydało decyzję o warunkach zabudowy terenu, uwzględniając fakt, iż kwestia wzniesienia budynku na działce przy zbiegu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale była już rozważana w okresie odbudowy Starego Miasta w latach 1945-1955.

Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków przedstawiło zalecenia dotyczące planowanej inwestycji. Odnosiły się one do konkretnych rozwiązań projektowych, takich jak wysokość kalenicy i gzymsu, przestrzeganie zasady kształtowania zabudowy wokół wewnętrznego dziedzińca, kształt dachu nad częściami budynku graniczącymi z ulicami Miodową i Podwale, rozmiar lukarn, sposób wykończenia elewacji oraz stosowane materiały. W szczególności zalecono uczytelnienie bryły istniejącego

budynku przy ul. Podwale 1 oraz zachowanie co najmniej dwóch osi. Zalecenia te zostały zasadniczo zrealizowane.

W dniu 10 października 2011 r. koncepcja projektowa została przedstawiona Społecznej Radzie Ochrony Dziedzictwa Kulturowego przy Prezydencie miasta stołecznego Warszawy. Nie zakwestionowała ona planu wzniesienia budynku na tym terenie, lecz poczyniła pewne uwagi co do rozwiązań projektowych.

Dnia 11 października 2011 r. do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

W dniu 23 lutego 2012 r. Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków wydało pozwolenie na budowę. Zatwierdzony projekt był ściśle realizowany. Jest on zgodny z zaleceniami Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, właściwych organów do spraw ochrony zabytków, a ponadto przeszedł krajowe procedury administracyjne.

4.1.4 Powiadomienie Sekretariatu Komitetu Światowego Dziedzictwa

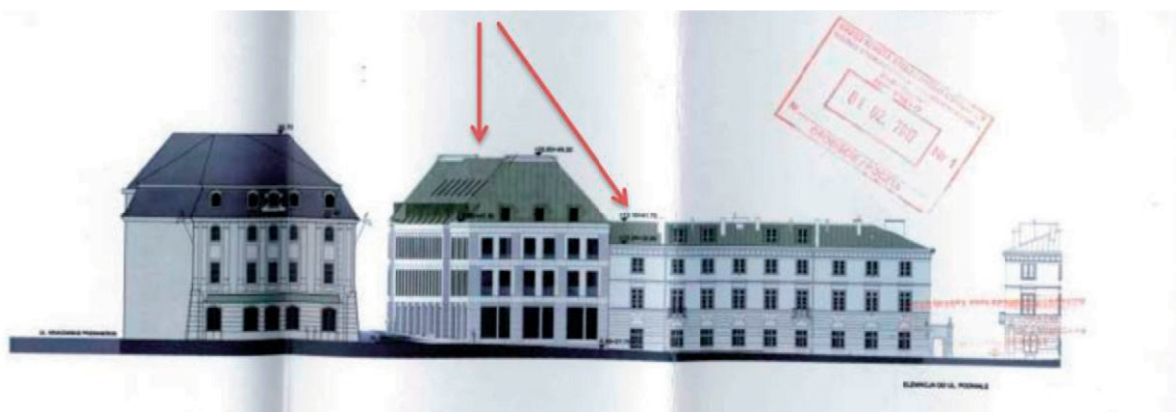
„Komitet Światowego Dziedzictwa zwraca się z prośbą do Państw-Stron Konwencji o informowanie Sekretariatu o zamiarze podjęcia bądź zatwierdzeniu na obszarze chronionym Konwencją poważnych prac restauracyjnych lub nowych budów, które mogłyby wpłynąć na wyjątkową wartość uniwersalną obiektu.” (Wytyczne Operacyjne, punkt 172).

Nowy budynek nie będzie znajdował się na terenie miejsca Światowego Dziedzictwa. Wydaje się, że polskie władze pod pojęciem „obszaru objętego Konwencją” rozumieją wyłącznie sam obiekt, bez strefy buforowej. Jednakże pojęcie „obszaru objętego Konwencją” odnosi się nie tylko do samego miejsca, lecz także do strefy buforowej. To właśnie strefa buforowa ma za zadanie zapobiegać negatywnym oddziaływaniom.

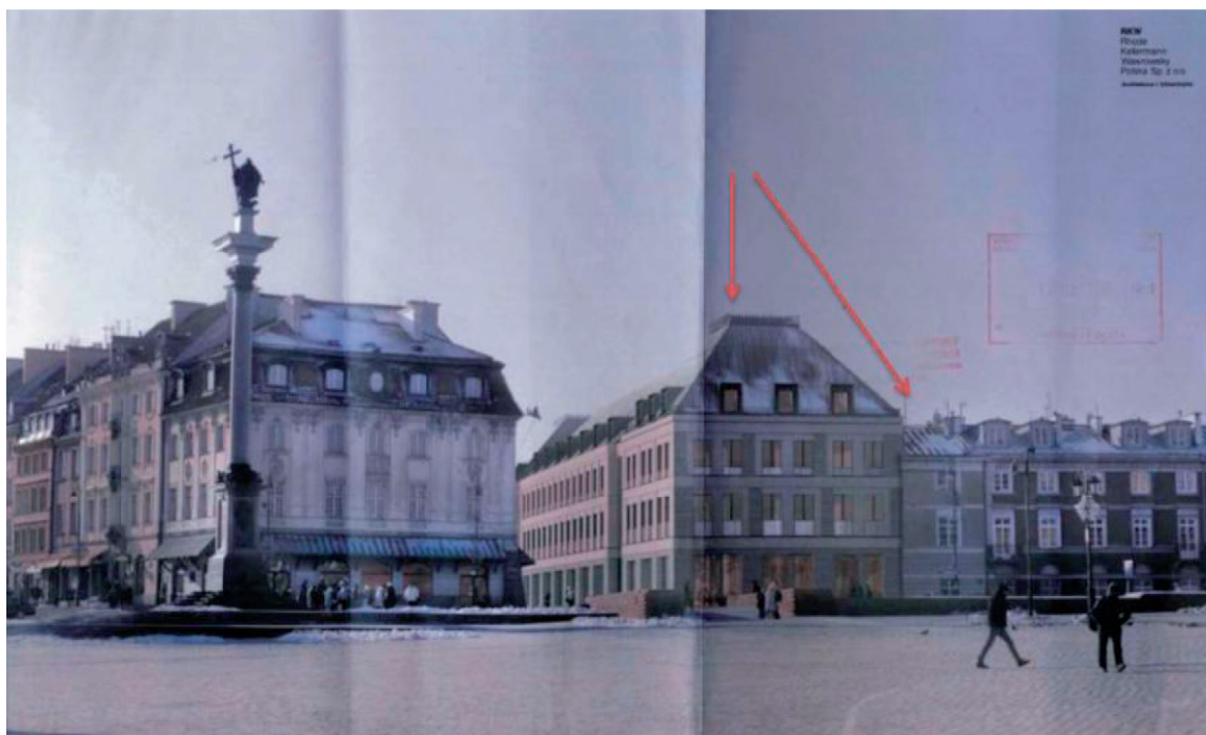
Nowy budynek będzie częścią placu przed Zamkiem Królewskim, tj. Placu Zamkowego, który wraz z Rynkiem stanowi jedną z najważniejszych przestrzeni miejskich i jeden z kluczowych elementów zabytkowej zabudowy Historycznego Centrum Warszawy. Tak więc nowy budynek, wraz z innymi budowlami sakralnymi i świeckimi, będzie stanowił ważny element tego zespołu miejskiego i będzie bezpośrednio i w widoczny sposób wpływał na wyjątkową uniwersalną wartość oraz wizualną spójność tego miejsca. Nowy projekt zasadniczo nie naruszy ikonografii przy „wejściu” do miejsca Światowego Dziedzictwa, jego oddziaływanie zależy od skali, proporcji, detali, materiałów i kolorów. Podobnie jak w przypadku orkiestry, załedwie jeden dysonans może zniszczyć harmonię.

Zalecenie: Zgodnie z wymogami punktu 172 Wytycznych Operacyjnych, Państwo-Strona zobowiązane jest do informowania Centrum Światowego Dziedzictwa o projektach realizowanych w obrębie obiektu z listy Światowego Dziedzictwa oraz jego otoczenia, które mogłyby niekorzystnie wpłynąć na wyjątkową uniwersalną wartość (OUV).

4.1.5 Projekt



Elewacja obecnego projektu. Po lewej stronie Kolumna Zygmunta i Kamienica Johna, po prawej początek szeregu skromnych budynków.



