

# CENTRUM OTWARTE

III kwartał 2017

raport podsumowujący cykl dyskusji, spotkań i wystawę zorganizowane w ramach „kwartału handlowego” – trzeciej części działań CO w 2017 r.

## *Podsumowanie*

Problem wymierającego śródmieścia jest jedną z poważniejszych bolączek współczesnego Poznania. Oczywiście zjawisko to nie dotyczy tylko naszego miasta. Dawne ulice handlowe tracą swój reprezentacyjny charakter także w innych dużych ośrodkach wskutek wieloletnich zaniedbań infrastrukturalnych oraz konkurencji w postaci licznie budowanych galerii handlowych w bezpośrednim sąsiedztwie centrum. Powrót handlu na główne ulice centrum Poznania może być więc procesem długim i karkołomnym, zwłaszcza, że nawet w konsultacjach społecznych dotyczących ul. św. Marcin, niegdyś głównej handlowej arterii, tylko nieznaczna część respondentów (mieszkańców i handlowców) widzi przyszłość tej ulicy w roli ciągu o funkcji handlowej.

Liczne problemy funkcjonalno-infrastrukturalne dotyczą także wciąż żywe, lecz podupadające miejskie targowiska. Niechęć do zmian oraz słaba kreatywność zarządców placów targowych doprowadziła do pata, który uniemożliwia odrodzenie się tradycyjnego i lubianego przez mieszkańców oraz turystów handlu na straganach w nowej lepszej postaci. Pożądanych efektów nie przynoszą też działania związane z zagospodarowaniem miejskich pustostanów handlowo-usługowych w parterach kamienic przy głównych ulicach. Złożoność problemów oraz zjawisk omówionych i rozpatrywanych podczas dyskusji w ramach „kwartału handlowego” zorganizowanego przez Centrum Otwarte nie pozwala na sporządzenie prostej recepty dotyczącej całego śródmieścia.

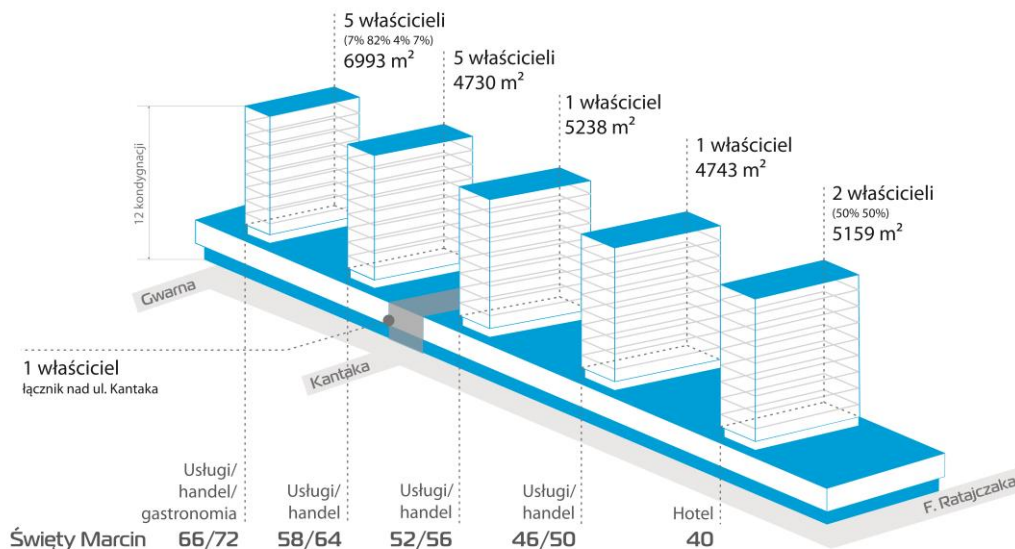
Przy okazji trwającego obecnie remontu i przebudowy ul. św. Marcin warto jednak pochylić się nad szczególnym przypadkiem, jakim jest dawne centrum handlowo-usługowe nazywane przez poznaniaków „Alfą”. Jak w soczewce skupia się tu większość problemów związanych z restrukturyzacją starych zasobów usługowych, mieszkalnych i biurowych. Kompleksowe studium tego przypadku wraz z kilkoma kreatywnymi pomysłami na zmianę obecnej sytuacji może być inspiracją do kreatywnych działań w wielu obszarach zdegradowanego centrum.

