

dr inż. Jerzy Szołomicki<sup>1\*)</sup>

ORCID: 0000-0002-1339-4470

dr inż. Maciej Minch<sup>2)</sup>

# Rewaloryzacja, adaptacja i rozbudowa wrocławskiego secesyjnego budynku handlowego Modehaus M. Gerstel z początku XX w.

*Revalorization, adaptation, and extension of the early 20th century Wroclaw secessionist Modehaus M. Gerstel commercial building*

DOI: 10.15199/33.2022.11.21

**Streszczenie.** Artykuł dotyczy rewaloryzacji, adaptacji i rozbudowy sześciokondygnacyjnego, podpiwniczonego budynku handlowego Modehaus M. Gerstel wzniesionego w latach 1903 – 1912 we Wrocławiu przy ulicy Świdnickiej 19. Największą architektoniczną i historyczną wartością budynku jest dekoracja fasady w stylu secesji wiedeńskiej. Z tego powodu przywrócenie pierwotnej formy elewacji frontowej, na podstawie historycznej dokumentacji i ikonografii, było najważniejszym aspektem procesu rewaloryzacji. W artykule przedstawiono wyniki oceny stanu technicznego budynku, analizę planowanych zmian funkcjonalnych oraz opis projektowanych rozwiązań konstrukcyjnych. W ramach przygotowanej adaptacji przedstawiono wytyczne prac remontowych, wzmacniających i zabezpieczających.

**Słowa kluczowe:** zabytkowy budynek handlowy; rewaloryzacja; zmiany funkcjonalne; rozwiązania konstrukcyjne; Wrocław.

**Abstract.** The article deals with the revalorisation, adaptation and extension of the six-storey Modehaus M. Gerstel commercial building erected between 1903 and 1912 in Wrocław at 17-19 Świdnicka Street. The greatest architectural and historical value of the building is the facade decoration in the Viennese Secession style. For this reason, restoring the original form of the front elevation, based on historical documentation and iconography, was the most important aspect of the revalorisation process. The article presents the results of the building's technical condition assessment, an analysis of the planned functional changes, and a description of the designed structural solutions. As part of the prepared adaptation, guidelines for renovation, strengthening, and protection works were presented.

**Keywords:** historical commercial building; revitalization process; functional change; structural solutions; Wrocław.

Dom handlowy Modehaus M. Gerstel został zaprojektowany przez wybitnego niemieckiego architekta **Alvina Wedemanna** i wzniesiony we Wrocławiu w latach 1903 – 1912 [1, 2]. Sześciokondygnacyjny budynek (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna), usytuowany u zbiegu ulic Kazimierza Wielkiego (Karls-Strasse) i Świdnickiej (Schweidnitzer Straße), powstał w dwóch etapach na działce w kształcie litery L. W pierwszym wzniesiono trzyosiowy budynek przy ulicy Świdnickiej 19, a w drugim poszerzono elewację frontową o jedną oś, zmieniono dziedziniec na bardziej regularny i dobudowano budynek od strony ulicy Kazimierza Wielkiego 48/49. Jak większość obiektów komercyjnych wznoszonych w tym cza-

nie, budynek miał strukturę przystosowaną do adaptacji, wynikających z potrzeb zmieniających się użytkowników, wynajmujących poszczególne lokale. Stałymi elementami pozostawały klatki schodowe, windy i pionowe wodno-kanalizacyjne. Ramowa, żelbetowa konstrukcja pozwalała na dowolne przebudowywanie i łączenie wnętrza. Wielokrotne zmiany wynajmujących lokale przy ul. Świdnickiej 19 dokumentują przedwojenne księgi adresowe Wrocławia. W czasie działań II wojny światowej uszkodzeniu uległa elewacja frontowa, a przede wszystkim wysunięty gzyms podtrzymywany przez ozdobne wsporniki, zdobienia otworów okiennych oraz maszty flagowe. W latach powojennych budynek odbudowano, jednak bez elementów widocznych na dawnej ikonografii. Zmieniono także formę gzymsu i witryny. W czerwcu 2008 r. dawny dom handlowy został wpisany do rejestru zabytków Wrocławia pod numerem ewidencyjnym A/1068.