Wizualizacja obecnego projektu. Po lewej stronie Kolumna Zygmunta i Kamienica Johna, po prawej początek szeregu skromnych budynków

Projekt został prawnie zatwierdzony w kształcie widocznym powyżej. Budowę rozpoczęto od prac przygotowawczych na terenie działki budowlanej. Na tym etapie nie ma już możliwości wprowadzenia fundamentalnych zmian.

Plany oraz wizualizacje ukazują, że szerokość i wysokość elewacji zatwierdzonego projektu jest potężna w porównaniu z szeregiem skromnych budynków po stronie północno-zachodniej (na obu planach po prawej stronie). Ponadto jego potężne rozmiary będą konkurować z Kamienicą Johna (ul. Krakowskie Przedmieście 80) położoną po stronie południowo-wschodniej. W celu zintegrowania nowego budynku z jego miejskim otoczeniem wskazane byłoby zmniejszenie wysokości (nie liczby) jego kondygnacji oraz zachowanie autentycznej części elewacji przy ul. Podwałe 1 zamiast zachowania tylko jednej osi. Jak ukazują plany, nowy budynek w silny sposób oddziałuje wizualnie na miejsce Światowego Dziedzictwa oraz – jako że wprowadza

duże przestrzenie biurowe w sąsiedztwo Placu Zamkowego - wywiera znaczny wpływ na społeczną i kulturową scenerię miejsca. Konkuruje on z zabytkowymi budynkami po obu jego stronach, negatywnie wpływa na miejsce Światowego Dziedzictwa i zagraża jego wyjątkowej uniwersalnej wartości.

Nie jest jeszcze zbyt późno na ingerencję w niektóre istotne elementy budynku w celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania proponowanej zabudowy. Nawet jeśli elementy te nie są szkodliwe pod innym względem, to niekorzystnie wpływają one na ogólne wrażenie wizualne Placu Zamkowego (i domów sąsiadujących z nowym budynkiem). Pierwszym z istotnych elementów jest techniczna konstrukcja elewacji i, związany z tym jej wygląd. Drugi element to rozmiar dachu nowej budowli. Oba te elementy mają znaczny wpływ na późniejszy widok tego budynku od strony Placu Zamkowego. Jeśli prace nad zmianą planu rozpoczną się natychmiast i będą one systematycznie monitorowane wówczas możliwa będzie modyfikacja obu tych elementów bez opóźnienia realizacji inwestycji.



Wizualizacja elewacji

Jeśli chodzi o elewację to konstrukcja lekka z elementami nienośnymi (lub panelami systemowymi) zupełnie nie przystaje do sąsiadujących budynków. Nie ma ona żadnego związku z tą lokalizacją i równie dobrze mogłaby zostać wzniesiona gdziekolwiek. Nie pasuje ona do istniejących budynków w jej otoczeniu. Nawet po otynkowaniu paneli elewacja będzie wyglądać osobiście i wyróżniać się, przyciągając w ten sposób nadmierną uwagę, która nie współgra ze statusem zwykłego prywatnego budynku komercyjnego. Należy zatem zmienić projekt elewacji na otynkowaną jednolitą ścianę murowaną. Liczne przykłady pokazują, że rozwiązanie takie w żaden sposób nie umniejsza współczesnej ekspresji. W ramach przeprojektowania elewacjom należy nadać więcej głębi przy pomocy rozróżnienia powierzchni, która stworzy efekt cienia oraz efekt *chiaro – scuro*.

Nowy budynek pretenduje do statusu „bliźniaka” Kamienicy Johna. Jednakże aspiracji tych nie da się uzasadnić ani z historycznego punktu widzenia, ani też biorąc pod uwagę obecne znaczenie obiektu. Przede wszystkim budynek ten stanowi część szeregu skromnych domów przy ul. Podwale, powinien on zatem wkomponować się w ten kontekst i jego skalę. Jednakże jego integrację utrudniają dachy, które są zbyt duże i wizualnie zbyt ciężkie, aby wpasować się w tę konkretną sytuację urbanistyczną. Aby umożliwić ich integrację z otoczeniem należy ponownie rozważyć dwa parametry: wysokość i nachylenie dachu. Należy znacznie obniżyć maksymalną wysokość, o co najmniej około dwa metry. Kąt nachylenia dachów powinien zostać zmniejszony, z planowanych 49 stopni na maksymalnie 40 stopni.

Zalecenie: Aby odpowiednio wkomponować nowy budynek komercyjny o nazwie „Plac Zamkowy” w kontekst zabudowy miejskiej należy przeprojektować jego elewacje od strony ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale pod względem konstrukcji i wyglądu zastępując zaproponowane panele systemowe otynkowaną jednolitą ścianą murowaną

z odpowiednim rozrzeźbieniem powierzchni stwarzającym efekt światłocienia. Należy obniżyć wierzchołek dachów budynku oraz zmniejszyć ich kąt nachylenia.

4.2 Potencjalne zagrożenie dla miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa: Zmniejszająca się ilość pomieszczeń mieszkalnych

4.2.1 Odbudowa

Plany odbudowy opierały się na funkcji mieszkalnej budynków, co miało odzwierciedlać sytuację przedwojenną. Zgodnie z założeniami socjalistycznymi górne kondygnacje zawierały głównie mieszkania o „nowoczesnym” rozkładzie, które miały być zajmowane przez rodziny. Sklepy zaspokajające potrzeby lokatorów znajdowały się z reguły na parterze. Oczywiście do planów odbudowy wprowadzono pewne wyjątki, takie jak użytkowanie budynków do celów publicznych (np. przestrzenie muzealne, pomieszczenia dla towarzystw kulturalnych), lub przekształcenie całych budynków w obiekty użyteczności publicznej, takie jak kościoły lub biblioteka publiczna.

Po okresie odbudowy Historyczne Centrum Warszawy było „zwykłą” dzielnicą mieszkalną dla jej rezydentów.

4.2.2 Wpływ turystyki

Wkrótce po jego odbudowie Historyczne Centrum Warszawy stało się atrakcją turystyczną, przyciągającą najpierw Polaków, a następnie cudzoziemców. Znaczny rozwój ruchu turystycznego nastąpił w latach po zmianie systemu politycznego w roku 1989. Oczywiście władze miasta są zainteresowane tym rozwijającym się sektorem, który przedstawia znaczną i wciąż rosnącą wartość.

Obecnie, zwłaszcza na parterach budynków, większość lokatorów prowadzi działalność związaną z turystami odwiedzającymi to miejsce. Przestrzenie te są wykorzystywane na różnego rodzaju restauracje i sklepy sprzedające pamiątki i towary dla zwiedzających.

Oczywiście mieszkańcy cierpią z powodu tych zmian. Ulice i place często bywają zatłoczone. Noce stały się hałaśliwe. Możliwości zaopatrywania się w środki codziennego użytku znacznie się zmniejszyły, a w niektórych branżach całkowicie zniknęły.

4.2.3 Zachowanie autentycznego charakteru Historycznego Centrum Warszawy

Historyczne Centrum Warszawy zostało odbudowane w czasach reżimu socjalistycznego aby przywrócić trzon polskiego narodu. Absolutnym priorytetem w tamtych czasach było zapewnienie mieszkań dla robotników, co ściśle łączyło się z ideą odbudowy.

Skutki takiej formy turystyki, która wymyka się spod kontroli, zagrażają autentycznemu charakterowi Historycznego Centrum. Warunki życia mieszkańców stają się coraz trudniejsze. Jednocześnie widoczny jest również postępujący proces gentryfikacji. Ponadto wydaje się, że ta nowa tendencja prowadzi do sytuacji, w której górne piętra budynków coraz częściej przekształcane są w lokale biurowe.

Zalecenia: Należy promować mieszkalnictwo w obrębie Historycznego Centrum, także poprzez zmniejszenie negatywnych skutków turystyki. Powinny zostać opracowane odpowiednie przepisy mające na celu zachowanie istniejących mieszkań i zapewnienie ich mieszkańcom dostępu do towarów codziennego użytku.

4.3 Potencjalne zagrożenia dla miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa: Otwarta przestrzeń na obszarze Bugaju

4.3.1 Położenie i podstawy historyczne

Pod nazwą „Bugaj” rozumiany jest pochyły teren pomiędzy Starym i Nowym Miastem, ciągnący się w kierunku Wisły, położony w północnej części miejsca z Listy Światowego Dziedzictwa. Obecnie jest to otwarta przestrzeń z drzewami i placami zabaw, przecięta nielicznymi ulicami (między innymi ul. Bugaj) i ścieżkami.

