

Zagospodarowanie nieruchomości w legnickim „Kwadracie” po wyjeździe wojsk rosyjskich

*Real estate management in the Legnica “Kwadrat”
following the departure of Russian forces*

SŁAWOMIR SOBOTKA

Katedra Architektury Krajobrazu i Agroturystyki, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski,
10-727 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 17; slaw116@wp.pl

Zarys treści. Artykuł dotyczy zagospodarowania nieruchomości w legnickim „Kwadracie” po wyjściu wojsk rosyjskich. Przez blisko 50 lat (w latach 1945–1993) znajdowała się tutaj siedziba sztabu Północnej Grupy Wojsk Armii Radzieckiej. „Kwadrat” był miejscem, gdzie zamieszkiwali najwyżsi rangą oficerowie radzieccy. Jest to zwyczajowa nazwa części legnickiej, willowej dzielnicy Tarninów o powierzchni około 39 ha. Obecnie znajdują się tutaj 132 budynki i liczne cenne okazy drzew. W kwietniu 1995 r., czyli dopiero 18 miesięcy po wyjściu Rosjan, rozpoczął się proces zagospodarowywania tej części miasta.

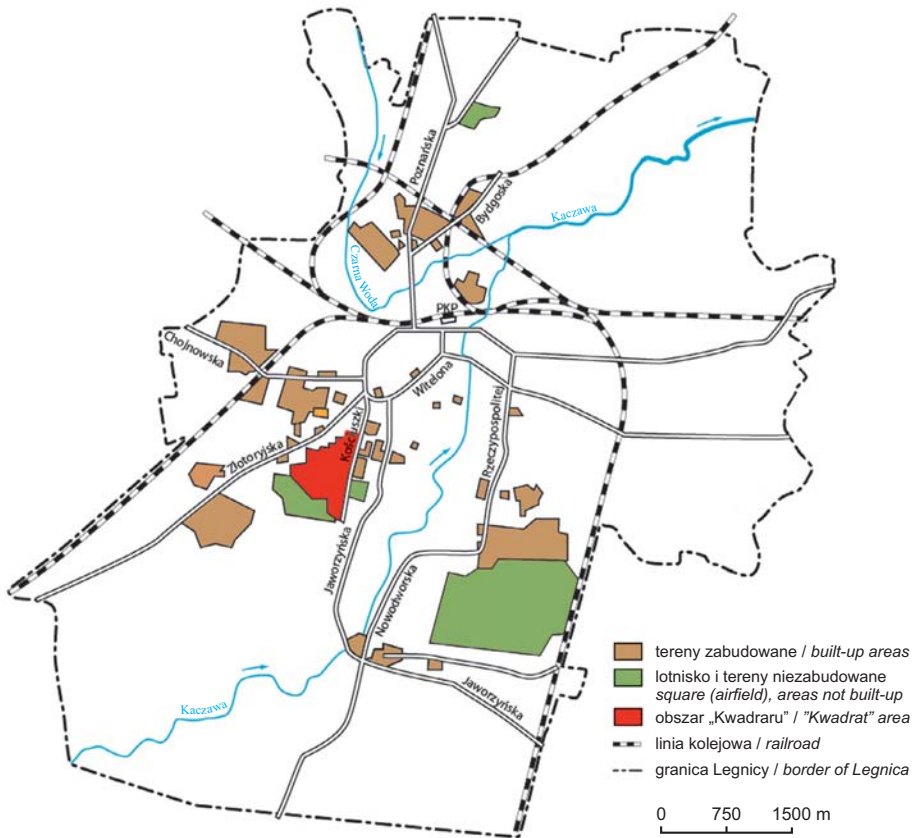
Słowa kluczowe: wojska radzieckie, garnizon poradziecki, zagospodarowanie nieruchomości, dendroflora.

