



♦ Smak estetyczny w zdobieniach frontowej elewacji oraz dobry gust przy doborze detali świadczą o niezaprzeczalnym talencie anonimowego twórcy

Kamienice z duszą | ul. Koszykowa 49A w Warszawie

Ekлекtyczny styl i wysoki standard w sercu miasta

JERZY ZIEMACKI

Warszawska kamienica pod dzisiejszym adresem Koszykowa 49A została wybudowana w latach 1893-1894 dla Henryka Kocha, bogatego kupca zajmującego się handlem węglem. Trzypiętrowy dom utrzymany był w stylu eklektycznym, z dominującymi elementami neorenesansowymi. Niestety, autor projektu pozostaje dzisiaj nieznanym - większość archiwalnych dokumentów dotyczących Warszawy uległa zniszczeniu w czasie II wojny światowej. Jednak doskonale rozplanowanie budynku, smak estetyczny w zdobieniach frontowej elewacji oraz dobry gust przy doborze detali świadczą o niezaprzeczalnym talencie anonimowego twórcy. Obecnie dziewiętnastowieczna kamienica znajduje się na tyłach Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej (MDM) i jest jednym z niewielu świadectw dawnego biegu ulicy Koszykowej.

Dom Henryka Kocha miał dwie reprezentacyjne klatki frontowe od Koszykowej i od ówczesnej ulicy Piusa XI oraz dwie skromne klatki służbowe. Schody i podesty na reprezentacyjnych klatkach wykonano z drewna wysokiej jakości, podobnie jak drzwi i okna. Żeliwne balustrady ozdabiające główne klatki zostały wykute przez dziewiętnastowiecznych rzemieślników-artystów. Na suficie reprezentacyjnej klatki schodowej przetrwały charakterystyczne rozety i sztukaterie wykonane w stiuku. W przejściu bramnym podczas prac konserwatorskich odkryto polichromię z czasu powstania kamienicy. Zabytkowa brama do dziś

posiada autentyczny dziewiętnastowieczny mechanizm zamknięcia na klucz.

Luksusowy charakter

Dużym atutem wybudowanego z rozmachem domu kupca była doskonała lokalizacja. „Gdyby na planie Warszawy wetknąć nóżkę cyrka w ulicę Koszykową, to zakreślony obwód objąłby dokładnie całą stolicę. Istnieje niewątpliwie coś w rodzaju serca miasta. Budowniczo wieździeli dobrze, gdzie lokują swoje pieniądze i nadzieje” - uważa Jerzy Kasprzycki, warsawianista starej daty. Ulica Koszykowa swoją aktualną nazwę uzyskała dopiero w 1885 roku. Wcześniej, od ok. 1770 roku, nazywano ją Koszyki - została wytyczona w XVIII wieku wraz z siecią ulic Osi Stanisławowskiej będącej oryginalnym zamysłem urbanistycznym króla Stanisława Augusta Poniatowskiego - wzorowanym na układach przestrzennych miast Francji. Oś miała łączyć poprzez układ placów miejskich Warszawę z królewskimi posiadłościami w Ujazdowie.

Standard apartamentów w neorenesansowej kamienicy na Koszykowej - jak na tamte czasy - był bardzo wysoki. W mieszkaniach istniały toalety. W 1890 roku zaledwie 34 proc.

♦ HISTORIA ZAPISANA W MURACH

Od 21 do 22 maja w Gdyni już po raz drugi odbywał się zorganizowany przez „Rzeczpospolitą” Real Estate Impactor. W tym roku tematem głównym konferencji była tożsamość miast. Bez niej trudno zabiegać dziś m.in. o przychyłność inwestorów, którzy są niezbędni do rozwoju

nieruchomości w stolicy posiadało wodociągi, a tylko 6 proc. było skanalizowanych. Problemem było przeludnienie miasta. „Warszawa drugiej połowy XIX wieku należała do najbardziej przeludnionych miast europejskich. Najbardziej przeludnione izby znajdujące się w suterrenach, na poddaszach zamieszkiwane były przez proletariuszy i ubogą młodzież studiującą” - przypomina Marian Drozdowski, autor „Historii Warszawy”. Na tym tle kamienica Kocha może być uznawana za budynek o charakterze luksusowym - jej mieszkańcami byli przedstawiciele wolnych zawodów, pracownicy administracji oraz bogata burżuazja warszawska, zwykle posiadający służbę domową.

W lipcu 1926 roku na wspólnym podwórzu kamienicy przy Koszykowej 49 i 47 powstała - z inicjatywy cukiernika Mieczysława Pągowskiego - menażeria dostępna dla szerokiej publiczności. Do tej pory menażeria prezentująca egzotyczne zwierzęta były organizowane przede wszystkim na dworach królewskich i w ogrodach pałacowych. Pan Pągowski postanowił jednak urządzić mały ogród zoologiczny w warunkach bardziej demokratycznych. W ciągu pierwszych siedmiu tygodni miejski zwierzyniec przy Ko-

szykowej odwiedził tłum 24 tys. gości. Niestety, menażeria wkrótce spłonęła, prawdopodobnie na skutek niedbalstwa dozorczy. Po mieście krążyła wtedy dowcipna frazka: „jak psy bezpieczeństwa zginęły monstra te afrykańskie”. Ocalałe z pożogi zwierzęta przeniesiono na plac przy al. 3 Maja, a dwa lata później na Pragę, traktując je jako jeden z załączków ogrodu zoologicznego otwartego 11 marca 1928 roku.