## **1. skomplikowana struktura własnościowa**

**„Niech miasto coś z tym zrobi”** – to najczęstszy komentarz na temat wieżowców przy Św. Marcinie zwanych zwyczajowo "Alfami". Ale sprawa nie jest tak prosta. **Biurowo-handlowy kompleks z lat 60. XX wieku należy do różnych właścicieli: nowych i dawnych.**

## Struktura własnościowa budynków, powierzchnia i funkcje

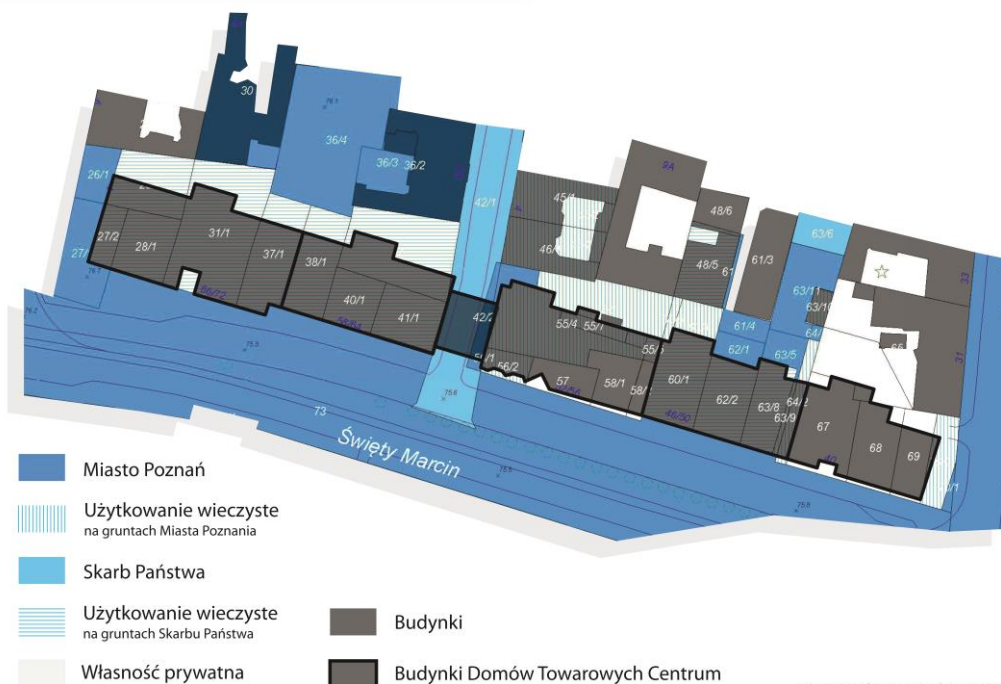
POZnań\*



Biuro Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta  
Dane: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, GEOPOZ

## Struktura własnościowa gruntów

POZnań\*



Biuro Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta  
Dane: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, GEOPOZ

Źródło: Urząd Miasta Poznania, Biuro Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta

Budynki nigdy nie miały jednego właściciela, choć powstały jako spójny modernistyczny kompleks. Ich generalnym projektantem był architekt **Jerzy Liśniewicz**, znany także jako współautor tak udanych realizacji jak budynek „Marago” przy ul. Zwierzynieckiej (1960) lub tzw. „Telewizory” (1960) po drugiej stronie Świętego Marcina.

## 2. nowoczesność zamiast tradycji

Nowoczesny zespół zabudowy powstał w miejscu przedwojennych kamienic, z których jedynie część uległa zniszczeniu podczas wojny. Resztę wyburzono w latach 60. Poszerzając jednocześnie ulicę między ul. Gwarną i Ratajczaka.