Przed wojną na tym obszarze znajdowało się kilkanaście budynków. Dużych rozmiarów pojedyncze budynki mieściły zakłady przemysłowe lub magazyny. Zostały one zniszczone w roku 1943, gdy naziści próbowali unicestwić stolicę Polski.

Centralny plan odbudowy opierał się na nacjonalizacji własności prywatnej. W związku z tym nie było konieczności odbudowania każdego domu na jego uprzedniej działce. Podczas gdy w centrum miasta w zasadzie przestrzegano granic działek, w bezpośrednim otoczeniu centrum urbanizacji pozwolili sobie na więcej swobody.

Zgodnie z koncepcjami urbanistycznymi lat pięćdziesiątych pozostawili oni ten teren otwartym tak, aby zwiększyć wrażenie zwartej zabudowy miejskiej. Jest zatem zrozumiałe, że pozostawienie terenu zieleni na obszarze Bugaju miało na celu zapewnienie otwartego widoku od strony miasta na rzekę, szczególnie z perspektywy murów obronnych i barbakanu oraz w przeciwnym kierunku, od rzeki w kierunku fortyfikacji.

4.3.2 Reprywatyzacja

Jak objaśniono powyżej, wraz ze zmianą systemu politycznego oraz uchwaleniem nowej konstytucji Trzeciej Rzeczypospolitej ustanawiającej ustrój demokratyczny zainicjowany został również potężny proces reprywatyzacji gruntów. Przedwojenni właściciele mają prawo upomnieć się o zwrot swojej nieruchomości. Proces ten stwarza ogromne trudności w sytuacjach, gdzie w międzyczasie celowo pozostawiono teren niezabudowanym, jak miało to miejsce w przypadku Bugaju (zob. 3.2.1).

4.3.3 Przypadek Bugaju

Zielona strefa Bugaj zawiera kilka obszarów, na których niegdyś mieściły się budynki prywatne. Istnieje zatem możliwość, iż dawni właściciele upomną się o zwrot mienia.

Jest oczywiste, że otwarta przestrzeń terenu Bugaj stanowi ważny element ogólnego planu odbudowy Historycznego Centrum Warszawy. Jakikolwiek budynek na tym terenie w znacznym stopniu naruszyłby wyjątkową uniwersalną wartość tego miejsca Światowego Dziedzictwa, jego integralność oraz autentyczność.

Zalecenia: *Nie należy zezwalać na powstanie nowych budynków na całym obszarze Bugaju, niezależnie od ich lokalizacji czy rozmiarów. Zaleca się opracowanie rozwiązań alternatywnych w celu rekompensaty na rzecz uprzednich właścicieli prywatnych.*

5 Ocena stanu ochrony miejsca, uwagi, zalecenia.

5.1 Uwagi ogólne

5.1.1 Proces planowania i budowy 1945-1955

Koniecznym może być przywołanie pewnych refleksji dotyczących procesu planowania i budowy. Po zniszczeniu historycznego centrum stolicy zachowały się jedynie piwnice, ściany parterów i niektóre elewacje lub ogniomury. Wiele z tych elementów musiano zdemontować, gdyż nie były one stabilne. Już 15 lutego 1945 r. powołano Biuro Odbudowy Stolicy. W dniu 15 marca 1945 r. zaprezentowano pierwszy ogólny plan urbanistyczny. Jego głównym autorem był Zygmunt Stępiński. Plany dotyczące odbudowy pojedynczych obiektów były opracowywane w Wydziale Architektury

Zabytków, gdzie wiodącymi osobistościami byli: Jan Zachwatowicz - architekt, historyk sztuki i konserwator zabytków oraz Piotr Biegański – stołeczny konserwator zabytków. Jedną z podstaw odbudowy zewnętrznych części budynków był ich dobrze udokumentowany przedwojenny wygląd. Jednakże dokonano także „ulepszeń” w oparciu o starsze rysunki i plany, zwłaszcza w oparciu o obrazy Bernardo Bellotto zwanego Canaletto. W wyniku odbudowy powstał wyidealizowany obraz utraconego miasta, zaadaptowany do okresu powojennego, zaplanowany przez współpracujących ze sobą konserwatorów i urbanistów. Wnętrza nie zostały zrekonstruowane, lecz mieściły stosunkowo niewielkie i skromne mieszkania o współczesnym rozkładzie. Odbudowa centrum została zasadniczo ukończona w 1952 r. Oficjalna inauguracja odbyła się 22 lipca 1953 r. Ostatnie prace podjęto w roku 1955. W przypadku Zamku Królewskiego pierwotnie planowano wzniesienie nowoczesnego budynku. Jednakże Zamek został odbudowany w późniejszym okresie.

5.1.2 Metody budowy

Z technicznego punktu widzenia o kształcie prac rekonstrukcyjnych zdecydowało kilka przesłanek. Odbudowa historycznego centrum Warszawy miała ogromne znaczenie polityczne, a zatem musiała zostać ukończona w najkrótszym możliwym czasie. Robotnicy pracowali pod ogromną presją czasu. Jest rzeczą zrozumiałą, iż w okresie bezpośrednio po wojnie dysponowano jedynie prostymi, a wręcz ubogimi urządzeniami technicznymi. Ocalałe konstrukcje, takie jak na przykład ściany piwnic, były ponownie wykorzystywane bez wprowadzenia ulepszeń. Po części użyto materiałów budowlanych wtórnego pochodzenia, np. cegieł. Nowe materiały, takie jak spoiwa, były trudno dostępne. Standardy budowlane odzwierciedlają sytuację w okresie bezpośrednio po wojnie.

Efektom tych ograniczeń była stosunkowo krucha jakość budynków. Nie odpowiada ona ani utartym wyobrażeniom o trwałości konstrukcji budowli historycznych, ani też obecnym standardom. Pod względem wszystkich swoich cech i właściwości materiały te stanowią element autentyzmu miejsca Światowego Dziedzictwa.

5.2 Budynki użyteczności publicznej

Na tyle, na ile można było stwierdzić, budynki użyteczności publicznej są dobrze zachowane. Na przykład Biblioteka Miejska (ul. Świętojańska 7) została odnowiona zgodnie z wysokimi standardami deontologicznymi i manualnymi. Pomimo tej ważnej inwestycji budynek w dużej mierze zachował swój autentyczny charakter i stanowi on typowe warszawskie połączenie prostoty i okazałości.

W ostatnich latach odrestaurowano także inną nieruchomość publiczną składającą się z kilku budynków, a mianowicie Muzeum Historyczne m.st. Warszawy położone po północno-zachodniej stronie Rynku. W jego piwnicach podjęto ważne badania archeologiczne, a wnętrza zostały odnowione. Prace powinny zostać ukończone w ciągu najbliższych kilku lat i zostanie otwarta nowa wystawa.

W tym kontekście należy również wymienić warszawskie Centrum Interpretacji Zabytku. Ten nowy budynek zajmuje głównie dziedziniec przy ul. Brzozowej 11/13. W Centrum czynna jest stała ekspozycja interpretująca miasto i ukazująca społeczeństwu jego szczególny charakter. Centrum oferuje również programy edukacyjne dla szkół i ogółu społeczeństwa. Dostarcza ono również mieszkańcom i turystom informacji o tym miejscu Światowego Dziedzictwa UNESCO.

5.3 Otwarte przestrzenie publiczne

Pierwotnie ulice i place były, i w większości nadal są, wyłożone kamiennym brukiem składającym się z niewielkich kamieni ułożonych rzędami, przedzielonych spoinami z piasku, oraz z chodników z krawężnikami z naturalnego kamienia, lecz wyłożonych płytami betonowymi. Połączenie to w autentyczny sposób odzwierciedla warunki odbudowy. Stan materiałów i ułożenia nawierzchni są na ogół dobre. Wskazane byłoby przeprowadzenie prac remontowych w związku z podziemnymi drganiami.

Jednakże w różnych lokalizacjach można było zauważyć eksperymenty z ułożeniem nawierzchni. Aby zwiększyć komfort dla pieszych zastosowano większe kostki brukowe, wąskie spoiny oraz płyty z kamienia naturalnego na chodnikach.

Zalecenie: Nawierzchnię w Historycznym Centrum należy naprawić, a nie wymieniać. Należy zachować autentyczne cechy oraz materiały.

Budynki prywatne lub półprywatne

5.4.1 Własność budynków

Cały obszar Historycznego Centrum Warszawy został znacjonalizowany w celu ułatwienia odbudowy. Po zmianie ustroju politycznego Historyczne Centrum przeszło w roku 1990 na własność Miasta, podobnie jak wszystkie uprzednio znacjonalizowane

nieruchomości. W rezultacie niektóre z mieszkań zostały przekazane mieszkańcom w prywatną własność, podczas gdy inne pozostały własnością publiczną i zostały wynajęte. Tak więc obecnie wiele domów stanowi publiczno-prywatną własność mieszaną.

