

Współczesność

Ryszard Włosowicz, Bogusław Wowrzeczka
Zygmunt Wręczycki

Modernizacja browaru „Piaś” we Wrocławiu

Procesowi modernizacji poddawane są zwykle zakłady przemysłowe funkcjonujące w obiektach charakteryzujących się małą elastycznością przestrzenną. Modernizacja zespołów przemysłowych, usytuowanych w środowisku miejskim, będących pod ochroną konserwatorską, wymaga oprócz uwzględnienia czynników ekonomiczno-technicznych¹, zwrócenia szczególnej uwagi na nowe uformowanie architektoniczne i ich relacje do istniejącego śro-

dowiska przestrzenno-kulturowego. Istotne znaczenie w tym względzie mają wytyczne i wskazania miejskich służb konserwatorskich.

Zagadnienie modernizacji zakładu przemysłowego, zlokalizowanego na terenie objętym ochroną konserwatorską przedstawiono na przykładzie modernizowanego browaru *Piaś* we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej.

1. Charakterystyka ogólna istniejącego browaru

Browar *Piaś* we Wrocławiu to uznany producent piwa, zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym, od wielu lat wpisujący się swoją zabudową w pejzaż miasta². Proces produkcji, osadzony w ciasnych gabarytach budynków wzniesionych na przełomie XIX i XX wieku, nie umożliwia wprowadzenia współczesnych linii technologicznych, a tym samym zwiększenia zdolności produkcyjnych browaru. Usytuowanie browaru w zwartej zabudowie śródmiejskiej i brak rezerw terenowych uniemożliwia rozbudowę zakładu.

Na początku 1996 roku dyrekcja browaru nabyła sąsiadujący teren, na którym były zlokalizowane Zakłady Wyro-

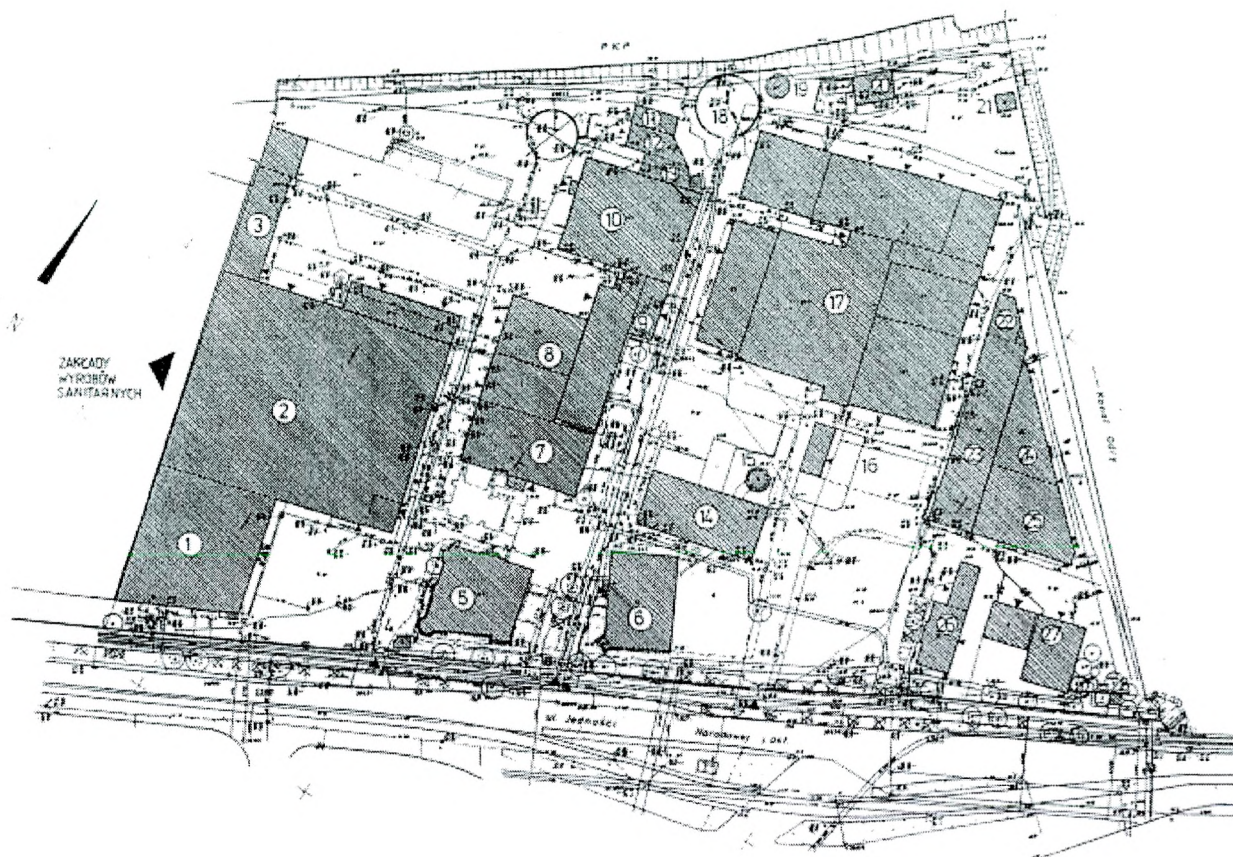
bów Sanitarnych *Fajans*. Obecnie łączna powierzchnia terenu browaru wynosi około 4,5 ha. Działka zakładu jest ograniczona od strony północnej terenami PKP, od strony południowej ulicą Jedności Narodowej, od strony zachodniej terenami przedsiębiorstwa *Metalzbyt*, od strony wschodniej – kanałem Odry. Od strony północnej na teren browaru jest doprowadzona bocznicą kolejowa. Główne wjazdy transportowe oraz wejścia piesze są usytuowane od strony ul. Jedności Narodowej. Zagospodarowanie przestrzenne browaru według stanu z grudnia 1994 r. obrazuje ryc. 1.