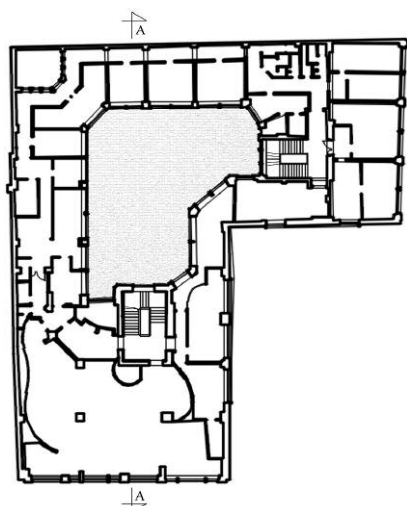
## Charakterystyka architektoniczna i konstrukcyjna budynku

Analizowany budynek jest obiektem sześciokondygnacyjnym zaprojektowanym na nieregularnym planie zbliżonym do litery L, mieszczącym wewnętrzny dziedziniec (rysunek 1). Ustrój nośny budynku stanowią regularne żelbetowe ramy z niewielkim zaburzeniem spowodowanym przez układ wtórnych ścian działowych. Największą wartością budynku jest jego **secesyjna fasada frontowa** (wschodnia) – fotografia 1. Elewacja od strony ulicy Świdnickiej jest ośmioosiowa, pięciokondygnacyjna, nieznacznie zaburzona w poziomie parteru przez wtórne witryny. Pionowe podziały tworzą płasko artykułowane pilastry zdobione secesyjnymi ornamentami o geometryzujących kształtach. Formy detalu architektonicznego nawiązują do dekoracji empirowych (wieńce, girlandy). Detal kamieniarski z motywami roślinnymi

<sup>1)</sup> Politechnika Wroclawska, Wydział Budownictwa Lądowego i Wodnego

<sup>2)</sup> Vegacad Biuro Projektów i Realizacji Inwestycji

\*) Adres do korespondencji: jerzy.szolomicki@pwr.edu.pl



Rys. 1. Rzut pierwszego piętra budynku dawnego domu handlowego Modehaus M. Gerstel – stan istniejący

Opracowanie M. Minch [4]

Fig. 1. First floor plan of the former department store Modehaus M. Gerstel – existing state

Elaborated by M. Minch [4]

poprzeczny, a w części frontowej od strony ulicy Świdnickiej układ krzyżowy, poprzeczno-podłużny. Część rygli konstrukcyjnych zaopatrzone w skosy przypodporowe, spełniające warunek ścinania oraz redukujące momenty podporowe. Wypełnienie przysłupowego żelbetowego szkieletu konstrukcyjnego stanowi konstrukcja murowa z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. **Murowane ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne** wykonane są z cegły pełnej, klasy 7,5 – 10,0 MPa na zaprawie cementowo-wapiennej i wapiennej marki 0,8 – 3,0 MPa. Klasę cegły oszacowano na podstawie badań makroskopowych. Oryginalna żelbetowa konstrukcja ramowa pozostała niezmieniona, natomiast wnętrza budynku ulegały na przestrzeni lat licznym przekształceniom, głównie w układzie ścian działowych.

rzącą połącznie dachowe, pokryte ceramiczną dachówką karpiówką, podwójnie w koronkę. Zwieńczenie dachów tzw. wrocławskie wykonano jako płaskie, kryte papą. W niewielkiej części nadbudowy występuje drewniana więźba dachowa.

### Ocena stanu technicznego budynku

Stan techniczny konstrukcji zarówno murowych, jak i żelbetowych, biorąc pod uwagę wiek budynku, jest dobry. Podczas przeglądu obiektu stwierdzono w jego konstrukcji niewielkie uszkodzenia [3]. Nieliczne fragmenty ścian nośnych i nadproży okiennych oraz drzwiowych budynku wykazują spękania konstrukcyjne, korozję stali i betonu.

