

Edyta Damszel-Turek  
Biuro Rozwoju Gdańska  
Marta Jaskulska  
Socjoteka s.c.

## Kolonia Abegga w Gdańsku – wymiar przestrzenny i społeczny

### **Abstract:**

Abegg's Colony in Gdansk is the greatest achievement of the foundation established in 1870 by Georg Friedrich Abegg. The Colony was built in 1897–1906 as an estate of semi-detached houses located in suburbs of Gdansk. Those houses are still inhabited today. At the time of its construction, houses of Abegg's Colony were relatively modern; nowadays they are rather neglected and forgotten. The question arises whether this area can be revitalised. This paper is an attempt to answer this question, focusing on two aspects: the spatial (the local master- and colour plans) and social one (the perception of the colony, elements of collective memory, the transformation of space and local community).

**Key words:** Gdansk, Abegg's Colony, local masterplan, space aesthetics, collective memory, perception of space

\* \* \*

Kolonia Abegga w Gdańsku jest największą inwestycją fundacji powołanej w 1870 roku przez Georga Friedricha Abegga. Kolonia to zbudowane w latach 1897-1906 osiedle bliźniaczych domków robotniczych na ówczesnych przedmieściach Gdańska, ponieważ w Śródmieściu brakowało terenów pod zabudowę. Mieszkania te są użytkowane do dzisiaj.

W momencie powstania było to osiedle nowoczesne, obecnie zaniedbane, odchodzące w niepamięć. Rodzi się więc pytanie, w jaki sposób można odzyskać to miejsce, przywrócić je do życia. Artykuł jest próbą odpowiedzi na to pytanie, koncentruje się na dwóch wymiarach funkcjonowania osiedla. Pierwszym jest wymiar przestrzenny, w tym kwestie zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowego planu w kierunku wprowadzenia zapisów i założeń chroniących układ i charakter osiedla, także w zakresie estetyki przestrzeni. Drugi to wymiar społeczno-kulturowy – postrzeganie kolonii, przypisane jej wartości i znaczenia.

**Słowa kluczowe:** Gdańsk, Kolonia Abegga, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, estetyka przestrzeni, pamięć społeczna, percepcja przestrzeni.

Data wpływu: 31.10.2014

Data akceptacji: 01.07.2015

## Uwagi wstępne

Punktem wyjścia do rozważań o Kolonii Abegga (*Leegstries* – Strzyża Dolna) jest pytanie o sposób odzyskiwania oraz konserwowania substancji dawnych osiedli i kolonii robotniczych z dwóch perspektyw: architekta-urbanisty i socjologa.

Kolonia Abegga (niem. *Kolonie Leegstriess, Danzig Langführ*) stanowi największą inwestycję fundacji utworzonej w 1870 roku na mocy zapisu testamentowego Heinricha Burkharda Abegga, mieszkańca Gdańska w latach 1816-1853, zmarłego 21 kwietnia 1868 roku w Wiesbaden. W ramach fundacji na przełomie XIX i XX wieku wybudowano m. in. cztery osiedla, tzw. kolonie (*Olivaer Freiland* w Nowym Porcie, *Aller Engel, Leegstriess i Bärenwinkel* we Wrzeszczu). Osiedle, będące przedmiotem zainteresowań autorek, powstało w latach 1897-1906 w Strzyży Dolnej, na ówczesnych przedmieściach Gdańska, ponieważ w Śródmieściu brakowało już w tym okresie niedrogich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W sumie wybudowano ponad 50 wolnostojących budynków. Po zakwaterowaniu mieszkańcy byli zobowiązani do ratalnego spłacania nieruchomości. Mieszkania te są użytkowane do dzisiaj.

Poniżej uwzględnione zostaną dwa aspekty funkcjonowania osiedla. Pierwszy, czyli wymiar przestrzenny, koncentruje się na zagadnieniach dotyczących zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowego planu w kierunku wprowadzenia zapisów i założeń chroniących układ i charakter osiedla, także w zakresie estetyki przestrzeni. Drugi, czyli wymiar społeczno-kulturowy, związany jest ze społecznym postrzeganiem kolonii, przypisanymi jej wartościami i znaczeniami.

Podstawą rozważań są badania, które obejmowały: inwentaryzację stanu istniejącego kolonii, analizę materiałów historycznych (mapy, sprawozdania fundacji) oraz dokumentów planistycznych związanych z zagospodarowaniem osiedla<sup>1</sup>, a także analizę kolorystyczną i możliwości zagospodarowania osiedla (dalej nazywaną studium)<sup>2</sup>, przeprowadzone zostały w ramach prac Biura Rozwoju Gdańska (BRG), a dopełnione zostały badaniami społecznymi.

## Kolonie mieszkaniowe w Gdańsku

„Kolonie (*Laubenkolonien*), niewielkie osiedla mieszkaniowe budowane na przełomie XIX i XX wieku oraz w okresie II Wolnego Miasta Gdańska na ówczesnych obrzeżach lub niezagospodarowanych terenach (nieużytkach) wewnątrz miasta z przeznaczeniem dla niezamożnych mieszkańców [...]”<sup>3</sup>. Tak za *Encyklopedią Gdańską* można scharakteryzować istniejące w tkance miasta zespoły zabudowy mieszkaniowej, które przetrwały do

<sup>1</sup> Uchwała Nr XVIII/431/07 ... 2007; Uchwała nr LI/1516/2002 ... 2002; Wytoczne ... 2012.

<sup>2</sup> *Studium* ... 2013. Opracowanie to jest odpowiedzią na wnioski mieszkańców Kolonii Abegga oraz wnioski Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny, postulujące umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie osiedla oraz dopuszczenie modernizacji istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy warunków życia w historycznych obiektach.

<sup>3</sup> Kościelak 2012, s. 474.

naszych czasów. Początkowy cel realizacji jednakowych zespołów zabudowy, z tzw. tanim budownictwem dla robotników i ubogich urzędników miejskich, w obecnej rzeczywistości społeczno-ekonomicznej zupełnie się zatracił.