Wprowadzenie

Po zakończeniu II wojny światowej część wojsk radzieckich pozostała w Polsce. Ogółem w latach 1945–1993 były one rozlokowane w 74 garnizonach, głównie w zachodniej części kraju. We wszystkich zajętych miejscowościach Rosjanie przejęli po wojskach niemieckich wybudowaną w latach 1930. infrastrukturę. W zależności od funkcji garnizony obejmowały odrębne osiedla na terenach wiejskich lub wydzielone kwartały w miastach. Największa liczba wojsk oraz budynków znajdowała się w Legnicy, Bornem Sulinowie i Świętoszowie (Golon, 1999).

Przedmiotem badań było zagospodarowanie nieruchomości oraz stan zieleni po wyjeździe wojsk rosyjskich w części legnickiej dzielnicy „Tarninów”. Dane pozyskano w ramach kwerendy terenowej z Urzędu Miasta w Legnicy. Do opisu badanych elementów posłużono się metodyką według Z. Dembowskiej (1987).

Najważniejszy garnizon dla stacjonującej w Polsce Północnej Grupy Wojsk Armii Radzieckiej był zlokalizowany w Legnicy. Ogółem Rosjanie użytkowali tu 1203 budynki, znajdujące się w 40 odrębnych kompleksach. Ich powierzchnia wynosiła około 430 hektarów (7,6% powierzchni miasta i 30% jego przedwojennej zabudowy). Z tego 228 hektarów zajmuje znajdujące się w południowo-wschodniej części miasta lotnisko, wybudowane przez hitlerowców, które w czasie II wojny światowej służyło jednostkom Luftwaffe. Dowództwo wojsk radzieckich zajmowało „Kwadrat” – zabytkową, położoną w centrum willową dzielnicę miasta (ryc. 1). Powstanie dzielnicy Tarninów (o powierzchni 45 ha), w której znajduje się „Kwadrat”, Legnica zawdzięcza nadburmistrzowi Ottomarowi Oertelowi, który pełnił swoje obowiązki w latach 1872–1912. Początek Tarninowa datuje się na lata 1870., jednak dzielnica powstawała etapami. Nazwę „Kwadrat”



Ryc. 1. Rozmieszczenie kompleksów porosyjskich w Legnicy w latach 1990.

Opracowanie własne na podstawie: Niedzielenko (1998).

Location of post-Russian complexes in Legnica in the 1990s

Author's own elaboration based on: Niedzielenko (1998).

ukuli legniczanie; pochodzi ona od muru, którym Rosjanie odgradzili się od miasta w 1948 r. lub od kształtu głównego budynku sztabu.

Zagospodarowanie nieruchomości w legnickim „Kwadracie”

W lipcu 1945 r., po zajęciu Legnicy przez wojska radzieckie, rdzenni mieszkańcy musieli wyprowadzić się z lewobrzeżnej części miasta. „Dopiero we wrześniu 1945 roku zezwolono im na stopniowy powrót (...). Powracający do centrum zobaczyli, że różne sektory miasta, w tym południowo-zachodnia część Tarninowa, w której znajdowała się siedziba dowództwa PGW, zostały ogrodzone płotem, murami i barierami (...). Ulice i naturalne ciągi komunikacyjne zostały w różnych miejscach poprzerywane i pozamykane dla ruchu pieszego i samochodowego” (Kondusza, 2006, s. 19). Przez niemal 50 lat funkcjonowały obok siebie dwie społeczności: polska i rosyjska.

Po wyjeździe Rosjan z Legnicy w 1993 r. rozpoczęła się inwentaryzacja przejętego mienia. Przejęty majątek nie miał dokumentacji geodezyjno-prawnej, a większości budynków Rosjanie nigdy nie remontowali. Dopiero po 18 miesiącach, w kwietniu 1995 r., zaczęto rozdysponowywać budynki w „Kwadracie”. Odbywało się to głównie poprzez ich sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste. Większość budynków została kupiona przez osoby prywatne i obecnie pełnią one głównie funkcje mieszkalne. Kilka budynków użytkuje kościół (6) oraz urzędy (3).