Wielu „nowych” właścicieli prywatnych zamieszkiwało w tych budynkach od czasów ustroju socjalistycznego, a następnie otrzymali oni swoje mieszkanie w ramach mieszkalnictwa socjalnego. Obecnie wielu z nich to osoby starsze dysponujące niewielkimi zasobami finansowymi. Zgodnie z polskim prawem prace w budynku należącym do kilku właścicieli można podjąć jedynie za zgodą wszystkich udziałowców. Często zdarza się, że prywatnych właścicieli pojedynczych mieszkań nie stać na inwestycje w odpowiednie środki konserwacji budynku.

5.4.2 Konserwacja

W kilkunastu przypadkach stwierdzono poważne uszkodzenia elewacji, odpadanie dużych płatów tynku lub wilgoć od ziemi niszczącą partery, co wskazuje na zaniedbania związane z konserwacją. Kominy są częściowo w złym stanie. Dachy są wyposażone w nowe przeszklone otwory okienne. Problemem jest również sposób postępowania z oknami: zamiast poddać je konserwacji i renowacji są one często wymieniane, czasem nawet na okna plastikowe.

Po ponad półwieczu, które upłynęło od czasu jego odbudowy Historyczne Centrum Warszawy wymaga zwiększonego nakładu prac konserwatorskich, które będą prowadzone przy poszanowaniu jego autentyczności. Konieczne jest podjęcie miejscowych interwencji tam, gdzie występują poważne uszkodzenia. Jednakże należy unikać „całościowej renowacji”, która spowodowałaby utratę wartości związanej z wiekiem.

Zalecenia: *Właściwe organy powinny promować i wspierać systematyczną konserwację budynków w miejscu Światowego Dziedzictwa. Prace konserwatorskie powinny być ściśle monitorowane przez Urząd Ochrony Zabytków co ma zapewnić, że będą one realizowane zgodnie z autentycznymi wartościami i zasadami sztuki konserwatorskiej. Należy zwrócić szczególną uwagę na dachy, które stanowią „piątą elewację”.*

6 Załączniki

6.1 Przebieg spotkań i wizyt

Władze polskie ustaliły szczegółowy program, który został zrealizowany przez eksperta. Obejmował on intensywne wizyty w kluczowych i ważnych punktach miejsca Światowego Dziedzictwa, szczegółowe informacje o projektach i inwestycjach w najbliższej przyszłości, rozmowy na temat planów zarządzania z przywódcami politycznymi oraz osobami odpowiedzialnymi za ochronę i zarządzanie miejscem. Ponadto odbyło się spotkanie z przedstawicielami kilku organizacji pozarządowych.

19.12.2013 (Thursday/czwartek)

Ap. 19:10 Arrival of ICOMOS Expert / [Przyjazd eksperta ICOMOS](#)

20:00 Dinner / [Kolacja](#)

20.12.2013 (Friday/piątek)

9:00-9:30 meeting with Mr Piotr Żuchowski, Secretary of State, General Monument Inspector (Ministry of Culture and National Heritage, Krakowskie Przedmieście Str. 15/17, Warszawa)

[spotkanie z p. Piotrem Żuchowskim, Sekretarzem Stanu, Generalnym Konserwatorem Zabytków \(Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, Warszawa\)](#)

9:30-10:30 On-site visit to the World Heritage property and its neighborhood

[Wizja lokalna dobra Światowego Dziedzictwa i jego otoczenia \(spotkanie na Placu Zamkowym, pod Kolumną Zygmunta\)](#)

Venue: hotel MDM, pl. Konstytucji 1, Warszawa, Sala Pod Kandelabrami

Miejsce spotkania: hotel MDM, pl. Konstytucji 1, Warszawa, Sala Pod Kandelabrami

10:45-11:45 Presentation NGO's statement / [Prezentacja stanowiska organizacji społecznych](#)

12:00-12:30 meeting with Mrs Hanna Gronkiewicz-Waltz, the Mayor of the City of Warsaw

[Spotkanie z p. Hanną Gronkiewicz-Waltz, Prezydent m.st. Warszawy](#)
[\(Urząd m.st. Warszawy, Pl. Bankowy 3/5\)](#)

Venue: hotel MDM, pl. Konstytucji 1, Warszawa, Sala Pod Kandelabrami

Miejsce spotkania: hotel MDM, pl. Konstytucji 1, Warszawa, Sala Pod Kandelabrami

13:00-14:00 Lunch

14:00-14:30 Investment and design on Podwale, Miodowa, Senatorska Streets – Investor

[Prezentacja inwestycji i projektu – Inwestor](#)

14:30-15:00 Monument protection and local spatial development policies in context of the planned investment – Heritage Protection Department, City of Warsaw

[System ochrony zabytków i planowania przestrzennego w kontekście planowanej inwestycji – Stołeczny Konserwator Zabytków](#)

15:00-15:30 History of the plot on Podwale, Miodowa, Senatorska Streets – National Heritage Board of Poland

[Historia działki przy ul. Podwale, Miodowa, Senatorska – Narodowy Instytut Dziedzictwa](#)

15:30-16:00 History of the investment's obtainment process on Podwale, Miodowa, Senatorska Streets – Heritage Protection Department, City of Warsaw

[Historia procesu zatwierdzenia inwestycji przy ul. Podwale, Miodowa, Senatorska – Stołeczny Konserwator Zabytków](#)

16:00-16:20 Coffee break / [przerwa kawowa](#)

16:20-16:40 Historic Centre of Warsaw - World Heritage property (SoOUV, buffer zone) – National Heritage Board of Poland

[Historyczne centrum Warszawy - miejsce światowego dziedzictwa \(SoOUV, strefa buforowa\) – Narodowy Instytut Dziedzictwa](#)

16:40 17:00 Management of the World Heritage property (management plan, the role of the Manager of the World Heritage property) – Mayor's representative for UNESCO World Heritage Management

[Zarządzanie obszarem miejsca światowego dziedzictwa \(plan zarządzania; rola Pełnomocnika ds. zarządzania światowym dziedzictwem UNESCO\) – Pełnomocnik ds. zarządzania światowym dziedzictwem UNESCO](#)

17:00-19:00 Expert's questions / [Pytania Eksperta](#)

20:00 Dinner / [Kolacja](#)

21.12.2013 (Saturday/sobota)

Venue: hotel MDM, pl. Konstytucji 1, Warszawa, Sala Pod Kandelabrami

[Miejsce spotkania: hotel MDM, pl. Konstytucji 1, Warszawa, Sala Pod Kandelabrami](#)

9:00-12:00 Further clarifications and answers to arising questions, additional on-site visit (time at Expert's disposal)

[Dalsze wyjaśnienia i odpowiedzi na zaistniałe pytania, ew. dodatkowa wizja terenowa \(czas do dyspozycji Eksperta\)](#)

Departure of ICOMOS Expert / [Wyjazd eksperta ICOMOS](#)

6.2 Lista osób uczestniczących w różnych spotkaniach

1. Piotr Żuchowski (Sekretarz Stanu, Generalny Konserwator Zabytków, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego)
2. Hanna Gronkiewicz-Waltz (Prezydent m.st. Warszawy)
3. Jacek Dąbrowski (Dyrektor Departamentu Ochrony Zabytków)
4. Prof. Sławomir Ratajski (Sekretarz Polskiego Komitetu ds. UNESCO)
5. Aleksandra Waclawczyk (Polski Komitet ds. UNESCO)
6. Piotr Brabander (Stołeczny Konserwator Zabytków)
7. Anna Zasadzińska (Pełnomocnik ds. zarządzania światowym dziedzictwem UNESCO)
8. Prof. Andrzej Rottermund (Przewodniczący Polskiego Komitetu ds. UNESCO)
9. Maksymilian Marcinkowski (Prezes Senatorska Investment)
10. Joanna Karkowska-Olczak (architekt, RKW Rhode Kellermann Wawrowsky Polska sp. z o.o.)
11. Andrzej Muszyński (prawnik, Senatorska Investment)
12. Magdalena Marcinkowska (Senatorska Investment)
13. Marek Konopka (ICOMOS Poland)
14. Prof. Małgorzata Rozbicka (Dyrektor Narodowego Instytutu Dziedzictwa)
15. Anna Marconi-Betka (Zespół ds. Światowego Dziedzictwa, NID)
16. Barbara Furmanik (Zespół ds. Światowego Dziedzictwa, NID)
17. Dąbrówka Lipska (Zespół ds. Światowego Dziedzictwa, NID)
18. Elżbieta Jagielska (Dział Analiz Konserwatorskich, NID)
19. Paulina Sikorska (Przewodnicząca Komisji Dialogu Społecznego ds. Ochrony Dziedzictwa Kulturowego)
20. Patryk D. Zaremba (Prezes Stowarzyszenia „Miasto Jest Nasze”)
21. Jan Śpiewak (Wiceprezes Stowarzyszenia „Miasto Jest Nasze”)
22. „Ogród Warszawa” Stowarzyszenie na rzecz krajobrazu kulturowego
23. Wspólnota Mieszkańców ul. Senatorska 5 (odczytać stanowisko)
24. Michał Krasucki (Prezes Oddziału Warszawskiego Towarzystwa Opieki nad Zabytkami)
25. Andrzej Dariusz Nitecki (prezes Rady Osiedla Starego Miasta - Osiedle II)
26. Krzysztof Robert Górski (prezes Stowarzyszenia Mieszkańców Starego i Nowego Miasta)