W czasie wojny kamienica pod adresem Koszykowa 49 (po wojnie 49A) znajdowała się w tej części Śródmieścia, która została przemieniona w dzielnicę niemiecką. Dzięki tym okolicznościom historycznym wiele kamienic w tej okolicy przetrwało, a Śródmieście Południowe nie podzieliło losu tak drastycznie zniszczonych dzielnic jak Stare Miasto czy Śródmieście Północne. Obok zniszczeń wojennych na kształt obecnej ulicy oraz stan dawnej kamienicy Henryka Kocha wpływ miały również działania władz powojennych. Budowa propagandowej Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej spowodowała zmianę przebiegu ulicy Koszykowej. W 1950 roku zniszczono neorenesansowy detal zdobiący front budynku przy ulicy Koszykowej 49A, wraz z oryginalnymi tynkami. Dewastacja detali przedwojennych kamienic - kojarzonych ze sztuką burżuazyjną - była częstym procederem w czasach stalinowskich.

Odnaleziona dzieła sztuki

Wiosną 2015 roku w czasie trwających w budynku prac remontowych, mających na celu przywrócenie kamienicy Henryka Kocha dawnej świet-

RZECZPOSPOLITA

PISALIŚMY O TYM:

Lwowska 3 ołśniewa rozmachem „Dzieło duetu architektów we wczesnomodernistycznej estetyce”, 6 lipca 2018 r.

nieruchomosci.rp.pl

ności, niespodziewanie na parterze odkryto pracownię Jana Cykowskiego, rzeźbiarza urodzonego w 1915 roku, absolwenta warszawskiej Akademii Sztuk Pięknych, autora m.in. pomnika Marii Konopnickiej w Warszawie oraz monumentu Stanisława Moniuszki w Raciborzu. Firma Fenix Group, która rewitalizuje kamienicę, poinformowała o odkryciu Muzeum Warszawy oraz Muzeum Rzeźby im. Xawerego Dunikowskiego w Królikarni (nawiasem mówiąc, Cykowski był jednym z nadzorujących odbudowę pałacu w Królikarni). Dzięki współpracy stołecznych muzeów i firmy Fenix udało się uratować zapomniane dzieła sztuki i wystawić 76 rzeźb na aukcji zorganizowanej 23 lipca 2015 roku - dochód z aukcji został przeznaczony dla muzeów.

Zabytkowa kamienica pod adresem Koszykowa 49A - przez całe dekady niszcząca i pozbawiona generalnego remontu - została odnowiona z dbałością o historyczne detale, co niejednokrotnie wiązało się z ogromnymi nakładami pracy, nieporównywalnie większymi niż budowa nowego budynku. Stolarka drzwiowa i okienna została zachowana, a tam, gdzie było to konieczne, odtworzona na wzór oryginalnej - drzwi spełniają jednocześnie współczesne standardy bezpieczeństwa. Podobnie postąpiono z żeliwnymi balustradami, część z nich zachowano

i odnowiono, część zaś - pod okiem konserwatora zabytków - uzupełniono elementami możliwie odpowiadającymi realiom historycznym epoki. Polichromia w przejściu bramnym została zabezpieczona. Będzie ona w połowie odtworzona, natomiast druga połowa pozostanie w takim stanie, w jakim ją odnaleziono. Dom przy Koszykowej ma łączyć stare z nowym.

Do historycznej kamienicy pod adresem Koszykowa 49A dobudowano po 2013 roku nowy budynek Koszykowa 47 utrzymany w estetyce modernistycznej. Na jego dachu posadzono drzewa, dekoracyjnym elementem przewodnim nowych części wspólnych stało się stare drewno uzyskane przy renowacji zabytkowej części budynku. Po ukończeniu budowy jedna z rzeźb Jana Cykowskiego wróci pod swój dawny adres. Dziś nieruchomości pod wspólnym adresem Koszykowa 47/49A ma duży wewnętrzny dziedziniec - domknięty ze wszystkich stron. Kamienica pod numerem 47 wybudowana w XXI wieku ma charakterystyczne dla dawnej architektury rozplanowanie mieszkań oraz wysokie sufity sięgające 3,5 metra. W obu budynkach - które można traktować jako jeden organizm - zainstalowano windy. W podziemiach nowego budynku stworzono parkingi. Nieruchomość w sercu Warszawy składa się obecnie z odrestaurowanego domu z historią oraz dobudowanej nowej części. Takie rozwiązanie - harmonijnie łączące stare budynki z nowymi obiektami - jest od dawna popularne w Paryżu, który może być wzorem europejskiej stolicy dbającej o dziedzictwo historyczne. ©