Stwierdzone spękania i rysy wynikają z osłabienia muru w wyniku działania zawilgocenia i korozji oraz długoletniej eksploatacji, powodującej osłabienie wytrzymałości cegły i zaprawy muru (fotografia 2). Rys wewnątrz budynku jest niewiele, mają one nieregularny charakter i występują w miejscach o najmniejszej sztywności konstrukcyjnej. Ich szerokość rozwarcia obejmuje zakres od 0,1 do ok. 5 mm. Biorąc pod uwagę ogólny dostateczny stan techniczny budynku, nie mają one istotnego wpływu na konstrukcję i stan jej bezpieczeństwa. Ważne natomiast, ze względu na warunki użytkowania, są zawilgocenia konstrukcji stykających się z gruntem spowodowane brakiem lub uszkodzeniem izolacji oraz brakiem opaski przyściennej.

Izolacja pionowa i pozioma ław fundamentowych jest uszkodzona, czego efekt widać w miejscowym zawilgoce-



Fot. 1. Dom handlowy Modehaus M. Gerstel: a) secesyjna fasada od strony ulicy Świdnickiej; b) detal najwyższej kondygnacji fasady; widok przed rozpoczęciem prac rewaloryzacyjnych

Fot. Autorzy

Photo 1. Modehaus M. Gerstel department store: a) secession façade from the side of Swidnicka Street; b) detail of the top floor of the façade; view before the start of restoration works

Photo Authors

jest również silnie zgeometryzowany. Na pilastrach występują motywy girland, kłosów, a w górnej części męskich głów. Gzyms koronujący jest mocno zaakcentowany i zdobiony fryzem z motywem „wolego oka”. Kondygnacja parteru została przekształcona i obecnie nie zawiera detalu.

**Fundamenty budynku** stanowią ławy i stopy betonowe. **Konstrukcja budynku** wykonana jest jako ramowa (szkieletowa) z układem słupów żelbetowych i murowanych ścian nośnych oraz rygli żelbetowych. Ze względu na złożoność zabudowy zastosowano układy mieszane – podłużne i poprzeczne konstrukcji, chociaż w przeważającej części traktów, głównie wokół dziedzińca, występuje układ

**Wykonana inwentaryzacja konstrukcyjna** wykazała dużą różnorodność typów stropów w piwnicy. Występują tutaj żelbetowe płyty monolityczne oparte na żelbetowych ryglach, stropy Kleina na belkach stalowych oraz stropy odcinkowe na belkach stalowych. **Stropy wyższych kondygnacji** wykonano jako żelbetowe monolityczne. **Więźba dachowa**, w zależności od lokalizacji, jest żelbetowa stroma lub płaska z układem rygli skośnych i płytą żelbetową łączącą rygle i two-



Fot. 2. Duże ubytki okładziny licowej ściany elewacji wschodniej dziedzińca, widok przed rozpoczęciem prac rewaloryzacyjnych

Fot. Autorzy

Photo 2. Large defects in the face of the wall of the eastern elevation of the courtyard, view before the start of restoration works

Photo Authors



niu ścian przyziemia. Innym powodem zawilgocenia jest brak szczelności pionów kanalizacyjnych oraz uszkodzona izolacja płyty stropowej nad piwnicą w dziedzińcu i na połąci dachowej. Na ścianach piwnic oraz wyższych kondygnacji widoczna jest miejscowa korozja murów. Zachodzi w nich zjawisko kapilarnego podciągania wilgoci. We fragmentach ścian widoczne jest zawilgocenie na całej wysokości tam, gdzie ryny i rury spustowe są uszkodzone.

### Koncepcja rewaloryzacji i przebudowy budynku

Projektowana rewaloryzacja obiektu jest częścią większego zadania, na które składa się zabudowa prostokątnej, narożnej parceli u zbiegu ulic Świdnickiej i Kazimierza Wielkiego. Najważniejszym celem rewaloryzacji historycznego domu towarowego będzie możliwe wiernie przywrócenie pierwotnej formy elewacji frontowej, zgodnie z historyczną dokumentacją i ikonografią. W tym celu zostanie opracowane studium konserwatorskie elewacji frontowej oraz elewacji podwórzowych. Powinny być odtworzone niezachowane, a bardzo ważne pod względem estetycznego wyrazu elementy, takie jak wysunięty gzyms, podtrzymywany przez ozdobne wsporniki, maszty flagowe czy lampy [4]. Odtworzone zostaną również parterowe witryny wraz z wejściami, prowadzącymi bezpośrednio do przestrzeni wewnętrznych. Badania zachowanej fragmentarycznie stolarki pozwolą na określenie i odtworzenie pierwotnej kolorystyki. Elewacje dziedzińcowe, wyłożone charakterystyczną, glazurowaną cegłą, po oczyszczeniu i uzupełnieniu rozjaśnią przestrzeń wewnętrzną, zgodnie z założeniami projektowymi.