Pamiętać jednak należy o specyficznym charakterze kolonii mieszkaniowych, które przetrwały w Gdańsku do dziś. To nie są typowe kolonie robotnicze, osiedla patronackie znane z powieści *Germinál* Emila Zoli czy ze Śląska. Ich powstanie wiąże się z likwidacją nowożytnych fortyfikacji oraz wprowadzeniem w XIX wieku ograniczeń zabudowy na niektórych terenach<sup>4</sup>. Warto w tym miejscu odnotować, że ludność Gdańska dopiero w 1850 roku osiągnęła poziom 58 tys., czyli powróciła do stanu z XVII i XVIII wieku (od 55 do 70 tys. mieszkańców według różnych szacunków). Odnotowany spadek ludności związany był z rozbiarami Polski pod koniec XVIII wieku. Po 1885 roku, głównie dzięki wzrostowi zamówień w zakładach państwowych (przede wszystkim zbrojeniowych), nastąpił zauważalny wzrost liczby robotników zatrudnionych w przemyśle (w 1885 roku było ich 4524, natomiast w 1890 już 11 249). Tak więc proces industrializacji zaowocował pod koniec XIX wieku skokowym wzrostem liczby ludności Gdańska. W okresie od 1895 do 1905 roku w mieście przybyło ponad 33 tys. mieszkańców (wzrost od 125 tys. do ponad 158 tys.)<sup>5</sup>.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego nie nadążał za tempem przyrostu ludności. Tak jak obecnie, najwięcej mieszkań wznosiły prywatne firmy budowlane. Z inicjatywy przemysłowców budowano osiedla robotnicze, jak np. Kolonie Schichaua (*Schichau-Kolonie*, przy obecnej ul. Marynarki Polskiej i *Neue Schichau-Kolonie*, przy obecnej ul. Twardej). Ponadto, jak pisze Andrzej Romanow: „Trudnej sytuacji na rynku mieszkaniowym starano się zaradzić organizując fundacje na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz wyspecjalizowane spółki budowlane”<sup>6</sup>. W latach 1893-1914 funkcjonowało w Gdańsku 6 towarzystw budowlanych działających na zasadach spółdzielczych. Efektem ich działań było w sumie 508 budynków z 1446 mieszkaniami, w których w 1913 roku zamieszkiwało 5977 osób. Na tym tle zdecydowanie wyróżniają się dokonania Fundacji Abegga, a w szczególności Kolonia Abegga. Z funduszy wspomnianej fundacji w latach 1870-1913 powstało 306 budynków z 532 mieszkaniami dla robotników, nie licząc budynków dla zamożniejszych nabywców, wznoszonych z myślą o uzyskiwaniu dochodu. Z założenia Kolonia Abegga jest bowiem osiedlem przeznaczonym dla robotników i biednych urzędników. Bliżej mu jednak do łódzkich osiedli Towarzystwa Osiedli Robotniczych niż do Księżego Młyna<sup>7</sup>.

Dzisiaj na terenie Gdańska można zidentyfikować trzynaście zespołów zabudowy mieszkaniowej posiadających charakter zabudowy kolonijnej w obrębie ulic: Kolonia

<sup>4</sup> Załącznik nr 1 do *Uchwały Nr XVIII/431/07 ...* 2007, s. 128.

<sup>5</sup> Romanow 1998a, s. 398-399; Michałowski 2012, s. 586-587.

<sup>6</sup> Romanow 1998b, s. 434.

<sup>7</sup> *Ibidem*, s. 434-435.

Anielinki, Kolonia Uroda i Kolonia Żeńcy, Kolonia Zręby, Kolonia Wyżyny, Kolonia Jordana, Kolonia Ochota i Kolonia Przybyszewskiego, Kolonia Postęp, Kolonia Przyszłość i Kolonia Studentów oraz wpisane do rejestru zabytków kolonie domów robotniczych Fundacji dr. Abegga w Gdańsku Wrzeszczu w rejonie ulic Brackiej, Puszkina, Własna Strzecha, Olszewskiego z lat 1894-1896 (nr rejestrowy 820 z dnia 23 kwietnia 1979 roku) oraz pomiędzy aleją Grunwaldzką oraz ulicami Miedzianą i Czarną z lat 1895-1905 (nr rejestrowy 847 z 18 maja 1981 roku). Tylko te dwa ostatnie osiedla są koloniami robotniczymi, wybudowanymi na przełomie XIX i XX wieku. Pozostałe kolonie pochodzą z późniejszego okresu i mają charakter ogrodów działkowych z założenia pełniących funkcję mieszkalną (*Schrebergärten*, tzw. ogrody schreberowskie). Natomiast kolonie Fundacji Abegga nawiązują do koncepcji małych domów, „łączących w sobie cechy domu miejskiego z walorami wiejskiej siedziby”<sup>8</sup>. Podobne osiedla powstawały w Anglii, począwszy od lat 40. XIX wieku, z inicjatywy przedstawicieli arystokracji, dążących do poprawy warunków mieszkaniowych, w jakich żyją ludzie mniej zamożni. Nie jest dziełem przypadku, że dwa największe przedsięwzięcia Fundacji Abegga, wpisane obecnie do rejestru zabytków, powstały niemal jednocześnie z opublikowaniem w 1898 roku pracy Edwarda Howarda, propagującej ideę miasta-ogrodu, a także z wybudowaniem pierwszego miasta ogrodu (Letchworth, 1903) oraz pierwszego przedmieścia ogrodowego (Hampstead, 1907). Nawiasem mówiąc, w 1905 roku w Giszowcu, w lasach w pobliżu Katowic wybudowano wzorcową osadę fabryczną dla górników. Jak wykaże dalsza analiza, osiedle Abegga wychodzi naprzeciw oczekiwaniom, sformułowanym w 1903 roku w deklaracji *Garden City Association*, w której promowano odejście od przeludnionych i zanieczyszczonych struktur miejskich na rzecz niższej gęstości zaludnienia, co miało przełożyć się na polepszenie kondycji fizycznej, moralnej i intelektualnej mieszkańców. Przedmieścia-ogrody (*garden suburbs*) były łatwiejsze do urzeczywistnienia od miast ogrodów<sup>9</sup>.