Widok Św. Marcina sprzed I Wojny światowej. Po prawej, w głębi, dziś stoją „Alfy”.

Źródło: archiwum prywatne



Widok na ul. Św. Marcin (Czerwonej Armii) na początku lat 60. W głębi, po lewej widoczne częściowo zachowane kamienice.

**W pierwszej połowie lat 60. zapadła decyzja:**

w miejscu kamienic o przeciętnej wysokości 18 metrów stanie

zespół handlowo-usługowy „Centrum”:

**5 wieżowców o wysokości 12 kondygnacji i 42 metrów**

połączone dwukondygnacyjną „stopą” o długości **136 m.**



*Miejsce po wyburzonych kamienicach pomiędzy ulicami Kantaka i Gwarną (Lampego). Widoczny hotel Lech na chwilę przed przebudową, 1969 r.*

*Źródło: fot. Zdzisław Nowicki, Zbiory Anny Misiak, Cyfrowe Repozytorium Lokalne CYRYL*

**Budowę podzielono na dwa etapy.** Pierwsze trzy wieżowce, między ul. Ratajcza a Kantaka powstały w latach 1965-68 według projektu Tadeusza Płończaka.

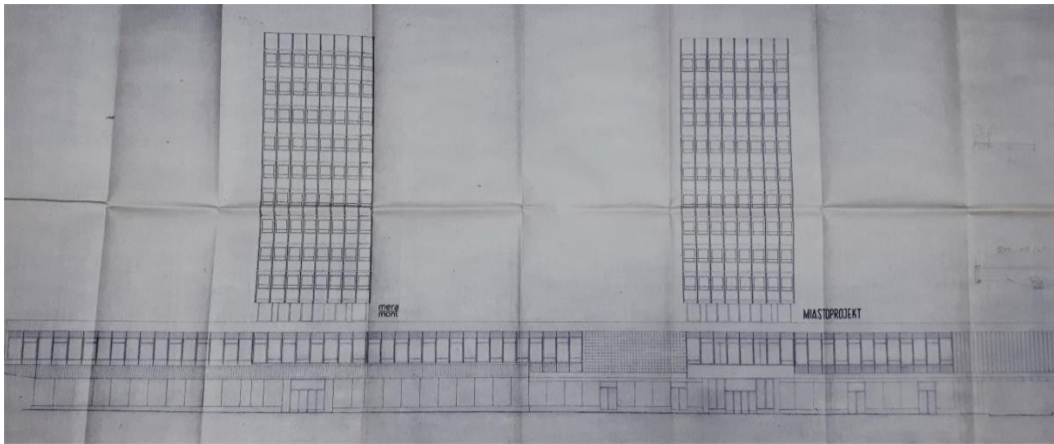




*Ukończona pierwsza część kompleksu w 1968 r. Do ślepej ściany dobudowano później łącznik nad ul. Kantaka.*

*Źródło: fot. Zdzisław Nowicki, Zbiory Anny Misiak, Cyfrowe Repozytorium Lokalne CYRYL*

Kolejne dwa budynki (oraz łącznik nad ulicą Kantaka) powstały między 1968 a 1972 rokiem. Tu pod projektem podpisał się Zygmunt Waschko.



Oryginalny projekt biurowców Miastoprojektu i Meramontu (Merazetu), 1968 r.

Źródło: archiwum właściciela budynku d. Miastoprojektu



Budowa dwóch ostatnich części kompleksu, 1971r. Widać lekką szkieletową konstrukcję, która pozwala na dowolne kształtowanie wnętrza. W każdym budynku, z tyłu – w narożu umieszczono po jednej stronie klatkę schodową, a po drugiej, windy i sanitariaty. Widoczne na zdjęciach pełne ściany we wnętrzach mieszczą przewody wentylacyjne.