Okazałe, ukryte wśród drzew wille sąsiadują z ciągami XIX-wiecznych kamienic. W południowej części kompleksu znajdują się dobudowane przez Rosjan w latach 1980. bloki „Leningrady” (fot. 1) oraz kilka budynków gospodarczych (między ulicą Grabskiego i Poselską). W ten sposób, przegradzając ulicę Poselską, zaburzono układ komunikacyjny dzielnicy.

Ogółem na terenie „Kwadratu” na początku XXI w. znajdowały się 132 budynki. Większość z nich pochodzi sprzed II wojny światowej (głównie z lat 1901–1927, kiedy w zasadzie powstał „Kwadrat”). Wolne przestrzenie są stopniowo zabudowywane, przede wszystkim na nowo wydzielanych nieruchomościach, w sąsiedztwie ulicy Sienkiewicza. W końcu lat 1990. i na początku XXI w. zagęszczono zabudowę, wznosząc domy jednorodzinne (ryc. 2). Większość budynków w tej części miasta stanowią zabudowania willowe. Szczególnie okazałe są te pochodzące z lat 1920. W Legnicy znajduje się 25 takich zabytkowych obiektów, z tego 19 w „Kwadracie”. Przed II wojną światową mieszkali w nich najbogatsi mieszkańcy Legnicy, tj. przemysłowcy, generalicja i kupcy, zaś po wojnie rosyjscy oficerowie (Kalski, 1991).

Po wyjeździe Rosjan większość zabytkowych willi została kupiona przez lekarzy. Najbardziej luksusowym budynkiem jest Hotel i Restauracja „Rezydencja” (fot. 2). W czasach pobytu wojsk radzieckich był to „Dom Prijoma” – siedziba generalicji. Wybudowana w 1927 r. willa była własnością niemieckiej rodziny



Fot. 1. Bloki „Leningrady” przy ul. Reja
The blocks of flats known as “Leningrads” at Reja St.
(Fot./Photo: S. Sobotka).



Fot. 2. Hotel i restauracja „Rezydencja”
The *Rezydencja* Hotel and Restaurant
Źródło/Source: <http://www.legnica.um.gov.pl/>

Teichertów, która zajmowała się produkcją maszyn tartacznych i stolarskich (<http://www.asme.pl/106419472126020.shtml>).

Pozostałe wille zostały zagospodarowane przez: Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wyższe Seminarium Duchowne Diecezji



Ryc. 2. Zagospodarowanie „Kwadratu” w Legnicy w 2002 r.

Opracowanie własne na podkładzie geodezyjnym (Kasprowiak, 1994).
Tereny zielone, budynki mieszkalne, budynki mieszkalne dobudowane po 1995 r.,
obiekty kościelne (w sensie własności kościelnej), budynki zajęte pod działalność
gospodarczą, urzędy, budynki do remontu, granica „Kwadratu”]

Development of the “Kwadrat” district in Legnica in 2002

Author’s own elaboration of a geodetic base map (Kasprowiak, 1994).

Legenda: green space, residential buildings, additional residential buildings built from 1995
onwards, Church buildings, buildings assigned to businesses, government or local authority
offices, buildings scheduled for renovation, “Kwadrat” boundaries

Legnickiej oraz Wyższą Szkołę Techniczną, Urząd Kontroli Skarbowej, Dom Pomocy Społecznej, Dom Dziennego Pobytu, Dom Księży Emerytów, Zgromadzenie Sióstr Karmelitanek oraz Centrum Formacji Charytatywnej Dzieciątka Jezus.

Na zakończenie przeglądu form zagospodarowania budynków w Legnicy, warto wspomnieć o największym obiekcie na terenie „Kwadratu” – siedzibie Centralnego Sztabu Północnej Grupy Wojsk Radzieckich przy ulicy Grabskiego. To właśnie z tego miejsca miano realizować plany wojenne na całym froncie zachodnim, od Łaby do Oceanu Atlantyckiego. Liczy on ponad 700 pomieszczeń, zaś jego powierzchnia wynosi 25 000 m². Łącznie obejmuje 5 kondygnacji, w tym 2 pod ziemią (Walentek, 1995). Obecnie frontową część zajmuje Zakład Ubezpieczeń Społecznych (fot. 3), a położony w głębi budynek w kształcie litery U pozostaje niezagospodarowany. Został on dobudowany przez Rosjan, zaś frontowa, zagospodarowana część, to przedwojenna siedziba Wehrmachtu.