Analizując ten typ zabudowy, można wskazać kilka cech wspólnych charakteryzujących większość kolonii aktualnie istniejących na terenie Gdańska<sup>10</sup>. Przede wszystkim jest to bardzo dobre położenie w strukturze miasta, na terenach centralnych, w sąsiedztwie podstawowych usług niezbędnych dla zespołów mieszkaniowych (handel, usługi oświaty, usługi zdrowia) oraz zieleni (głównie ogródki przydomowe), gdzie dostęp ułatwiają zarówno środki komunikacji zbiorowej, jak i samochody. Brakuje jednak podmiotów gospodarczych i miejsc pracy. Większość z nich to obszary i mieszkania gminne. Poszczególne działki i domy są niewielkie. Przeciętna wielkość działki to 300-400 m<sup>2</sup>, domu 50-60 m<sup>2</sup>. Domki charakteryzują się niskimi parametrami użytkowymi: wykonaniem z nietrwałych materiałów, skromnym zapleczem sanitarnym, brakiem podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ponadto gęsta zabudowa sprawia, że odległości między

<sup>8</sup> Hirsch 2011, s. 188-189.

<sup>9</sup> Hirsch 2011, s. 188-189; Czyżewski 2009, s. 20-22, 25, 33-34

<sup>10</sup> Ibidem.

budynkami nie spełniają obecnych wymogów prawa budowlanego ani przepisów przeciwpożarowych. Drogi są zbyt wąskie, by tereny te mogły zostać właściwie uzbrojone. Przekształcenia kolonii w dużej mierze ograniczane są przez wytyczne konserwatorskie, a także uwarunkowania naturalne (część z nich leży na krawędzi wysoczyzny, gdzie spadki terenu sięgają 30% i występuje zagrożenie osuwisk, część leży na terenach wymagających mechanicznego odwadniania).

## Historia Kolonii Abegga

Kolonія Abegga została, jak wspomniano wyżej, wybudowana przez gdańską Fundację Abegga, która działała od 21 lutego 1870 roku, dzięki zapisowi testamentowemu<sup>11</sup>. Fundacja funkcjonowała do I wojny światowej, ostatecznie rozwiązana została w 1921 roku, gdyż wysoka inflacja doprowadziła do utraty wartości majątku Fundacji. Jej celem była budowa i utrzymanie tanich mieszkań dla robotników i uboższych urzędników. I rzeczywiście, domy Fundacji należały do najtańszych w mieście, można je było kupić, korzystając z dogodnego systemu rat i kredytów hipotecznych. Fundacja dbała także o infrastrukturę społeczną oraz o rozwój intelektualny, właściwy stan moralny i zdrowie fizyczne mieszkańców. Dzięki niej powstawały przedszkola, biblioteki, kantyny, tanie kuchnie i domy noclegowe dla bezdomnych, a także place zabaw z przyrządami do zajęć gimnastycznych. Fundacja wprowadziła m. in. zakaz picia alkoholu w domach, a jej wysłannicy sprawdzali stan utrzymania porządku w mieszkaniach (ryc. 1).

Kolonія Abegga obecnie zajmuje powierzchnię 3 ha pomiędzy torami kolejowymi a aleją Grunwaldzką, na granicy osiedla mieszkaniowego Strzyża i Wrzeszcza Górnego. Robert Hirsch dokładnie opisuje etapy powstawania osiedla<sup>12</sup>. Pierwszym „krokiem”, po zakupie działki w 1897 roku, był projekt czterech ulic z 1898 roku. Ostatnie mieszkania przydzielono w 1906 roku. Początkowo ulice nie miały nazw, oznaczono je kolejnymi literami alfabetu: A, B, C, D. Następnie wytyczono trzy ulice równoległe do poprzednich, nazwano je na cześć osób działających na rzecz Fundacji Abegga. Połączyła je dodatkowa ulica wytyczona wzdłuż terenów kolejowych. Przy projektowaniu osiedla wykorzystano dotychczasowe doświadczenia z realizacji przedmieścia – ogrodu, tj. niewielkie budynki na działkach o ekstensywnych parametrach urbanistycznych. Podstawowym modułem mieszkalnym był dom dla czterech rodzin, stosowany już wcześniej w innych krajach Europy. Powstały wolnostojące, dwusegmentowe, podpiwniczone domy z ogródkami. Pojedynczy segment, na planie o powierzchni 50 m<sup>2</sup>, stał na działce o średniej powierzchni 145 m<sup>2</sup> i przeznaczony był dla dwóch rodzin: jednej zajmującej mieszkanie na parterze i drugiej na piętrze. Na parterze, w narożniku przy wejściu był wspólny dla obu rodzin przedsionek i klatka schodowa. Pojedyncze mieszkanie składało się z dwóch pokoi (12,6 m<sup>2</sup> i 9,9 m<sup>2</sup>),

<sup>11</sup> Gliński 2012, s. 303; *Abegg'sche ...* 1920, s. 3.

<sup>12</sup> Hirsch 2011, s. 191-196.

kuchni (7 m<sup>2</sup>), ustępu (rozwiązanie takie było wówczas rzadko spotykane, dominowały ustępy wspólne dla kilku rodzin lokalizowane na korytarzu lub podwórku) i niewielkiej sieni. W sumie powstało 108 segmentów<sup>13</sup>. Celowo (aby ułatwić spłacanie rat za mieszkanie niezamożnym rodzinom) sprzedawano rodzinie jeden segment z jednym mieszkaniem do własnego użytku i drugim przeznaczonym na wynajem. Na terenie kolonii powstała także inna zabudowa. Zbudowano plac zabaw oraz bibliotekę. Część obszaru podzielono na większe działki dla prywatnych inwestorów – domy według indywidualnych projektów powstały przy ul. Czarnej (pierwotnie Ernsthauserstrasse), wyznaczającej granice osiedla. Do sprzedaży przeznaczono także cztery większe budynki mieszkalno-usługowe od strony alei Grunwaldzkiej. Zysk z ich sprzedaży przeznaczono na brukowanie ulic i instalację wodno-kanalizacyjną.