6.3 Osoby odpowiedzialne za Misję

Misję oceny technicznej powierzono Bernhardowi Furrer, architektowi ETH-Z SIA ass. BSA. Jest on niezależnym architektem, a od roku 1979 członkiem szwajcarskiego Komitetu Narodowego ICOMOS. Jako urzędnik publiczny był on odpowiedzialny za nominację, a następnie za zarządzanie w latach 1989-2006 Miejscem Światowego Dziedzictwa Kultury – „Stare Miasto w Bernie”. Był on przewodniczącym Szwajcarskiej Komisji Narodowej ds. Ochrony Zabytków, a także jest profesorem konserwacji zabytków w Akademii Architektury Uniwersytetu we włoskiej Szwajcarii w Mendrisio.

6.4 Dokumenty, mapy i fotografie

Następujące dokumenty stanowią podstawę tego raportu:
UNESCO: Wytoczne Operacyjne do wdrażania Konwencji Światowego Dziedzictwa, wydanie lipiec 2013.

ICOMOS: Wskazówki dotyczące Ocen Oddziaływania na Dziedzictwo dla obiektów Światowego Dziedzictwa Kulturowego, styczeń 2011.

Narodowy Instytut Dziedzictwa: Opis inwestycji przy ulicach Miodowa/Senatorska/ Podwale w Warszawie, Warszawa, grudzień 2013.

Narodowy Instytut Dziedzictwa: Inwestycje na działkach przy ulicach Senatorska, Miodowa Podwale w Warszawie, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Historycznego Centrum Warszawy wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO 1980, Warszawa, grudzień 2015.

Senatorska Investment: Plac Zamkowy. Dokumentacja inwestycji. Bez daty.

Poniżej przedstawiono następujące dokumenty, mapy, fotografie oraz prezentacje w Power Poincie:

- A. Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem. Oficjalne zarządzenie oraz mapa.
- B. Mapa historycznego centrum Warszawy, wraz z granicami miejsca Światowego Dziedzictwa, zaproponowanej strefy buforowej oraz pomnika historii Warszawa
- C. Wieżowiec w pobliżu Placu Bankowego, w strefie buforowej.
- D. Plac Zamkowy: oficjalna prezentacja w Power Poincie.
- E. Teren budowy spółki Senatorska Investment.
- F. Przykład budynku nie wpisanego do rejestru zabytków położonego na terenie miejsca Światowego Dziedzictwa: czerwony dom po prawej stronie.
- G. Obszar Bugaj, widok z murów obronnych.
- H. Biblioteka miejska, elewacja i czytelnia.
- I. Pierwotny chodnik z betonowymi płytkami.
- J. Eksperyment z nowym systemem układania nawierzchni.
- K. Okna z plastyku.
- L. Szkody spowodowane przez wilgoć od ziemi, dość powszechny problem.
- M. Odpadanie tynku z elewacji. Parter został pobieżnie naprawiony.
- N. Ekspert z grupą towarzyszącą.
- O. Spotkanie z przedstawicielami organizacji pozarządowych.

A. – . Oficjalne zarządzanie oraz mapa.

423

ZARZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 8 września 1994 r.

w sprawie uznania za pomnik historii.

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z 1983 r. Nr 38, poz. 173, z 1989 r. Nr 35, poz. 192 oraz z 1990 r. Nr 34, poz. 198 i Nr 56, poz. 322) zarządza się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za pomnik historii „Warszawę — historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”.

§ 2. Celem ochrony pomnika historii wymienionego w § 1 jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, artystyczne i autentyczność historycznego układu urbanistycznego oraz wartości niematerialne jako ośrodka władzy politycznej i administracyjnej Kraju od XVI wieku, bogactwa rozwiązań architektonicznych, sztuki ogrodowej, rzeźby i rzemiosła artystycznego.

§ 3. 1. Granica zespołu zabytkowego „Warszawa — historyczny zespół miasta z traktem królewskim” obejmuje historyczny zespół miasta z traktem królewskim i przebiega od Cytadeli Wybrzeżem Gdańskim, Mostem Gdańskim i zachodnim brzegiem Wisły wzdłuż Wybrzeża Gdańskiego, przecina Most Śląsko-Dąbrowski i dalej ul. Bednarską z włączeniem ulicy, Browarną, Obożną, Dynasy z włączeniem tych ulic, Cichą, Tamką, Kruczkowskiego, Rozbrat, Górnośląską, Hoene-Wrońskiego z włączeniem tych ulic, pod Al. Armii Ludowej (pod Trasą Łazienkowską), aleją w Parku Agrykola do Kanału Piaseczyńskiego, ul. Kusocińskiego z włączeniem ulicy, ulicami: Czerniakowską, Szwoleżerów, 29 Listopada, wschodnią granicą Parku Łazienkowskiego do Podchorążych, dalej ulicami: Gagarina, Parkową, Belwederską z włączeniem ulicy, placem Na Rozdrożu z włączeniem placu, Al. Ujazdowskimi z włączeniem zabudowy po stronie zachodniej, przecina ul. Wilczą i dalej Mokotowską do pl. Trzech Krzyży z włączeniem północnej części zabudowy placu i dalej Nowym Światem z włączeniem zabudowy po zachodniej stronie ulicy, Świętokrzyską, Czackiego z włączeniem zachodniej części zabudowy, przedłużeniem Czackiego po wschodniej stronie hotelu Victoria, dalej Królewską, Marszałkowską obejmując pałac Lubomirskich i skwer, ul. Przechodnią, Elektorálną i pl. Bankowym włączając zachodnią zabudowę placu, przecina Al. Solidarności obejmując skwer i pałac Mostowskich i dalej ulicami: Nowolipki do Andersa, Świętojerską, Koźłą, Fondamińskiego, Konwiktorską, Zakroczymską pod ulicą Słomińskiego i obejmuje Cytadelę z terenami zielonymi wokół murów i park od północnej strony Cytadeli.