Nowo projektowana rozbudowa obiektu znajdzie się w niezwykle wyeksponowanym miejscu, widocznym zarówno od północnej części ulicy Świdnickiej, jak i od strony arterii ulicy Kazimierza Wielkiego. Pozostałe narożniki tego skrzyżowania zostały już wypełnione przez modernistyczny, sześciokondygnacyjny budynek Świdnicka 13 z 1927 r., następnie sześciokondygnacyjny budynek Świdnicka 10, wzniesiony w latach 60. XX w. oraz wybudowany pod koniec lat 50. XX w.

fragment kompleksu budynków Świdnicka 2-8. W tym otoczeniu znajdzie się bryła nowego budynku. Stwarza to szczególną możliwość uzupełnienia zabudowy, reprezentującej różne fazy dwudziestowiecznego modernizmu, o obiekt będący świadectwem architektury początku XXI wieku. Będzie on zarazem stanowił tło lub ramę dla dawnego domu towarowego. Planowane jest częściowe wyburzenie budynku od strony ul. Kazimierza Wielkiego i w miejscu uzyskanej powierzchni pod zabudowę przewiduje się rozbudowę budynku (rysunki 2, 3).

**W ramach prac związanych z przebudową** planuje się rozbiórkę czwartego piętra oraz części trzeciego piętra. Na pozostałych piętrach całego budynku zakłada się usunięcie wszystkich ścian podziału wewnętrznego oraz wykonanie otworów w ścianach konstrukcyjnych mających na celu przystosowanie przestrzeni wewnętrznej do funkcji hotelowej.

Należy zaznaczyć, że cały układ konstrukcyjny głównego budynku pozostaje bez zmian, w tym utrzymuje się również reprezentacyjną, główną klatkę schodową, która wymagać będzie tylko prac renowacyjnych. Takie minimalne ingerencje konstrukcyjne umożliwią istniejącą, znajdującą się w dobrym stanie technicznym, szkieletową konstrukcję budynku. Klatka schodowa od strony ul. Kazimierza Wielkiego zostanie zachowana i będzie pełniła funkcję klatki ewakuacyjnej. Planuje się jej przebudowę pomiędzy kondygnacjami piwnicy i parteru oraz nadbudowę

o jedną kondygnację, co poprawi warunki ewakuacji z poziomu piwnic oraz umożliwi ewakuację z projektowanej części 5. piętra. Budynek pełnił będzie przede wszystkim funkcje hotelowe. Główne wejście do tej części zlokalizowane będzie od strony ulicy Kazimierza Wielkiego. W części budynku przewidziano również ogólnodostępne lokale usługowe, bar i restaurację. Do lokalu usługowego (dwukondygnacyjnego położonego na poziomach parteru i piwnicy) prowadzić będzie niezależne wejście z poziomu chodnika z ulicy Świdnickiej. Od tej samej strony znajdzie się wejście do baru i restauracji, który połączony będzie funkcjonalnie z holem wejściowym dla części hotelowej.