Celem fundacji było tworzenie mieszkań gwarantujących odpowiedni standard życia, estetyka osiedla schodziła na dalszy plan. Tak więc powstały budynki funkcjonalne, jednak skromne, z prostymi elewacjami, bez ozdób. Wprawdzie ustępowały one jakością wykonania standardowym obiektom tego typu w miastach zachodnich, np. w Londynie, jednak na tle istniejącego wówczas budownictwa w Gdańsku, osiedle Abegga wypadło zaskakująco dobrze, zwłaszcza jeśli weźmiemy pod uwagę stosunek oferowanego standardu do ceny. W 1900 roku w Gdańsku przeważały mieszkania zaledwie jednopokojowe z oddzielną kuchnią – stanowiły aż 45 % wszystkich istniejących mieszkań. Ponadto według danych z 1918 roku aż 35% mieszkań nie posiadało własnej toalety. W niektórych osiedlach robotniczych ubicacje nie były usytuowane nawet na klatce schodowej, czy na ogólnym korytarzu, ale na zewnątrz budynku. Tak było również na innym osiedlu Fundacji Abegga, osiedlu *Aller Engel*<sup>14</sup>.

Po II wojnie światowej wyburzono cztery podwójne domy robotnicze oraz pięć większych budynków pod budowę nowej jezdni alei Grunwaldzkiej, a na terenie dawnego placu zabaw powstał warsztat samochodowy.

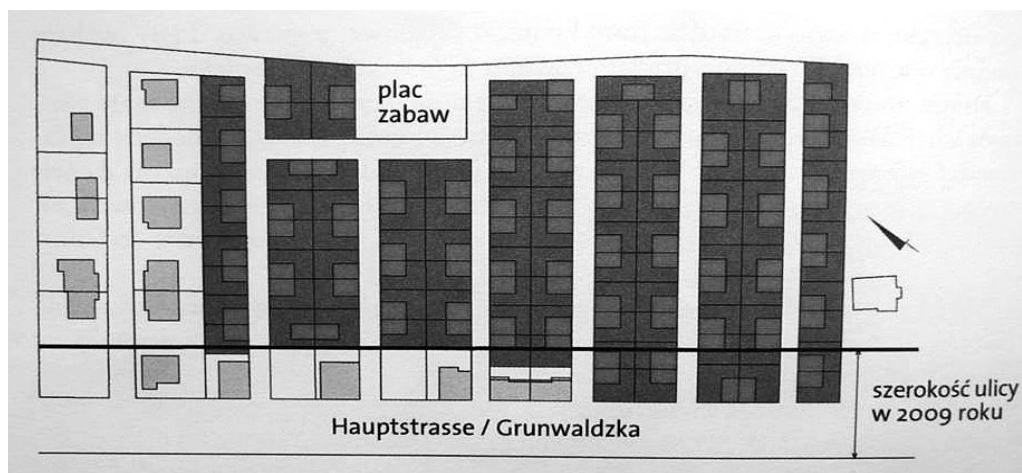
Dzisiejszy wygląd Kolonii Abegga jest w dużej mierze efektem wpisania jej w 1981 roku do rejestru zabytków. Decyzję tę uzasadniono stwierdzeniem:

Osiedle domków robotniczych na terenie d. wsi Strzyża Dolna stanowi cenny relikw architekury proletariatu i historyczne świadectwo rozwoju socjalistycznej [...] myśli urbanistycznej propagowanej na terenie Gdańska na przełomie XIX/XX w. przez fundację dra Abegga. Osiedle Strzyża Dolna [...] stanowi jeden z nielicznych najlepiej zachowanych przykładów działalności tej fundacji w Gdańsku<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> *Abeg'sche ...* 1920, s. 3, 9-11, 14-15; Hirsh 2011, s. 191-192.

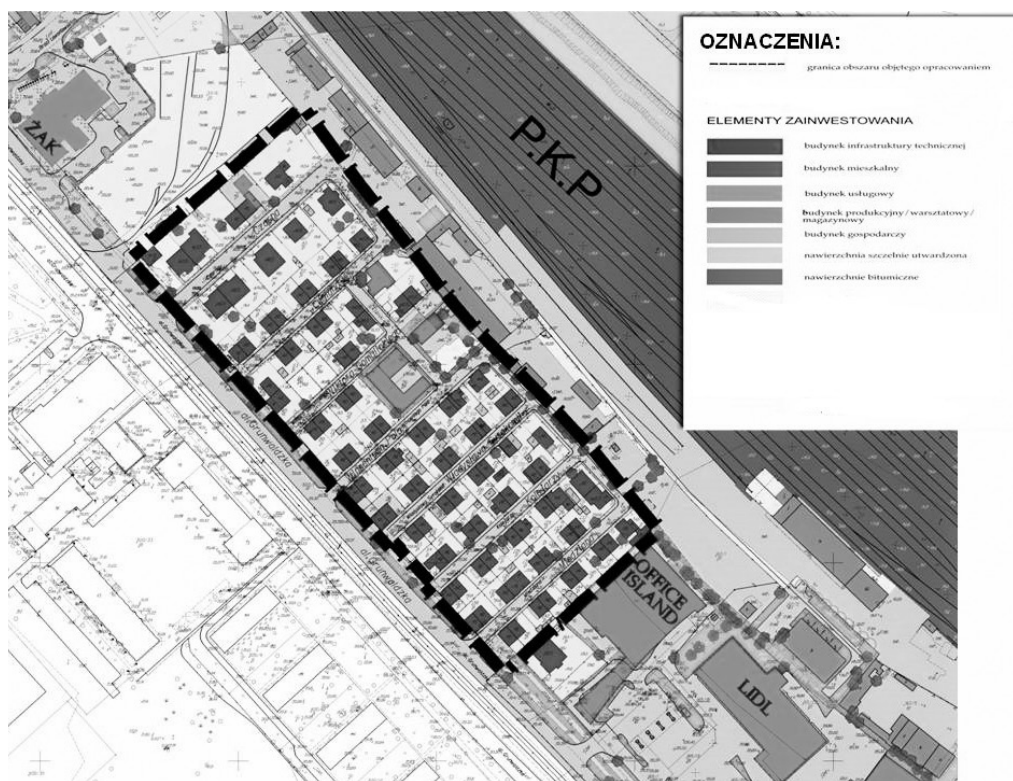
<sup>14</sup> Romanow 1998b, s. 436-440.