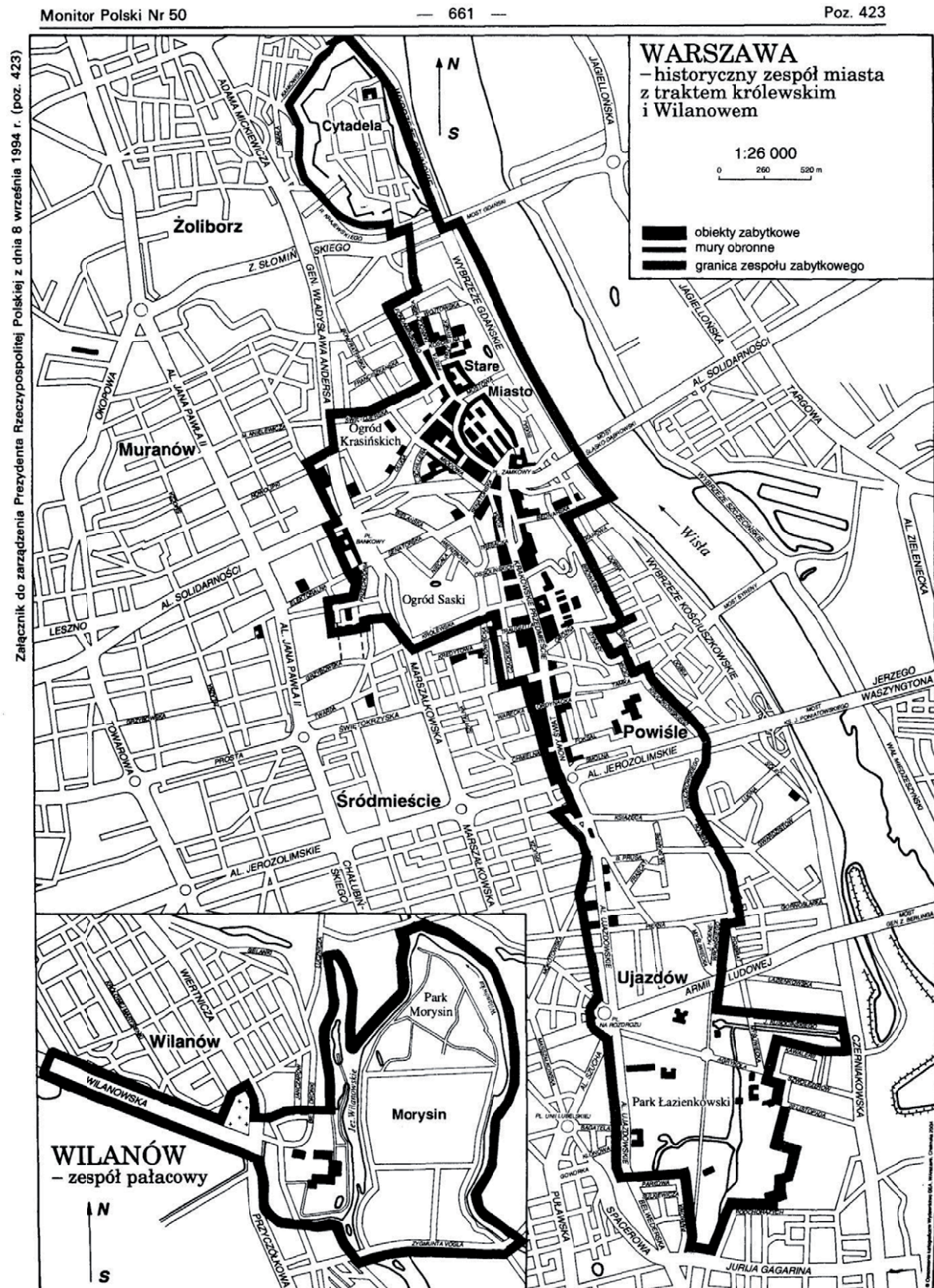
2. Granica zespołu zabytkowego „Wilanów — zespół pałacowy” obejmuje Zespół Pałacowy i Park Morysin i przebiega rzeką Wilanówką włączając rzekę, ul. Vogla włączając ulicę, Jeziołem Wilanowskim włączając jezioro, ciekami do ul. Przyczółkowskiej, Al. Wilanowską do ul. Sobieskiego i z powrotem Al. Wilanowską do cmentarza włączając cmentarz, przecina ul. Wiertniczą, dalej ul. Janczarów do ul. Biedronki i do brzegu Jeziora Wilanowskiego włączając jezioro i zachodnią stronę cieków łączącego Jezioro Wilanowskie z rzeką Wilanówką.

3. Mapa „Warszawy — historycznego zespołu miasta z traktem królewskim i Wilanowem” stanowi załącznik do zarządzenia.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej:
L. Wałęsa

Minister Kultury i Sztuki:
K. Dejmek



Załącznik do zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. (poz. 423)

B. Mapa Historycznego Centrum Warszawy, wraz z granicami miejsca Światowego Dziedzictwa, zaproponowanej strefy buforowej oraz pomnika historii



C. Wieżowiec w pobliżu Placu Bankowego w strefie buforowej.

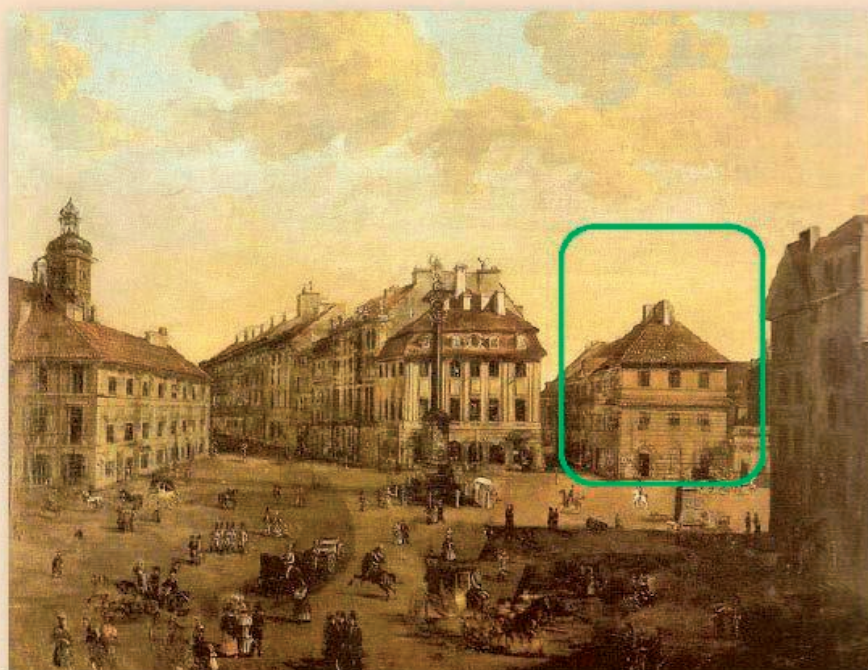


D. Plac Zamkowy: oficjalna prezentacja w Power Poincie.
(patrz wersja angielska raportu)

D. Plac Zamkowy: official presentation on Power Point.



Historical view of the confluence of Senatorska and Podwale streets, year 1830



*Aleksander Lesse , *Castle Square*, ap. 1830, oil painting on Canvas, Warsaw National Museum

Plac Zamkowy – Business with Heritage



„Panorama by Brandl” Year 1873,
photography made from the tower of
the Royal Castle.

Year 1874, drawing
by Adolf Kozarski



The land after World War II



Plac Zamkowy – Business with Heritage

View of the plot from Senatorska street in the 1960's



The land without any buildings or development



*Photo from the collection of Roberta Janaka and fotopolska.eu

Plac Zamkowy – Business with Heritage

Corner of Senatorska and Podwale streets – XXI century

Parking lot and the transformer holding townhouse
(date of construction – around 1982)



Until now, the plot was used as a car park, which marred this unique and prestigious place. Our project improves the aesthetics of the area and enriches the infrastructure.

Plac Zamkowy – Business with Heritage

Post-WWII reconstruction plans of the Old Town

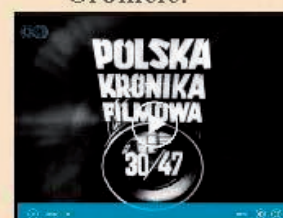
The plot surrounded by Senatorska, Miodowa, Podwale street, was intended for development just after the war.

Already in 1946, Warsaw Reconstruction Bureau (BOS) planned to develop this plot. A draft project of the zone was prepared within the Department of Historical Architecture.

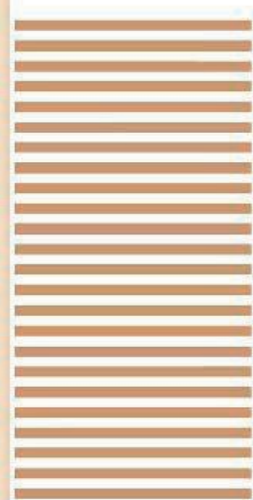


President of RP (Republic of Poland) during the exhibition, along with the city designer, discussing the construction of Old Town.

A movie still form Polish Cronicle.



Plac Zamkowy – Business with Heritage



PLAC ZAMKOWY

BUSINESS WITH HERITAGE

Project description

Plac Zamkowy – Business with Heritage

The project was created in compliance with the neighbouring buildings. Its palatial structure refers to the historical architecture.

The project of the building has achieved all the requirements of the Warsaw Monument Conservator.

The confirmation process lasted more than 30 months.



Plac Zamkowy – Business with Heritage

Elevation from the Senatorska and Podwale streets

Building height – 20.60 m is lower than parallel buildings (House of John 22.10 m)

Total project area
=
9500 sqm.