Fot. 3. Siedziba ZUS przy ul. Grabskiego

The Social Insurance Institution (ZUS) office building in Grabski St.

(Fot./Photo: S. Sobotka).

Charakterystyka zieleni w „Kwadracie”

Omawiana w artykule dzielnica stanowi rzadki na skalę Polski przykład osiedla w parku. Najwięcej zieleni zachowało się w postaci zabytkowej, lipowej Alei Grabskiego. Ulica ta stanowi główną arterię dzielnicy Tarninów (<http://www.asme.pl/106419472126020.shtml>). Drzewa i krzewy posadzone

tutaj przez dawnych niemieckich właścicieli w dużej części przetrwały. Badania dawnej roślinności z reguły opierają się na analizie starych projektów i pocztówek, gdyż rzadko kiedy zabytkowa zieleń miejska bywa zachowana w dostatecznie dobrym stanie (Bińkowska, 2006).

Jak czytamy w opracowaniu E. Lenard (2007), „Analiza dendroflory (...) poszczególnych ogrodów przywillowych pozwoliła z dużym stopniem prawdopodobieństwa określić nasadzenia z czasów niemieckich. W ogrodach sadzono drzewa, przede wszystkim rodzime, a jeśli obce, to te, które odznaczają się dużymi walorami ozdobnymi. Powszechnie stosowano: klon zwyczajny (*Acer platanoides*), kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum*), lipa szerokolistna (*Tilia* spp.), świerk srebrny (*Picea pungens*) i dąglezja zielona (*Pseudotsuga menziesii*). Rzadziej sadzono: buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), klon jesionolistny (*Acer negundo*) i robinia akacja (*Robinia pseudoacacia*). Najliczniej występują samosiewy i odrośla: klon zwyczajny (*Acer platanoides*), kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum*), klon jesionolistny (*Acer negundo*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*) i robinia akacja (*Robinia pseudoacacia*).

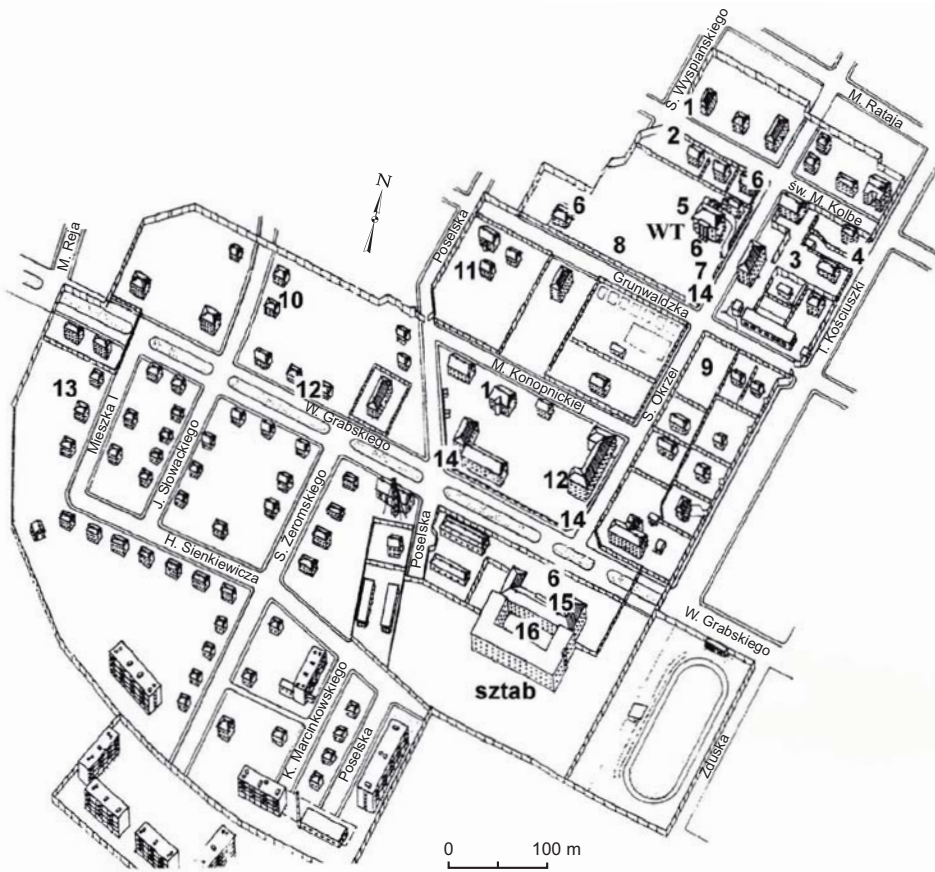
Największy sukces w zasiedlaniu nowego terenu odniosły trzy ostatnie gatunki (...).