<sup>15</sup> *Decyzja ...* 1981.



Ryc. 1. Plan kolonii Strzyża Dolna na początku XX wieku. Domy robotnicze zaznaczono kolorem jasnoszarym, ogródki kolorem ciemnoszarym.

Źródło: Wędrówki po Wrzeszczu, red. K. Szczepańska, J. Szczepański, Gdańsk, 2011, s. 192



Ryc. 2. Obecne zagospodarowanie obszaru kolonii Abegga.

Źródło: opracowanie własne Biura Rozwoju Gdańska



Stan istniejący – ul. Czarna



Stan istniejący – ul. Władysława Syrokomli

Fot. 1. Kolonia Abegga - ulica Czarna (jedyna ulica z tynkowanymi budynkami) i ulica Władysława Syrokomli (typowa ulica zabudowana budynkami z cegły).  
Źródło: archiwum Biura Rozwoju Gdańska



Ryc. 3. Zalecenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.  
Źródło: opracowanie Biura Rozwoju Gdańska na podstawie materiałów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków



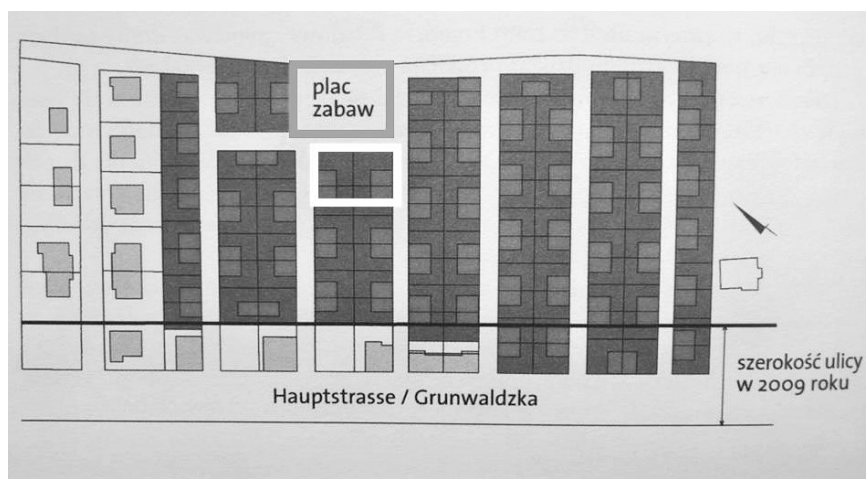


Wizualizacja stanu istniejącego



Wizualizacja stanu po rewitalizacji

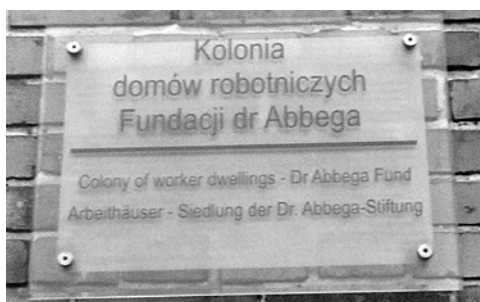
Fot. 2. Wizualizacja stanu istniejącego i przedstawiająca możliwości przekształceń architektonicznych typowego budynku mieszkalnego. Źródło: opracowanie własne Biura Rozwoju Gdańska



Historyczna lokalizacja placu zabaw

Proponowana lokalizacja placu zabaw

Ryc. 4. Historyczna i proponowana lokalizacja placu zabaw. Źródło: opracowanie własne Biura Rozwoju Gdańska oraz Wędrówki po Wrzeszczu, red. K. Szczepańska, J. Szczepański, Gdańsk 2011, s. 192



Fot. 3. Tablica z nazwą kolonii na jednym z budynków. Źródło: archiwum Marty Jaskulskiej

W wytycznych konserwatorskich wskazano, że „kolonia domów robotniczych” stanowi przykład „jednego z pierwszych tzw. osiedli socjalnych na terenie Gdańska” i wpisana została do rejestru „jako zespół urbanistyczny”<sup>16</sup>(ryc. 2).

### Wymiar przestrzenny Kolonii Abegga w Gdańsku

Porównanie historycznych informacji na temat pierwotnej formy urbanistyczno-architektonicznej osiedla ze stanem aktualnym wskazuje na zachowanie w większości dwukondygnacyjnych bliźniaczych budynków mieszkalnych. Czytelny pozostaje pierwotny budulec, czyli cegła ceramiczna w kolorze czerwonym lub piaskowym z detalami z czerwonej cegły (gzymś, cokół, nadproże). Dwuspadowe dachy pokryte są czarną papą asfaltową. Pierzeja ul. Czarnej także tylko w niewielkim stopniu została przekształcona, nadal znajdują się tam wolnostojące budynki mieszkalne z tynkowanymi elewacjami i bogatszym detalem architektonicznym, które zostały wybudowane jako kolejny etap realizacyjny osiedla mieszkaniowego. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są strome dachy pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Harmonię historycznego założenia burzą budynki usługowe z dachami płaskimi, znajdujące się w centralnej części osiedla. Kolonia nadal „obsługiwana” jest przez siedem historycznych brukowanych uliczek (fot. 1).

Obecna sytuacja formalno-prawna Kolonii Abegga, ochrona konserwatorska oraz ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowały powolną degradację historycznych wartości budynków (nielegalne rozbudowy, przebudowy obiektów) oraz niekorzystne zmiany w strukturze społeczno-ekonomicznej. W celu przerwania dalszej degradacji Kolonii Abegga mieszkańcy zaczęli składać liczne wnioski do Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny oraz władz miasta Gdańska o umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie osiedla oraz dopuszczenie do modernizacji istniejących budynków mieszkalnych, aby poprawić warunki zamieszkania w historycznych obiektach. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz – Strzyża I z 2002 roku<sup>17</sup> dla tego obszaru ustala przeznaczenie usługowe z utrzymaniem istniejącej funkcji mieszkaniowej. Takie przeznaczenie terenu na nielicznych niezabudowanych działkach umożliwia realizację tylko budynków usługowych, co przy rygorystycznych ustaleniach konserwatorskich jest tu niekorzystne ze względów ekonomicznych (niewielka kubatura obiektów powodująca bardzo duże ograniczenia we wprowadzeniu funkcji usługowych). Przeznaczenie usługowe wynika również z położenia Kolonii w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU), dla którego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (SUiKZP)<sup>18</sup> przewiduje

<sup>16</sup> Wytyczne ... 2012.