Źródło: fot. Zdzisław Nowicki, Zbiory Anny Misiak, Cyfrowe Repozytorium Lokalne CYRYL

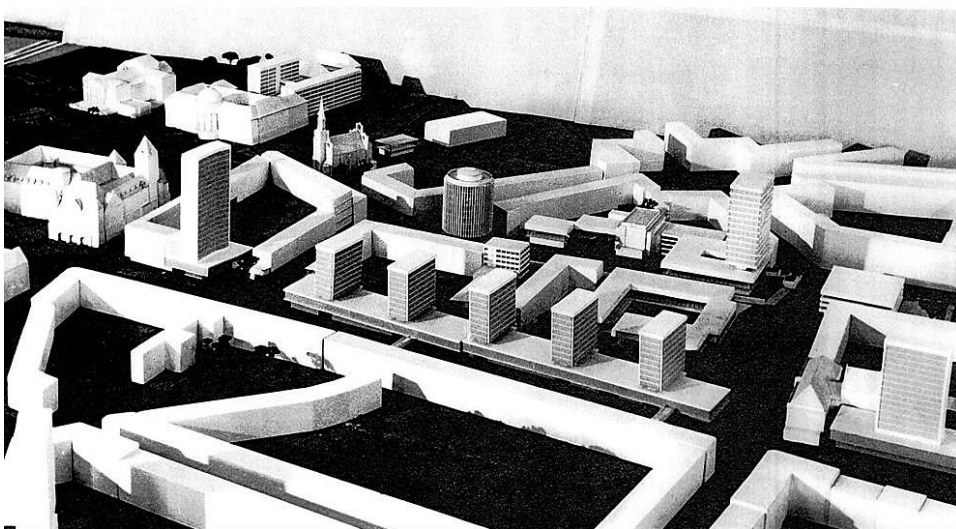


*Oryginalna klatka schodowa w narożu jednego z wieżowców, widok współczesny*

*Fot: Jędrzej Franek*

### **3. nowoczesność na miarę możliwości**

Nowoczesne budynki Alf znacząco odmieniły śródmieście i początkowo cieszyły się dużym powodzeniem. Rozwiązywały częściowo problem ze zbyt małą powierzchnią handlową w mieście. Były zapowiedzią dalszej modernizacji centrum, którego dziewiętnastowieczną i niemiecką architekturę uważano wtedy za pozbawioną wartości. Miały ją zastąpić modernistyczne pawilony i kolejne wieżowce – znacznie wyższe od „Alf”. Kryzys drugiej połowy lat 70., a później zmiana podejścia do starej zabudowy nie pozwoliły zrealizować tych zamierzeń.



*Niezrealizowane plany przebudowy centrum Poznania. Wieżowce miały powstać także przy Zamku, Arkadii oraz między Biblioteką Uniwersytecką i al. Marcinkowskiego*



Źródło: P. Marciniak „Doświadczenia modernizmu. Architektura i urbanistyka Poznania w czasach PRL”, ze zbiorów MKZ

#### 4. Alfa i jej siostry

Nowoczesne Alfy pomogły także pozbyć się modernizacyjnych kompleksów poznaniakom goszczącym obcokrajowców podczas corocznych czerwcowych targów. Ewidentne są nawiązania do podobnych i uważanych za udane rozwiązania na świecie oraz w Warszawie.

#### Warszawa



Tzw. Ściana Wschodnia w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej, widok z końca lat 60.