Z krzewów najczęściej stosowano: lilak pospolity (*Syringa vulgaris*) i jaśminowiec wonny (*Philadelphus coronarius*), rzadziej: głóg pośredni (*Crataegus ×media*), forsycja pośrednia (*Forsythia ×intermedia*) i leszczyna pospolita (*Corylus avellana*), a przy bogatszych willach także cis (*Taxus* spp.) i różanecznik katawbijski (*Rhododendron catawbiense*).”

Rozmieszczenie gatunków najrzadziej sadzonych przedstawiono na rycinie 3. „Spośród nich do dnia dzisiejszego nie dotrwały: kasztanowiec żółty (*Aesculus flava*), jarząb mączny (*Sorbus aria*) oraz krzewy: moszeniec pośredni (*Colutea ×media*), pigwa pospolita (*Cydonia oblonga*), migdałowiec trójklapowy (*Prunus triloba*) i kalina sztywnolistna (*Viburnum rhytidophyllum* (...)). W 1995 r. przeprowadzono szczegółową inwentaryzację dendroflory „Kwadratu”, co powstrzymało niekontrolowaną wycinkę drzew na posesjach nabytych przez nowych właścicieli” (Lenard, 2007, s. 199–201).

Wnioski

Przez niemal 50 lat legnicki „Kwadrat” pozostawał we władaniu wojsk rosyjskich. Większość znajdujących się tutaj budynków nigdy nie była przez nich remontowana. Jednak, paradoksalnie, to dzięki ich pobytowi udało się zachować dla potomnych ten fragment obszaru miasta, cenny nie tylko pod względem przyrodniczym, ale i architektonicznym. Występują tu obok siebie budynki z różnych epok historycznych: zabytkowe, poniemieckie obiekty (głównie z lat 1920.), dobudowane przez Rosjan w południowej części dzielnicy bloki „Lenin-



Ryc. 3. „Kwadrat” – w latach 1945–1993 zamknięta dzielnica Legnicy (z materiałów archiwalnych Urzędu Miasta w Legnicy). Stan z 1995 r. WT – willa Teicherta.

Źródło: Lenard (2007), zmienione.

“Kwadrat” – in 1945–1993 a closed-off quarter of Legnica (from the Legnica Municipal Office archival materials). Situation as of 1995. WT – Teichert’s house.

Source: Lenard (2007), modified.