<sup>17</sup> Uchwała Nr LI/1516/2002 ... 2002.

<sup>18</sup> Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVIII/431/07 ... 2007, s. 98-99.

„dominującą zabudowę usługową”. CPU stanowi istotny element tożsamości aglomeracji gdańskiej i ważny obszar rozwoju funkcji metropolitarnych. Jest to obszar, na którym postuluje się intensyfikację wykorzystania przestrzeni. Zgodnie z generalnymi ustaleniami SUiKZP<sup>19</sup> „przeznaczenie dominujące” nie oznacza bynajmniej ustalenia na danym obszarze wyłączności ani konkretnego mierzalnego udziału dopuszczonych funkcji wśród innych występujących na obszarze. Stan istniejący, tj. charakter osiedla mieszkaniowego, oraz wnioski mieszkańców, które wskazują na dalszą chęć zamieszkiwania w istniejących zmodernizowanych budynkach, spowodowały podjęcie przez BRG pogłębionych analiz architektonicznych i urbanistycznych. Miały one odpowiedzieć na pytanie, czy istnieje możliwość adaptacji i przekształceń osiedla z uwzględnieniem jego wartości historycznej w dostosowaniu do obecnych wymogów mieszkaniowych. Na podstawie powyższych analiz powstało „Studium stanu istniejącego Kolonii Abegga oraz możliwości adaptacji i przekształceń osiedla z uwzględnieniem jego wartości historycznej”, którego autorzy odnieśli się do sytuacji formalno-prawnej, zagospodarowania przestrzennego oraz architektury i układu urbanistycznego osiedla. Zaproponowali oni rozwiązanie, które zaspokajałoby potrzeby mieszkańców oraz było zgodne z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i polityką przestrzenną władz miasta.

Pierwszym „krokiem” opracowanej koncepcji było więc sprostanie wymogom Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który ustalił szczegółowe wytyczne, regulujące możliwości rozbudowy bądź modernizacji istniejących budynków, przekształceń budynków powstałych w ostatnich latach, usunięcia zabudowy wtórnej, a także wskazał działki, na których dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do pierwotnego układu lub nową zabudowę po odtworzeniu historycznego podziału działek. Wytyczne te przedstawia poniższy rysunek (ryc. 3).

Kolejnym etapem prac były analizy wariantów rozbudowy bądź modernizacji budynków tak, aby zachować historyczną, spójną i jednorodną formę (m.in. zachowanie proporcji obiektów, detalu architektonicznego), jednocześnie umożliwiając właścicielom dostosowanie ich do współczesnych standardów zamieszkania. Analizowano nie tylko wymiar architektoniczny, ale także własnościowy. Dlatego np. odrzucono możliwość rozbudowy od strony elewacji ogrodowej, gdyż wiązałoby się to z koniecznością inwestycji prowadzonej przez czterech właścicieli, a obecnie brakuje narzędzi prawnych do wyegzekwowania od tyłu właścicieli realizacji rozbudowy w tym samym czasie i z zastosowaniem jednakowych materiałów. Przeciwno temu rozwiązaniu przemawiała także niewielka odległość zabudowy od sąsiedniej działki. Tak więc optymalnym rozwiązaniem stało się dopuszczenie powiększenia istniejącej zabudowy jedynie poprzez rozbudowę od strony ściany szczytowej. Przygotowano trzy warianty możliwych przybudówek (fot. 2).

Podobnej analizie poddano budynki gospodarcze, garaże i lokale usługowe. Tutaj jako optymalne wskazano lokalizowanie parterowych obiektów budowlanych wolnostojących

<sup>19</sup> Ibidem, s. 6.

i niemieszkalnych (o funkcji garażu, pomieszczenia gospodarczego lub usługowego) w tylnej części nieruchomości w sposób zgrupowany dla czterech nieruchomości, stycznie do siebie na granicy czterech działek. Tego typu układ budynków odnajdujemy również w innej Kolonii *Aller Engel* zlokalizowanej w sąsiedztwie Politechniki Gdańskiej, w rejonie ulic Brackiej, Własna Strzecha, Łukaszewicza i Puszkina we Wrzeszczu.

Na etapie prac inwentaryzacyjnych badano również dostępność do terenów zielonych z placem zabaw. Obecnie większość tego typu terenów znajduje się w odległości około jednego kilometra od kolonii. Przy czym, aby dotrzeć do najbliższego miejsca rekreacyjnego trzeba kilkakrotnie przekroczyć ruchliwe arterie komunikacyjne, co ze względów bezpieczeństwa wyklucza samodzielne korzystanie z placu przez dzieci. Dla mieszkańców najlepszym rozwiązaniem byłaby zatem lokalizacja placu zabaw we wnętrzu osiedla. Z historycznych dokumentów wynika, iż tego typu plac zabaw znajdował się na osiedlu na działce, która obecnie jest własnością prywatną. Dlatego proponuje się zlokalizowanie placu zabaw na terenie gminnym, obecnie zabudowanym, po rozbiórce istniejącego budynku. Obiekt ten nie posiada wartości technicznej, a Pomorski Konserwator Zabytków wstępnie zaopiniował pozytywnie lokalizację w tym miejscu tymczasowego placu zabaw. Docelowo należy odtworzyć tam historyczny podział na działki i istniejącą tu dawniej historyczną zabudowę mieszkaniową. Powstanie takiego miejsca rekreacji we wskazanym miejscu poprawi warunki życia rodzin i przyczyni się do integracji mieszkańców Kolonii Abegga (ryc. 4).