**W ramach przewidywanych prac remontowych, wzmacniających i wyburzeniowych** w budynku zalecono:

- wykonanie izolacji poziomej ścian fundamentowych (iniekcja, podcięcie lub tp.);
- wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych (odkopanie i położenie izolacji);
- wykonanie izolacji poziomej posadzek piwnic (skucie posadzek, wykonanie izolacji połączonej z izolacją poziomą ścian fundamentowych) i wykonanie nowych posadzek;
- osuszenie murów piwnic (mikrofała, nagrzewnice, elektroosmoza);
- wykonanie wzmocnień i likwidację istniejących zarysowań ściennych, stropowych i nadprożowych przez przemurowania, dyblowania, taśmy węglowe lub iniekcje;

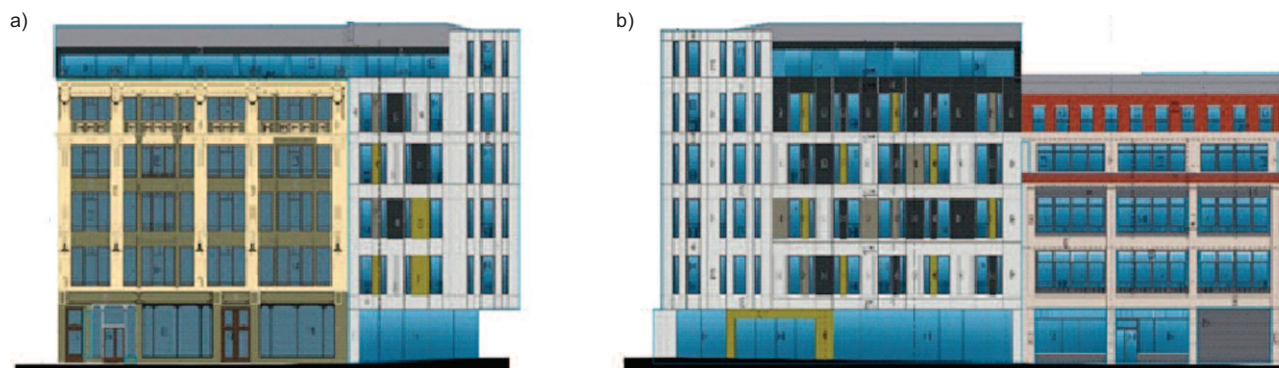


Rys. 2. Wizualizacja nowej fasady rozbudowanego budynku z przeznaczeniem hotelowym

Opracowanie arch. W. Zalesiński [5]

Fig. 2. Visualization of the new façade of the extended building intended for the hotel

Designed by arch. W. Zalesiński [5]



Rys. 3. Projekt elewacji budynku po przebudowie: a) elewacja wschodnia – od strony ul. Świdnickiej; b) elewacja północna – od strony ul. Kazimierza Wielkiego

Fig. 3. Design of the façade of the building after the reconstruction: a) eastern façade – from the side of Świdnicka Street; b) the northern façade – from the side of Kazimierza Wielkiego Street

Opracowanie arch. W. Zalesiński [5]  
Designed by arch. W. Zalesiński [5]

- naprawa uszkodzeń elewacji licowej przez wstawianie cegieł klinkierowych dopasowanych kolorystycznie do istniejącej elewacji;

- naprawa, reprofilacja uszkodzonych żelbetowych nadproży okiennych w elewacjach za pomocą technologii reprofilacyjnych do betonu;

- czyszczenie skorodowanych elementów belek stalowych i bednarki stropów nad piwnicą oraz elementów balustrad dachowych i ich właściwa impregnacja antykorozyjna, a także w przypadku konieczności ich wzmocnienie;

- demontaż wszystkich ścianek działowych i wykonanie nowych wg projektu architektonicznego;

- wykonanie nowych przebiegów ściennych i stropowych pod szyby windowe oraz pionów instalacyjne;

- zdjęcie warstw jezdnych dziedzińca i wykonanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej np. typu mostowego oraz odtworzenie warstw jezdnych;

- wykonanie właściwych izolacji paro- i wiatroszczelnych na połączeniach dachowych;

- zabezpieczenie stateczności ścian obiektu na całej ich wysokości ze względu na zakres koniecznych wyburzeń;

- wykonanie zabezpieczenia wykopu i budynków sąsiednich w wariancie mieszanym z zastosowaniem ścianki szczelnej z grodzic stalowych oraz jet groutingu. W miejscu ściany północnej budynku przy ulicy Świdnickiej 19 oraz ściany wschodniej przy ulicy Kazimierza Wielkiego 51 wykonanie zbrojonej palisady jet grouting, połączonej na końcach ze ściankami szczelnymi z grodzic stalowych.