1 – cis pospolity *Taxus baccata* ‘Fastigiata Aurea’; 2 – żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* ‘Zebrina’; 3 – cyprysik nutkajski *Chamaecyparis nootkatensis* ‘Pendula’; 4 – lipa amerykańska *Tilia americana* var. *Heterophylla*; 5 – kosodrzewina *Pinus mugo* subsp. *uncinata* ‘Compacta’; 6 – różanecznik katawbijski *Rhododendron catawbiense*; 7 – tulipanowiec amerykański *Liriodendron tulipifera*; 8 – dąb szypułkowy *Quercus robur* ‘Fastigiata’, kalina czerwona *Viburnum lentago*; 9 – kasztanowiec żółty *Aesculus flava*; 10 – migdałowiec trójklapowy *Prunus triloba*, 11 – jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* f. *Diversifolia*; 12 – moszeniec pośredni *Colutea xmedia*; 13 – pigwa pospolita *Cydonia oblonga*; 14 – jarząb mączny *Sorbus aria*, 15 – kalina sztywnolistna *Viburnum rhytidophyllum*, 16 – platan klonolistny *Platanus xhispanica* ‘Acerifolia’, sosna żółta *Pinus ponderosa*

grady” i budynki gospodarcze oraz domy jednorodzinne, które zaczęto wznosić po udostępnieniu obszaru ludności polskiej w latach 1990. Większość obiektów zagospodarowano w ciągu kilku lat po wyjeździe Rosjan.

Niektóre budynki wybudowane przez Rosjan źle komponują się z zabytkowym, reprezentacyjnym charakterem tego miejsca. Wydaje się, że budynki gospodarcze w rejonie ulic Grabskiego i Poselskiej należałoby wyburzyć i wybudować na ich miejscu obiekty, które architektonicznie nawiązywałyby do przedwojennej zabudowy.

Zagospodarowanie mienia porosyjskiego nie tylko w „Kwadracie”, ale w Legnicy było pionierskim doświadczeniem w skali kraju. Ponad 1200 pozostawionych obiektów należało zagospodarować niemal z dnia na dzień. Władze miejskie poradziły sobie z tym bardzo dobrze, mimo faktu, że właściwa ustawa pojawiła się dopiero w 1994 roku. Istotną barierą był także brak funduszy.

Piśmiennictwo

- Bińkowska I., 2006, *Natura i miasto. Publiczna zieleń miejska we Wrocławiu od schyłku XVIII do początku XX wieku*, Muzeum Architektury we Wrocławiu, Wrocław.
- Dembowska Z., 1987, *Metody i techniki w planowaniu przestrzennym*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
- Golon M., 1999, *Północna Grupa Wojsk Armii Radzieckiej w Polsce w latach 1945–1956. Okupant w roli sojusznika*, t. VI, Czasy Nowożytnie, Toruń.
- Grykień S., 1999, *Proces przekształceń poradzieckiej miejscowości Świętoszów*, [w:] *XII Konwersatorium wiedzy o mieście*, red. J. Kaczmarek, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 127–132.
- <http://www.asme.pl/106419472126020.shtml> – Publicystyka Antysocjalistycznego Mazowsza (20.08.2011).
- Jasak S., 1999, *Zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (na przykładzie Legnicy)*, Szkice Legnickie, 20, red. T. Rollauer, Dolnośląskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Silesia, Wrocław, s. 175–182.
- Kalski W., 1991, W „Kwadracie”, *Konkrety*, 17.05, s. 5.
- Kasprowiak S., 1994, *Co jest za tymi murami?*, Szkice Legnickie, 15, red. A. Bojakowski, Z. Szkurlatowski, Dolnośląskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Silesia, Wrocław, s. 129–136.
- , 1995, *Kiedy zobaczymy „Kwadrat”?*, Szkice Legnickie, 17, red. A. Bojakowski, Z. Szkurlatowski, Dolnośląskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Silesia, Wrocław, s. 312–318.
- Kondusza W., 2006, *Mała Moskwa. Rzecz o radzieckiej Legnicy*, Wydawnictwo Edytor, Legnica.
- Krogulski M.L., 2000, *Okupacja w imię sojuszu*, von borowiecky, Warszawa.
- , 2001, *Okupacja w imię sojuszu. Armia Radziecka w Polsce 1956–1993*, von borowiecky, Warszawa.
- , 2002, *Armia Radziecka w Polsce 1957–1993. Dokumenty i materiały*, von borowiecky, Warszawa.