Następnym etapem prac była analiza kolorystyczna elewacji ul. Czarnej, na której wzniesiono domy według indywidualnych projektów. Z wizji lokalnej i dostępnych dokumentów wynika, iż każdy z budynków historycznie był tynkowany. Aktualnie niektóre domy zostały pozbawione tynku, jeden został ocieplony i otynkowany oraz pomalowany w kolorze beżowym, inny natomiast został zmodernizowany. W celu uzyskania ładnego estetycznego obu pierzei tej ulicy podjęto próbę wyboru odpowiedniej kolorystyki elewacji. Jako baza do ustalenia kolorystyki posłużyło sąsiedztwo ceglanych budynków Kolonii Abegga. Z wybarwienia cegieł powstały dwie palety kolorystyczne, a jako wariant podstawowy ustalono kolor biały elewacji. Tak wybrane kolory przedstawione zostały do decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wyniki wstępnych analiz wskazują, że żaden z wariantów nie burzy ładnego estetycznego ulicy.

### **Kolonia Abegga w świadomości mieszkańców<sup>20</sup>**

Walory Kolonii Abegga znalazły uznanie w oczach konserwatora zabytków, ciesząc się popularnością m.in. fotografików, którzy wybierają ten teren jako miejsce plenerów,

<sup>20</sup> W 2011 roku na osiedlu zameldowanych na pobyt stały były 552 osoby (opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności w Urzędzie Miejskim w Gdańsku), w Gdańsku mieszkało 460 tys. (dane Głównego Urzędu Statystycznego). Spośród 153 mieszkań, 73 lokalne to mieszkania komunalne (dane Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych).

coraz częściej to charakterystyczne miejsce pojawia się w przewodnikach turystycznych<sup>21</sup>. Czy jednak sami mieszkańcy oceniają je tak wysoko? W ramach prowadzonych badań autorki zadały to pytanie mieszkańcom osiedla<sup>22</sup>.

Przeprowadzone wywiady z mieszkańcami wskazują na znajomość historii osiedla, jednak wiedza ta jest powierzchowna. To, że Kolonia Abegga była osiedlem robotniczym, jest faktem powszechnie znanym, wskazywanym przez wszystkich respondentów. Jednak szczegółowe pytania wskazują na zróżnicowane interpretacje odbiegające od faktów. Przykładem może być nazwa osiedla – 11 badanych stwierdziło, że jest mu znana, jednak padały takie nazwy, jak „domki kolejowe”, „osiedle jakiegoś Niemca”. Trudno jednak dziwić się tym odpowiedziom, skoro nawet tabliczka informująca o historii osiedla zawiera błędną nazwę – Kolonia „Abegga”, zamiast Kolonia „Abegga” (fot. 3).

W opinii badanych osób dziedzictwo historyczne kolonii ogranicza się jedynie do zabudowy, opisywanej jako zaniedbane, rozpadające się, rozbierane ze względów bezpieczeństwa. Jedynie dwie osoby wskazały na inne elementy: tablicę informacyjną, zabytkowy bruk i lampy. Dziedzictwo to postrzegane jest raczej jako wada niż zaleta, gdyż uniemożliwia prowadzenie remontów czy wykup mieszkania.

Każdy z respondentów potrafił wskazać jakąś wadę osiedla, na zalety wskazały jedynie 3 osoby (dostępność sklepów, dobra lokalizacja). Jako minusy można wymienić: zły stan techniczny budynków, brak łazienek i centralnego ogrzewania, a także zmiany zachodzące na samym osiedlu i w jego okolicach (m.in. powstanie stosunkowo wysokich budynków biurowych, które zacieniają ich posesje). Respondenci wskazywali na dużą liczbę pustostanów oraz spadającą liczbę mieszkańców (jak stwierdził jeden z badanych: „ludzie wyprowadzają się albo umierają”).

Obawy dotyczące przyszłości przekładają się na stosunek do proponowanych zmian. W kolonii znajduje się kilka niezabudowanych działek, jednak zdaniem respondentów na ich terenie nie powinna powstać żadna nowa zabudowa (9 z 15 osób) lub nowe budynki powinny wyglądać tak jak pozostałe (forma, materiał, kolorystyka, 4 z 15 osób). Odnieśli się oni również negatywnie do propozycji ujednoczenia kolorystyki i formy przybudówek występujących na osiedlu. Żaden z respondentów nie poparł tych rozwiązań, wynikało to jednak nie tyle z przywiązania do takiej formy zagospodarowania, co z konieczności poniesienia kosztów tych zmian oraz oceny, że ważniejsza jest poprawa stanu technicznego budynków, a ich wygląd jest sprawą drugorzędną.

<sup>21</sup> Por. np. *Turystyczna SKM*, w której Kolonia Abegga opisana jako jedna z atrakcji na trasie Szybkiej Kolei Miejskiej.

<sup>22</sup> W maju 2014 roku przeprowadzono 15 wywiadów z mieszkańcami Kolonii Abegga. Badania miały charakter jakościowy, nie były prowadzone na próbie reprezentatywnej. Pytania dotyczyły znajomości historii osiedla, obecności śladów przeszłości, przywiązania do dziedzictwa kulturowego, oceny zachodzących zmian oraz deklaracji chęci mieszkania na osiedlu. W badaniu wzięli udział mężczyźni z wykształceniem podstawowym, zawodowym lub średnim. Średnia wieku respondentów wynosiła 59 lat, a przeciętny okres zamieszkiwania na osiedlu 31 lat.

Pomimo tych niedogodności, mieszkańcy nie chcą się stąd wyprowadzać (11 z 15 osób chciało tam pozostać), przede wszystkim ze względu na dobrą lokalizację i przywiązanie do miejsca i ludzi tu żyjących. Historyczne i kulturowe dziedzictwo kolonii robotniczej jest im znane, jednak nie decyduje ono o ocenie osiedla. Potwierdzeniem tej tezy są np. obawy badanych osób, co do przyszłości swojej i swojego mieszkania. W mniejszym stopniu niepokoi ich stan techniczny budynków, do którego, tak jak i do niskiego standardu mieszkań, już się przyzwyczaili i potrafią sobie z tym wszystkim radzić (nie zawsze zgodnie z przepisami prawa). Chociaż respondenci nie przywiązywali znaczenia do historycznego charakteru osiedla, obawiali się utraty kameralnego charakteru kolonii przez nową zabudowę, która powstaje w sąsiedztwie.