The project has obtained international **BREEAM Interim** certificate (level – very good)



Plac Zamkowy – Business with Heritage

Elevation from Branicki's Palace and Miodowa Street

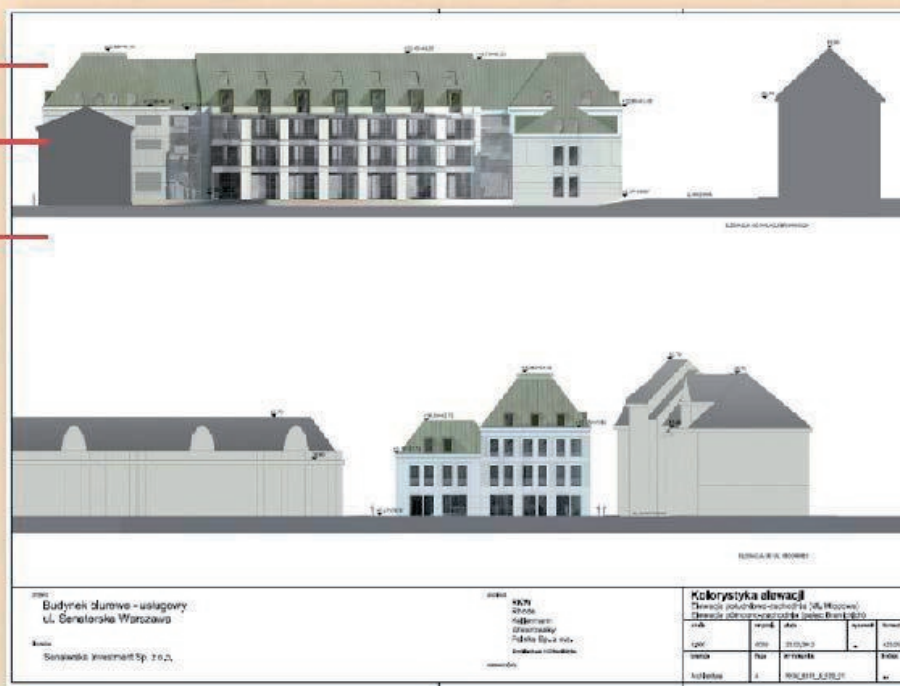
4 storey and the roof
(hidden installations)
terrace on L.3.

3 floors above
ground

Underground parking for 27 vehicles

✓ Highest quality of finishing materials on the inside and outside of the building

✓ Ecologically sustainable, with care for the environment, as well as comfort and well being for the users and society



Plac Zamkowy – Business with Heritage

Breem certificate

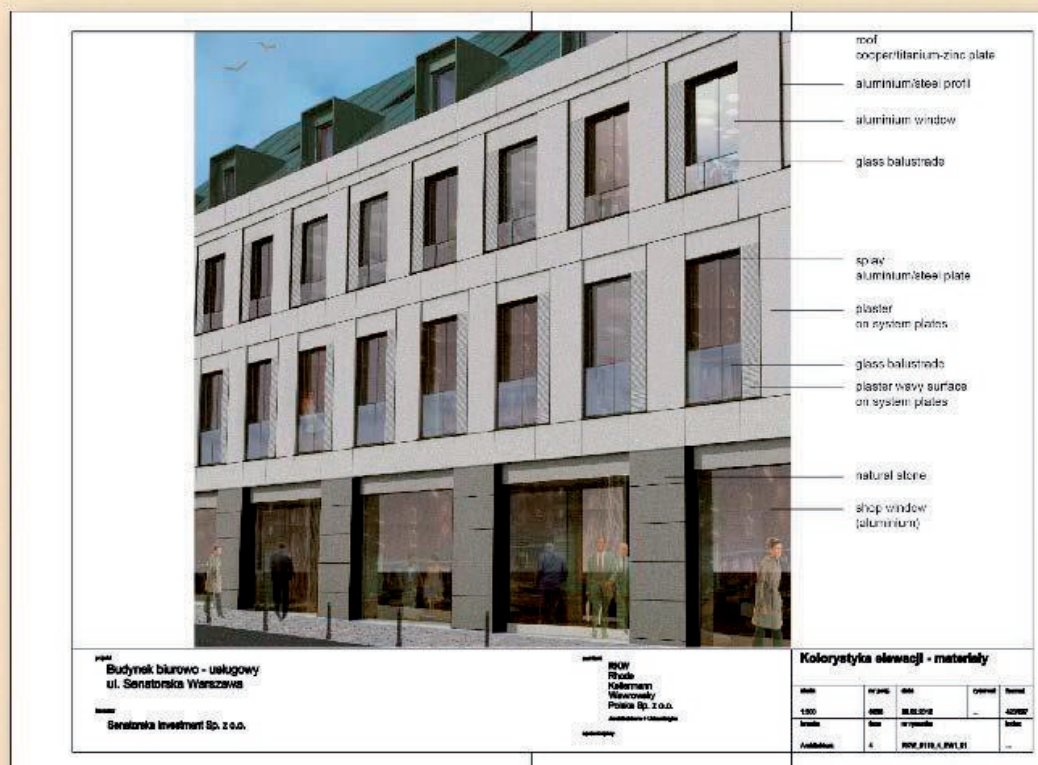


✓The project has been rewarded by Breeam Interim Certificate with the score „very good”

„The project included pro-environmental solutions at every stage of the investment” says the assessor of Breeam International.

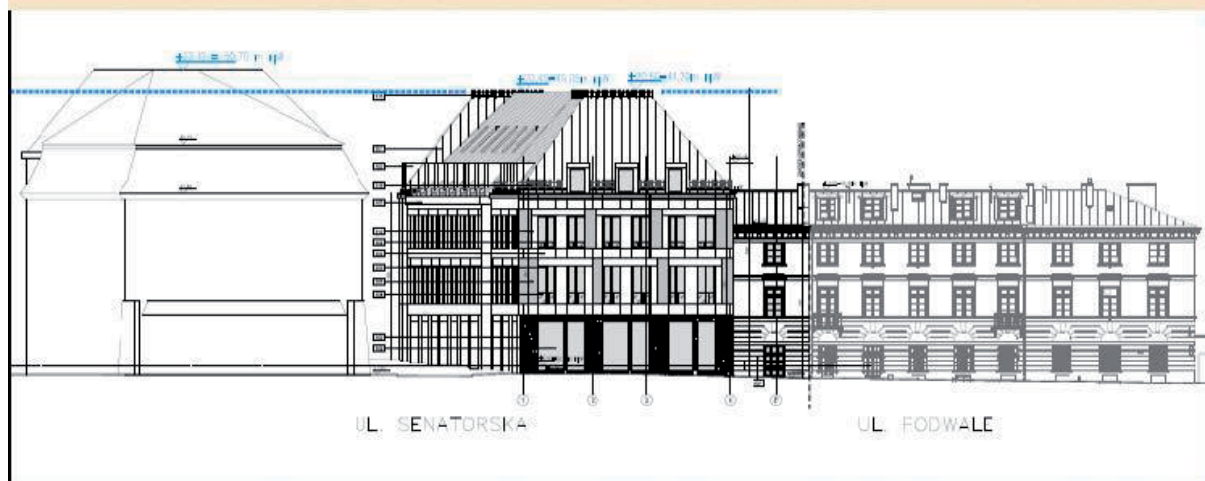
Plac Zamkowy – Business with Heritage

The materials used



Plac Zamkowy – Business with Heritage

Architectural projection



The comparison of the investment with neighbourhood buildings

Plac Zamkowy – Business with Heritage

For the local community and tourists

The investment will be an important location that will offer access to the new leaseable areas, as well as shopping and dining opportunities



Plac Zamkowy – Business with Heritage

Comparison – view from Senatorska street



Year 1941

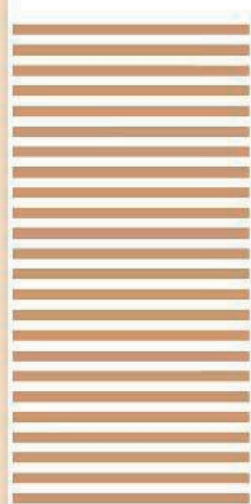


Year 2013



Year 2015

Plac Zamkowy – Business with Heritage



PLAC
ZAMKOWY

BUSINESS WITH HERITAGE

Formalities

Plac Zamkowy – Business with Heritage

The project was consulted with over than 13 non government organisations, memberships of Social Culture and National Heritage Council



- Towarzystwo Urbanistów Polskich,
- Stowarzyszenie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
- Stowarzyszenie Konserwatorów Zabytków, Instytutu Sztuki Polskiej Akademii Nauk
- Wydział Konserwacji Akademii Sztuk Pięknych w Warszawie,
- Towarzystwo Opieki nad Zabytkami
- Instytut Historii Sztuki Uniwersytetu Warszawskiego,
- Stowarzyszenie Historyków Sztuki
- Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej
- Towarzystwo Przyjaciół Warszawy
- Polski Komitet Narodowy ICOMOS
- Stowarzyszenie Naukowe Archeologów Polskich
- Wydział Ogrodnictwa i Architektury Krajobrazu SGGW Warszawa
- Polski Komitet Narodowy ICOM