Źródło: Warszawa 1945-1970/domena publiczna

#### Sztokholm



Centrum Sztokholmu, budowa kompleksu Hötorgsskraporna, 1961

Źródło: Oscar Bladh/domena publiczna

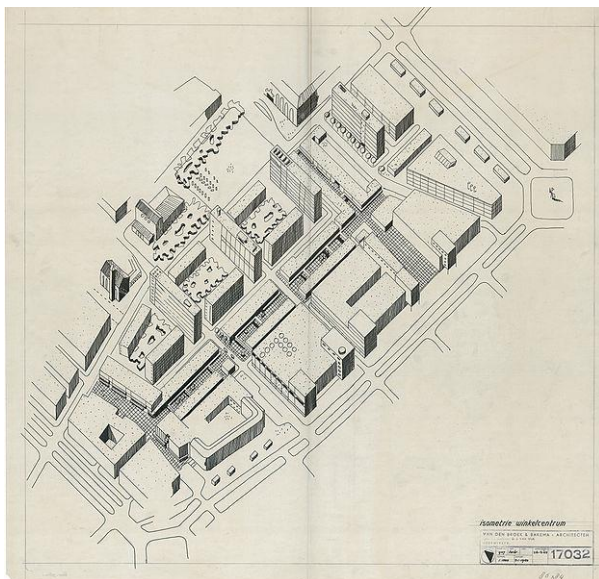




Centrum Sztokholmu, kompleks handlowo-biurowy Hötorgsskraporna, widok współczesny

Źródło: Holger.Ellgaard/ CC-BY-SA 3.0

## Rotterdam





*Słynny kompleks handlowo-usługowy De Lijnbaan w Rotterdamie, 1956, projekt oraz widok współczesny*

*Źródła: domena publiczna oraz [Wikifrits/Wikimedia Commons](#)*

## **Drezno**



*Ulica Pragerstrasse w Dreźnie łącząca Stare Miasto z dworcem, bud: 1966-69. Zdjęcie z 1982 r.*

*Źródło: Ulrich Häßler, Bundesarchiv, Bild 183-1982-0721-017/CC-BY-SA 3.0*



## 5. prestiż i zakupy

W latach 70. kompleks był miejscem na swój sposób prestiżowym, nadał jeszcze większą rangę ul. Św. Marcin (wtedy: Czerwonej Armii). Na tle wieżowców filmowano np. występ popularnej czeskiej piosenkarki Heleny Vondráčkovéj w 1975 r..



*Źródło: fot. Stanisław Wiktor, Poznań w obiektywie Stanisława Wiktora 1975/Cyfrowe Repozytorium Lokalne CYRYL*

Nazwę „Alfa” nosił początkowo tylko pierwszy wieżowiec przy ulicy Ratajczaka należący do spółdzielni spożywców Społem. Jednak poznaniacy zaczęli tak nazywać cały kompleks, którego sklepy i wystawy przyciągały ludzi z całego miasta.





Witryny Spółdzielczego Domu Towarowego, lata 80.

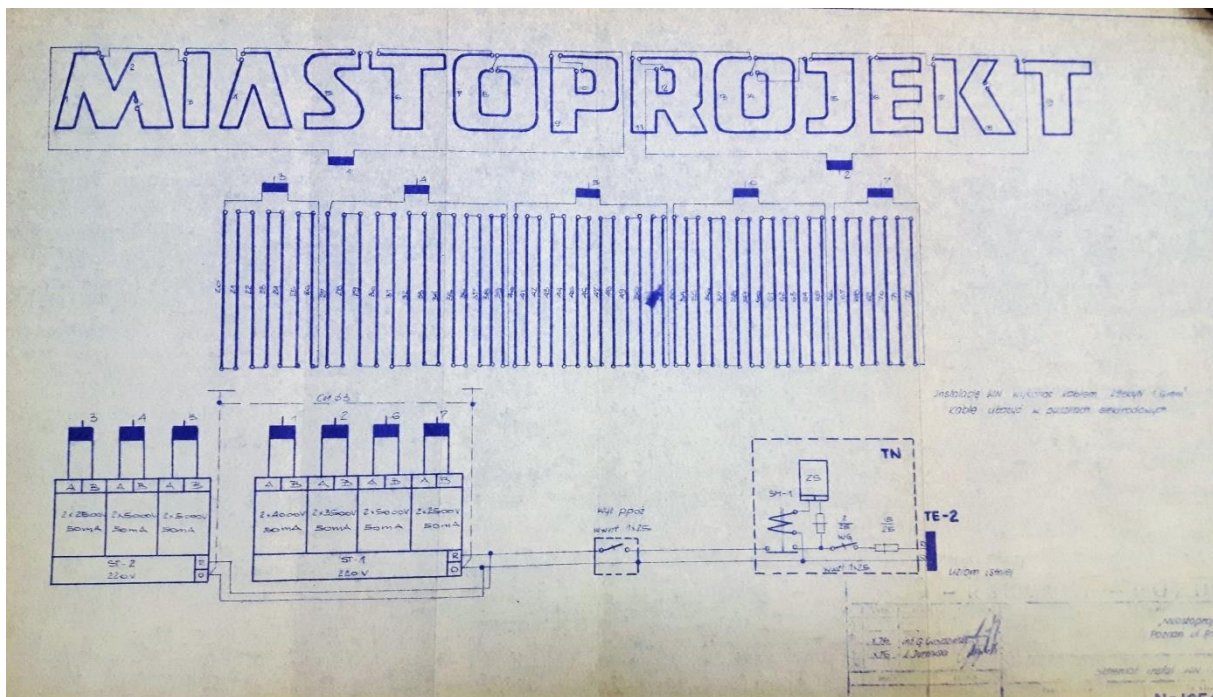
Źródło: [Sklepy, witryny, dekoracje | 1970-1989 | PSS Społem](#), Cyfrowe Repozytorium Lokalne CYRYL,