- Lenard E., 2007, *Drzewa i krzewy dawnego „Kwadratu” w Legnicy*, Rocznik Dendrologiczny, 55, s. 199–201.
- Miszewska B., 1999, *Funkcje terenów poradzieckich we Wrocławiu*, [w:] *XII Konwersatorium wiedzy o mieście*, red. J. Kaczmarek, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 115–125.
- Niedzielenko A., 1998, *Legnica jako ośrodek wojskowy, Legnica. Zarys monografii miasta* red. S. Dąbrowski, Dolnośląskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Silesia, Wrocław.
- Walentek A., 1995, *Tajemnice za wielkim płotem*, Polska Zbrojna, 26–28.05, s. 3.

[Wpłynęło: maj; poprawiono: październik 2011 r.]

SŁAWOMIR SOBOTKA

REAL ESTATE MANAGEMENT IN THE LEGNICA “KWADRAT” FOLLOWING THE DEPARTURE OF RUSSIAN FORCES

After World War II had ended, a proportion of the Soviet military forces remained in Poland. Overall, in the years 1945–1993, Soviet troops were stationed in 74 garrison locations, mainly in the western part of the country. Depending on function, the garrisons were stationed either in separate residential complexes in rural areas, or else in distinct quarters of certain towns and cities. The largest numbers of both troops and buildings were in fact located in the city of Legnica. The research presented here thus considers property development and the condition of green space following the departure of Russian troops from part of Legnica’s Tarninów district.

The Russians (and previously Soviet forces) occupied a total of 1203 buildings located in 40 separate complexes. The surface area of the buildings was approx. 430 ha (7.6 % of the city area and 30 % of the pre-WW2 building development of the town). However, of that total, some 228 ha was occupied by an airfield that had been built under the Nazis and is situated in the south-eastern part of the town. The headquarters for the Soviet troops in turn occupied the “*Kwadrat*”, a historic, quality residential district of the town situated at its centre.

After the departure of the Russians from Legnica in 1993, an inventory of acquired property was commenced with. 1995 then saw a start made to the process by which buildings located in the “*Kwadrat*” district were allocated. In the main these were either sold (primarily), or released for perpetual usufruct. Most buildings were purchased by natural persons, and a majority of them are today residential. However, several buildings are occupied by the Catholic Church (6) or by offices (3).

Sumptuous residences hidden among trees are situated in the vicinity of rows of 19th-century tenement houses. The southern part of the complex in turn includes blocks of flats (the so-called “*Leningrads*”), which were added by the Russians in the 1980s, as well as a couple of utility buildings.

At the beginning of the 21st century, a total of 132 buildings were located within the “*Kwadrat*” district. Most of them date from before World War II (mainly from the years 1901–1927). The open spaces have been under gradual development, in particular in the newly sectioned-off properties in the vicinity of Sienkiewicza Street. The major-

ity of buildings in this part of the town are luxurious detached houses and residences, particularly sumptuous ones being those built in the 1920s. The largest structure in the district in question, namely the former building of the Central Headquarters of the Northern Group of the Soviet Army, is located in Grabskiego Street (serving currently a Social Insurance Institution (ZUS) office building). This has over 700 rooms, with floor area amounting to 25 000 m².

As an example of a residential development situated in a park, the district in question is a rare phenomenon in Poland. Most of the greenery has remained in the form of the historic Avenue of Grabski, as lined with lime trees. Trees and shrubs planted by the former German owners have survived in large part, the species commonly present including: Norway Maple (*Acer platanoides*), Horse-chestnut (*Aesculus hippocastanum*), Large-leaved Lime (*Tilia platyphyllos*), Blue Spruce (*Picea pungens*) and Douglas fir (*Pseudotsuga Menziesii*). The most commonly planted shrubs include Common Lilac (*Syringa vulgaris*) and Sweet Mock-orange (*Philadelphus coronarius*).