Plac Zamkowy – Business with Heritage

Milestones in the investment's procedure

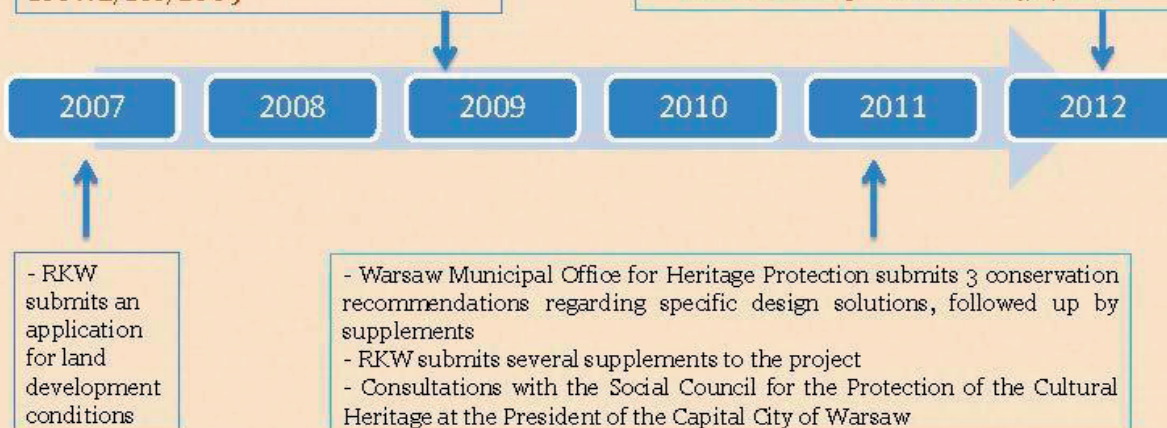
- Warsaw Municipal Office for Heritage Protection approves land development conditions – agreement no. 88W/09

- August, 2009 – The President of Warsaw approves a decision for building conditions no. 186WZ/Śr6/2009

- An administrative hearing is held on the conservator's assessment of the possibilities to build the investment

- Warsaw Municipal Office for Heritage Protection issues the decision no. 270 N/12 concerning construction works

- The President of Warsaw issues a construction permit No. 184/S/2012



Plac Zamkowy – Business with Heritage

The project goes public- „New Castle Square”



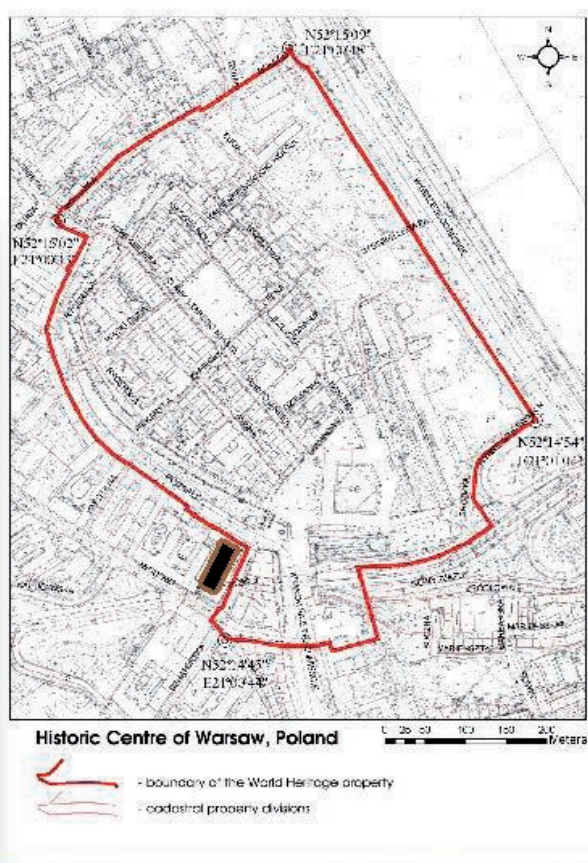
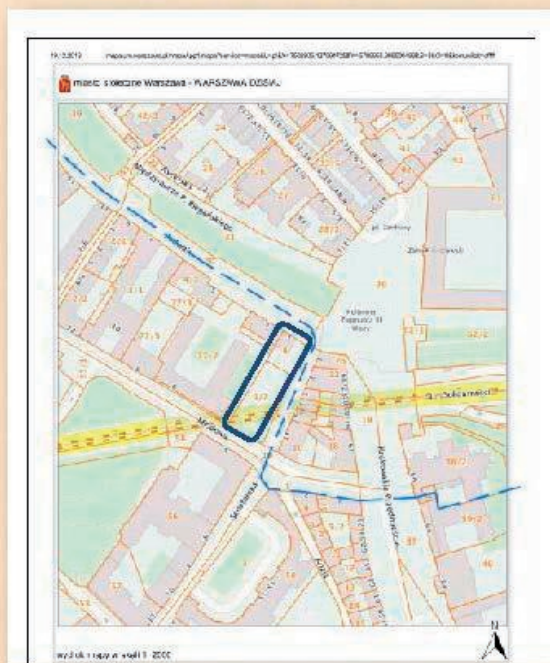
In July 2011 Investor reveals his plans in detail. The article has been published on the cover of the daily newspaper circulation of 420 000.

• Plac Zamkowy – Business with Heritage



The
boundaries of
UNESCO
World
Heritage Site

The boundary defining the area inscribed on the UNESCO World Heritage List runs outside the investment, along Podwale and Senatorska Street, not along the cadastral parcel of the plot.



Plac Zamkowy – Business with Heritage

The statement of Krzysztof Pawłowski for Gazeta Wyborcza, dated 25.11.2013

„This building does not arise in the area of UNESCO World Heritage, (...)
I'm surprised about such strong reactions from the opponents of the building....
I don't think that this area should be left empty.”



* Professor Krzysztof Pawłowski is an architect, urban planner, and conservator, a specialist in the field of conservation and urban regeneration. He is a former vice-head of UNESCO World Heritage Committee. May 2, 1978, he filed the application for the entry of the Old Town into the World Heritage List.

Plac Zamkowy – Business with Heritage



PLAC
ZAMKOWY

BUSINESS WITH HERITAGE

*The
architectural
bureau behind
the project*

Plac Zamkowy – Business with Heritage

To create the project, the investor hired a renowned architectural bureau – RKW Rhode Kellermann Wawrowsky. On our behalf, for more than three years, RKW led arrangements with Warsaw Monument Conservator, filling all the submitted recommendations concerning the building design.



Wojciech Grabianowski,
Architect, specialist in renovation and
building modernization. Winner of the
prestigious MIPIM Award jury and more
that 50 other personal awards.

RKW
Rhode
Kellermann
Wawrowsky

Architektura + Urbanistyka
Düsseldorf

RKW,
Renowned bureau, based in Dusseldorf,
one of Germany's most successful and
innovative architectural offices . Winners of
200 architectural prizes, within 100 prizes
for the 1 st place .

Plac Zamkowy – Business with Heritage

Examples of other modernizations fulfilled by RKW in Europe.



Speck's Hof & Hansa
Haus – Leipzig

- Speck's Hof is one of the most important trade fair centers in the urban center of Leipzig. It was built in the years between 1908 and 1928.

Haus der ärzte -
Düsseldorf



Barthels Hof.
Leipzig

Plac Zamkowy – Business with Heritage



PLAC
ZAMKOWY

BUSINESS WITH HERITAGE

Summary

Plac Zamkowy – Business with Heritage

Plac Zamkowy – Business with Heritage

is an investment that meets the highest standards of both design and execution, that has all the necessary permits and security. This is a project that fits architecturally into the historic urban environment. It complements the street frontage of Senatorska street, which has been waiting since the post-WWII period for the completion of its reconstruction.



Plac Zamkowy – Business with Heritage



*Thank you
for your
attention*

Plac Zamkowy – Business with Heritage

E. Teren budowy spółki Senatorska Investment.



F. Przykład budynku nie wpisanego do rejestru zabytków położonego na terenie miejsca Światowego Dziedzictwa: czerwony dom po prawej stronie.



G. Obszar Bugaju, widok z murów obronnych.



H. Biblioteka miejska, elewacja i czytelnia.



I. Pierwotny chodnik z betonowymi płytkami.



J. Eksperyment z nowym systemem układania nawierzchni.



K. Okna z plastiku.



L. Szkody spowodowane przez wilgoć od ziemi, dość powszechny problem.



M. Odpadanie tynku z elewacji. Parter został pobieżnie naprawiony.



N. Ekspert z grupą towarzyszącą.



O. Spotkanie z przedstawicielami organizacji pozarządowych.