Parter i pierwsze piętro kompleksu mieściły sklepy i usługi: m.in. Spółdzielczy Dom Handlowy, sklepy: Orient, Gallux oraz – przy ulicy Gwarnej (wtedy: Lampego), duży popularny sklep „Kubuś” z odzieżą dla dzieci i zabawkami.

W wieżowcach mieściły się biura Merazetu, Miejskiego Handlu Detalicznego, Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Pracy i Poznańskiej Spółdzielni Spożywców „Społem” Jeden z budynków należał do Miastoprojektu, przedsiębiorstwie w którym, w latach 1948-1990 powstała znaczna część projektów poznańskiej zabudowy. Informował o tym pokaźny neon na dachu – utrzymany w podobnej konwencji, co reklamy świetlne na sąsiednich wieżowcach.





Projekt neonu na wieżowcu Miastoprojekt, 1968

Źródło: archiwum właściciela budynku

## 6. wędzące wieżowce

W latach 90. źle konserwowane budynki z nienajlepszej jakości materiałów wyglądały już dość obskurnie. Zniknęły prawie wszystkie stare sklepy, pojawiły się banki, restauracje i „salony” telefonii komórkowej. Adres wciąż należał do dobrych, ale obwieszane reklamami i krzykliwymi szyldami budynki drażniły mieszkańców, którym przestała się także podobać wysoka nowoczesna zabudowa w centrum. Często były głosy, by „Alfy” wyburzyć. Słychać je i dziś.

Alfy jednak remontowano i przebudowywano. 20 lat temu środkowy wieżowiec przerobił bank Pekao SA, zmieniając przy tym wygląd elewacji i parteru w duchu postmodernizmu sprzecznym z pierwotną formą budynku.

11 lat później swoją „wieżę” gruntownie zmodernizowała KRUS. I tu nie obyło się bez przeróbek na najniższych kondygnacjach, które zaburzyły spójność modernistycznej architektury całego zespołu.