Tak więc, zarówno specjaliści, jak i mieszkańcy osiedla, wysoko oceniają Kolonię Abegga. Jednak ocena ta wynika ze zróżnicowanych przesłanek. Historyczna zabudowa, której niska jakość przekłada się na równie niski standard zamieszkania i w opinii mieszkańców wymaga zmian, jest przedmiotem zainteresowania specjalistów. Dla mieszkańców ważna jest atmosfera miejsca i tutejsi ludzie, które to walory w świetle zachodzących zmian mogą zostać utracone.

## Podsumowanie

Analizy urbanistyczne pokazały, że istniejący i prognozowany hałas komunikacyjny umożliwi wprowadzenie funkcji mieszkaniowej (z wyjątkiem pierwszej linii zabudowy od alei Grunwaldzkiej), co z kolei zwiększy możliwości inwestycyjne działek gminnych. Wprowadzenie zieleni rekreacyjnej (placu zabaw) poprawi warunki życia rodzin i przyczyni się do integracji mieszkańców. Wprowadzenie dokładnych wytycznych odnośnie rozbudowy osiedla i kolorystyki ul. Czarnej pozwoli uzyskać ład przestrzenny, a głównie estetyczny.

Podstawowym warunkiem powodzenia projektu jest współpraca. Jak trudne może być osiągnięcie konsensusu, pokazuje spotkanie, które odbyło się 8 października 2013 roku w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, na którym omawiano wyniki dotychczasowych prac (podsumowane w „Studium stanu istniejącego Kolonii Abegga oraz możliwości adaptacji i przekształceń osiedla z uwzględnieniem jego wartości historycznej”). W spotkaniu uczestniczyli Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków oraz przedstawiciele Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny. Konserwator zabytków wyraził zgodę na lokalizację placu zabaw jedynie tymczasowo ze wskazaniem na przywrócenie historycznej zabudowy. Natomiast na dawnym placu zabaw dopuścił zmianę funkcji i zabudowę dostosowaną do sąsiadującej. Pomimo gruntownych analiz stwierdził, że kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych przy ul. Czarnej powinna być zgodna z historyczną, co należy ustalić na podstawie badań stratygraficznych warstw malarskich. Ostatecznie takie ustalenie powinno znaleźć się w zapisach stanowiących nowy plan miejscowy<sup>23</sup>. Dopuszczył możliwość

<sup>23</sup> Wynikiem prowadzonych rozmów jest przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Gdańska 26 czerwca 2014 roku podjęła odpowiednią uchwałę.

rozbudowy istniejących budynków od strony ścian szczytowych umożliwiając realizację jednokondygnacyjnych lub dwukondygnacyjnych przybudówek ze szczególnym określeniem materiałów, z którego mogą być wykonane i ich kolorystyki.

Ta współpraca nie ogranicza się jedynie do rozmów z konserwatorem. To także duże pole do konsultacji z mieszkańcami, aby móc pogodzić ich oczekiwania z potrzebą zachowania dziedzictwa kulturowego oraz wymogami stawianymi przez współczesne przepisy i reguły ekonomii.

## Bibliografia

- Abeg'sche ...* 1920, *Abeg'sche Stiftung für Arbeiterwohnungen, Danzig 1870-1920*, Danizg.
- Czyżewski A. 2009, *Trzewia Lewiatana: miasta ogrody i narodziny przedmieścia*, Warszawa.
- Decyzja ... 1981, *Decyzja o wpisie do rejestru zabytków osiedla domków robotniczych fundacji dra Abegga w granicach wyznaczonych torami kolejowymi, ul. Miedzianą, al. Grunwaldzką, ul. Czarną w Gdańsku Wrzeszczu nr 847 z 18 maja 1981 roku, znak II/9113/2/81 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.
- Gliński M. 2012, *Fundacja Abegga*, [w:] Śliwiński B. (red.), *Encyklopedia Gdańska*, Fundacja Gdańska, Gdańsk, s. 303.
- Hirsch R. 2011, *Kolonie robotnicze fundacji Abegga we Wrzeszczu. Pamiątka postępowych idei w budownictwie mieszkaniowym w XIX wieku*, [w:] Szczepańska K., Szczepański J. (red.), *Wędrowki po Wrzeszczu*, Słowo Obraz Terytoria, Gdańsk, s. 187-193.
- Kościelak Z. 2012, *Kolonie*, [w:] Śliwiński B. (red.), *Encyklopedia Gdańska*, Fundacja Gdańska, Gdańsk, s. 474.
- Michałowski L. 2012, *Ludność*, [w:] Śliwiński B. (red.), *Encyklopedia Gdańska*, Fundacja Gdańska, Gdańsk, s. 586-589.
- Romanow A. 1998a, *Struktura społeczna i zawodowa ludności Gdańska*, [w:] Cieślak E. (red.), *Historia Gdańska*, t. IV/1: 1815-1920, Sopot, s. 398-433.
- Romanow A. 1998b, *Warunki życia ludności Gdańska*, [w:] Cieślak E. (red.), *Historia Gdańska*, t. IV/1: 1815-1920, Sopot, s. 434-497.
- Turystyczna SKM*, brak daty i miejsca wydania.
- Studium ...* 2013, *Studium stanu istniejącego Kolonii Abegga oraz możliwości adaptacji i przekształceń osiedla z uwzględnieniem jego wartości historycznej*, Biuro Rozwoju Gdańska, maszynopis, Gdańsk.
- Uchwała Nr XVIII/431/07 ...* 2007, *Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska*, Gdańsk.
- Uchwała Nr LI/1516/2002 ...* 2002, *Uchwała Nr LI/1516/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz – Strzyża I w mieście Gdańsku*, Gdańsk.
- Wytoczne ...* 2012, *Wytoczne Konserwatora Zabytków przekazane do Biura Rozwoju Gdańska*, maszynopis, Gdańsk.