### Podsumowanie

W artykule przedstawiono wybrane aspekty rewaloryzacji, adaptacji i rozbudowy secesyjnego budynku handlowego Modehaus z początku XX wieku. Ze względu na charakter publikacji podano jedynie szkieletowo wybrane problemy konstrukcyjne i modernizacyjne, z którymi musiał zmierzyć się konstruktor (wzmocnienia, naprawy, odtworzenia itp.) oraz architekt (dostosowanie budynku do nowej funkcji z uwzględnieniem możliwości nośnych istniejącej konstrukcji). Takie działania wymagało ścisłej współpracy międzybranżowej, a trudności projektowe wynikały z konieczności spełnienia wymagań stawianych projektowanej adaptacji, aby zachować historyczny kontekst budynku [6, 7]. Część objęta ochroną konserwatorską pozostaje w układzie konstrukcyjnym bez zmian. Dokona się w niej jedynie modernizacji pomieszczeń pod kątem nowej funkcji budynku [8].

Istniejący szkieletowy układ konstrukcyjny znakomicie wpisuje się w łatwość projektowania pokoi hotelowych bez konieczności zmiany układów statycznych budynku. W części obiektu konieczne będzie jednak wykonanie wzmocnień konstrukcyjnych stropów, wynikające z wieloletniej eksploatacji i pogorszenia stanu technicznego. W pierwszym półroczu 2022 r. inwestycja ma status prawomocnego pozwolenia na budowę, a roboty rozbiórkowe zostały rozpoczęte.

Odnosząc się w szerszym kontekście do możliwości adaptacji obiektów zabytkowych, należy stwierdzić, że historyczne kamienice oraz szczególnie dawne obiekty handlowe dobrze wpisują się w możliwości ich adaptacji do funkcji

hotelowych, głównie ze względu na istniejące zwykle większe obciążenia użytkowe stropów.

Przedstawiony w artykule zabytkowy budynek dawnego domu handlowego po modernizacji i dostosowaniu do nowej funkcji hotelowej, usytuowany w atrakcyjnej lokalizacji Starego Miasta Wrocławia, może stanowić wyjątkową jego wizytówkę, będącą świadectwem dbałości o detal, kontekst historyczny i kulturowy wraz z harmonijnym połączeniem awangardowej modernizacji wewnątrz i współgrania secesyjnej elewacji z elewacją nowoczesnej architektury.

### Literatura

- [1] Zwierz M. Budynek biurowo-handlowy. Dom handlowy firmy M. Gerstel, ul. Świdnicka 19. Wydawnictwo Via Nova. Leksykon Architektury Wrocławia. 2011: 362 – 363. Wrocław.
- [2] Seidel-Grzesińska A. Dawny dom handlowy firmy Modehaus M. Gerstel, obecnie Centrum Handlowe „Ballo”, sklep „Raport” i siedziba różnych instytucji, ul. Świdnicka 17-19/ Kazimierza Wielkiego 53. Wydawnictwo Dolnośląskie. Atlas architektury Wrocławia. 1997: 245. Wrocław.
- [3] Ekspertyza stanu technicznego budynku zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Świdnickiej 19. Vega-CAD Biuro Projektów i Realizacji Inwestycji. 2018.
- [4] Sieniawska-Kuras A, Potocki P. Renowacja elementów architektury. 2012. Wydawnictwo KaBe.
- [5] Zalesiński W. Projekt budowlany przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku przy ulicy Świdnickiej 19 we Wrocławiu. 2021.
- [6] Gosztyła M, Pasztor P. Konserwacja i Ochrona Zabytków Architektury. 2013. Politechnika Rzeszowska.
- [7] Roca P, Lourenco PB, Gaetani A. Historic Construction and Conservation Materials, Systems and Damage. 2019. Routledge.
- [8] Grabiszewski M. Adaptacje budowli zabytkowych na cele hotelowe. Adaptacja Obiektów Zabytkowych do Współczesnych Funkcji Użytkowych. 2009: 43 – 53. Lubelskie Towarzystwo Naukowe.

Przyjęto do druku: 04.10.2022 r.