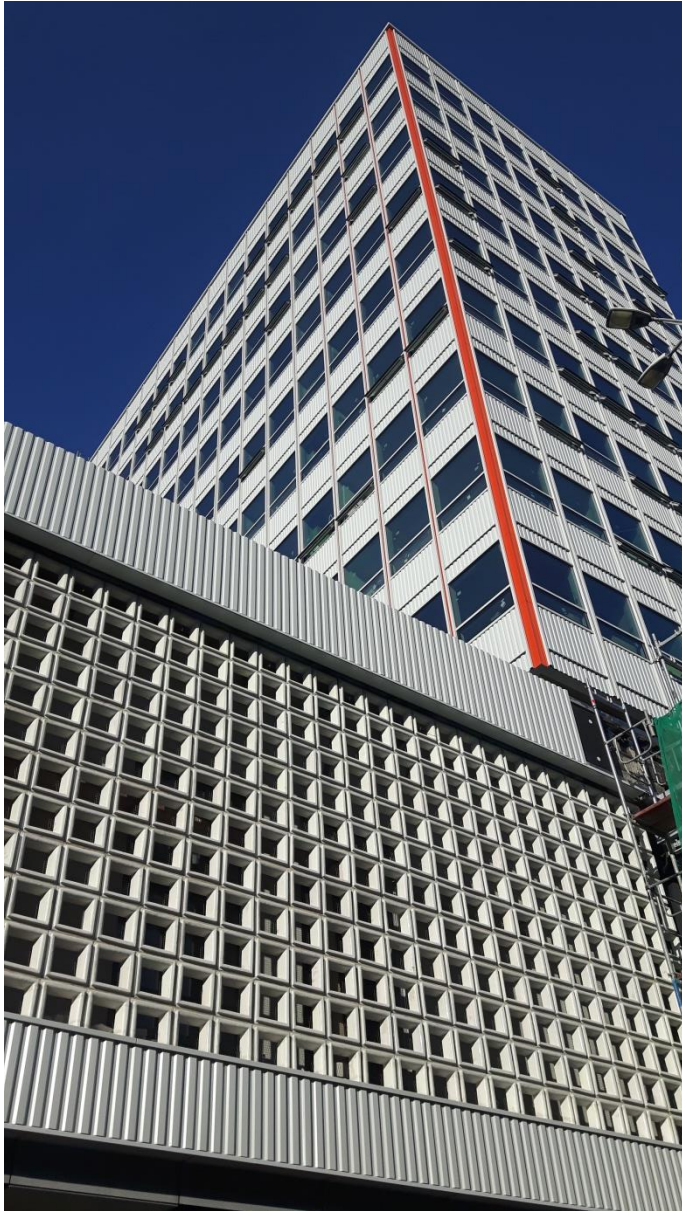




Wieżowiec Pekao zmodernizowany w 1995 r. i budynek KRUS po odnowie w 2006 r.

Udało się jednak zapobiec przeróbkom każdego wieżowca w odmiennym stylu i z innych materiałów. Aluminiowe panele ścienne nie należą może do najpiękniejszych, ale nadają całemu kompleksowi spójny, uporządkowany wyraz. Wymiana wszystkich elewacji na nowocześniejsze, a jednocześnie takie same, byłaby skomplikowana ze względów własnościowych.

Obecnie dobiega końca przeróbka dawnego wieżowca Społem na hotel Altus. Nowy właściciel zdecydował się na inwestycję zachęcony miejskimi planami remontu i przeobrażenia Świętego Marcina w reprezentacyjną ulicę.



*Remont wieżowca hotelu Altus podkreślił urodę modernistycznych detali ukrytych wcześniej pod warstwą brudu i reklamami.*

*Fot: JG*

Podobnie jest z dawnym biurowcem Miastoprojektu. Tu z kolei kształtów nabierają plany utworzenia akademika, uzupełnionego o zabudowę w zdegradowanej i pustej przestrzeni między Świętym Marcinem, a ul. 27 Grudnia:

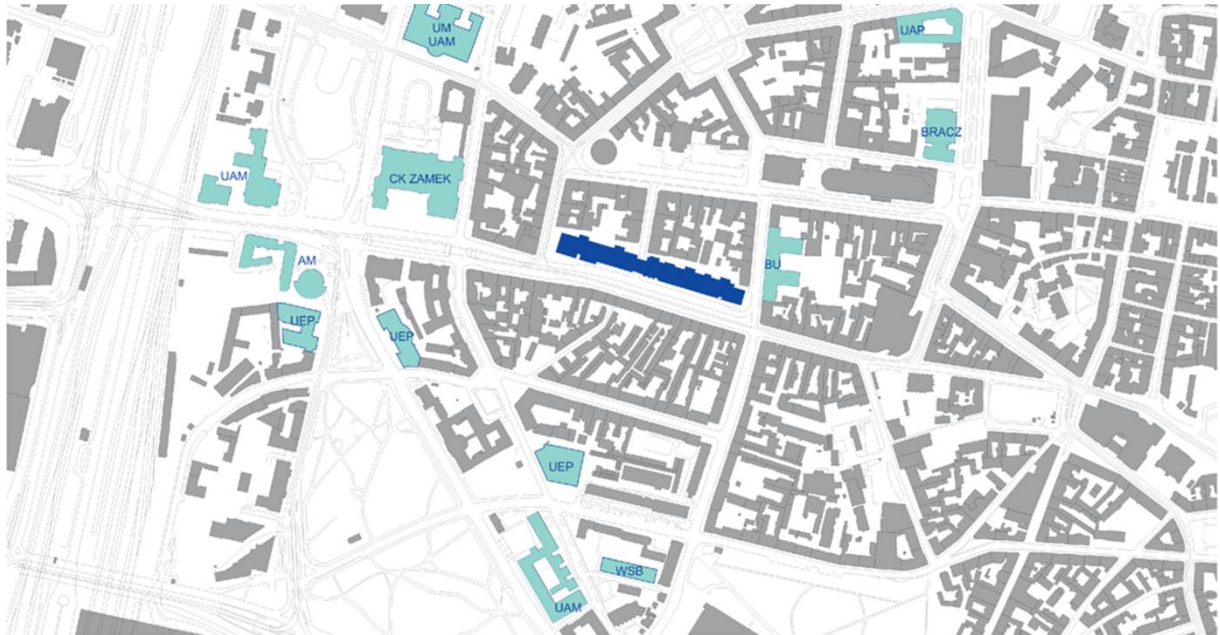


*Na styku „Alf” i ocalałej dawnej zabudowy panuje chaos i bałagan. To trudna do zagojenia rana po przerwanej w połowie modernistycznej przebudowie centrum.*

*Fot.: 2 x Jędrzej Franek*



Pomysł na akademik współgra idealnie z jednym z nowszych projektów studenckich poświęconych „Alfom”. Praca dyplomowa Aleksandry Rybskiej z 2017 (UAP, promotor: A. Kurzawski, H. Kowalski) zakłada stworzenie „miejsca, którego głównym przeznaczeniem będzie integracja ludzi z różnych środowisk (studentów, młodych przedsiębiorców) wokół wspólnego mianownika, jakim jest praca i uczenie się (studiowanie)”. Ośrodek taki miałby powstać na połączonych ze sobą na całej długości najniższych kondygnacjach i ich dachach. Piętra wynajmowane dziś różnym firmom mogą zaludnić się studentami pobliskich uczelni już w najbliższych latach.



#### *Analiza akademickiego sąsiedztwa Alf z pracy dyplomowej A. Rybskiej*

Autorka zaproponowała prześwit w każdym z wieżowców, by cały dach mógł służyć jako dodatkowa aleja – przestrzeń publiczna równoległa do wyremontowanej ulicy. Zmodyfikowane dolne kondygnacje miałyby stać się przestrzenią



#### *Przekrojowa makieta przez przekształconą „stopę” i zaadaptowane dachy kompleksu (A. Rybska)*

Program funkcjonalny projektu zakłada różne strefy pomiędzy kolejnymi wieżami Alf: miejsce pracy cichej, głośnej, indywidualnej, grupowej, przestrzeń wypoczynku, miejsca wydarzeń kulturalnych oraz usługi – opisuje swój projekt architektka.

Z powodów własnościowych realizacja takiego przedsięwzięcia nie jest możliwa, ale może być ożywczą inspiracją dla właścicieli budynków – zwłaszcza „najtrudniejszego” z nich – tuż przy ul. Gwarnej, który ma najwięcej właścicieli i nie doczekał się jeszcze pomysłu na swoje nowe lepsze życie. Na razie Urząd Miasta zachęca właścicieli do remontu elewacji w zamian za obniżenie podatku od nieruchomości. Czy to wystarczy? Być może pokażą to najbliższe miesiące 2018 roku.