Teren browaru *Piaś* oraz sąsiadująca zabudowa są objęte ochroną konserwatorską. Rozpoznanie, inwentaryzacja budowlana oraz ocena wartości historycznych poszczególnych obiektów browaru zostały dokonane przez zespół badawczy Instytutu Historii Architektury, Sztuki i Techniki Politechniki Wrocławskiej [3].

W większości budynki występujące na terenie dzisiejszego browaru zostały zbudowane na przełomie XIX i XX wieku i mają charakter typowej dla tego okresu zabudowy przemysłowej: elewacje licowane cegłą klinierową, o formach nawiązujących do różnych okresów

¹ Modernizacja istniejącego zakładu przemysłowego, zlokalizowanego w środowisku miejskim wynika z następujących przesłanek: a) zwiększenia zdolności produkcyjnych zakładu, co się wiąże zwykle z unowocześnieniem procesu technologicznego, b) humanizacji środowiska pracy, c) zmianą oddziaływania zakładu przemysłowego na otoczenie korzystne dla samego zakładu i zgodne z celami ogólnymi miasta. Jest to definicja ogólna celów modernizacji istniejącego zakładu przemysłowego [1].

² Produkcję piwa w tym miejscu rozpoczęto w 1893 r.



Rys. 1. Istniejące zagospodarowanie terenu browaru *Piast*, stan z 1994 r. Oznaczenia: 1 – butelkownia, rozlewnia, 2 – magazyn piwa, fermentownia, leżakownia, 3 – stacja filtrów, 4 – portiernia, 5 – dyrekcja, 6 – dyrekcja zarządu, 7 – warzelnia, 8 – maszynownia chłodni, 9 – trafostacja, 10 – warsztaty, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, 11 – garaż, 12 – magazyn cukru, 13 – lokomotywnia, 14 – kotłownia, 15 – komin, 16 – podziemne zbiorniki mazutu, 17 – słodownia, 18 – obrotnica wagonowa, 19 – silos, 20 – zbiorniki wody, 21 – magazyn gazu technicznego, 22 – mieszkaniec służbowe, 23 – biura, laboratoria, 24 – laboratoria, 25 – magazyny, 26 – garaże, 27 – warsztaty samochodowe, 28 – kiosk

historycznych: występuje dominacja elementów wertykalnych w postaci różnych wież, wieżyczek, ryzalitów, łukowych otworów okiennych itp. Nadaje to budynkom nie-

powtarzalny charakter, stanowiący istotny element historycznej zabudowy przemysłowej i krajobrazu tej części miasta.

2. Cele i kierunki zamierzeń modernizacyjnych

Główne cele zamierzeń modernizacyjnych browaru *Piast* można określić następująco:

1. Potrzeba unowocześnienia technologii produkcji.
2. Konieczność zwiększenia zdolności produkcyjnych zakładu.
3. Konieczność modernizacji infrastruktury technicznej w zakresie:
 - a) poboru i uzdatniania wody do celów technologicznych,
 - b) odprowadzenia ścieków,
 - c) usprawnienia obsługi transportowej zakładu,
 - d) zmniejszenia uciążliwości zakładu w odniesieniu do jego najbliższego otoczenia,
 - e) potrzeba poprawy warunków pracy oraz szeroko rozumiana humanizacja środowiska pracy.

Zarząd browaru zdecydował o dwóch równoległych kierunkach działania, w celu realizowania tak sformułowanych celów.

Pierwszy określał zbadanie możliwości ekspansji zakładu na terenie istniejącym, kosztem wyburzeń części zabudowy i budowie nowych obiektów wraz z infrastrukturą techniczno-transportową.

Drugi określał możliwość rozbudowy browaru na terenie po byłych Zakładach Wyrobów Sanitarnych *Fajans*.

Oba kierunki stanowiły podstawę do podjęcia studiów projektowych, poprzedzonych opracowaniem założeń technologicznych i badaniami rynku. Dla obu przedsięwzięć biuro projektowe Maculan und Langen Technik³ opracowało założenia technologiczne, na których podstawie określono

³ W 1994 roku na zlecenie dyrekcji browaru biuro projektowe Maculan und Langen Technik z Hamburga opracowało studium modernizacji linii technologicznych produkcji piwa. Założenia technologiczne wprowadzenia nowych technologii wymuszają modernizację istniejącej osłony budowlanej, a także wybudowanie nowych obiektów kubaturowych oraz budowli i urządzeń technologicznych, np. silosów fermentacyjnych.

program przestrzennej modernizacji i rozwoju browaru *Piaśt*, który będzie realizowany etapami w latach 1995–2000.

W I etapie (1995–1997) przewidziano wybudowanie baterii silosów fermentacyjnych (aparatura technologiczna mająca własną osłonę), modernizację strefy wejściowej i obsługi komunikacyjnej zakładu. Ponieważ utrzymanie budynku słodowni uniemożliwia szybką rozbudowę linii rozlewniczej, zaproponowano więc w I etapie budowę nowej linii piwa oraz magazynów pustych i pełnych opakowań butelkowych i kegow na terenie byłych Zakładów Wyrobów Sanitarnych *Fajans*.

3. Uwarunkowania i wytyczne architektoniczno-konserwatorskie modernizacji browaru

Na podstawie przeprowadzonych studiów historyczno-architektonicznych, dotyczących rozpoznania obiektów zabytkowych [2] oraz opinii miejskiego konserwatora zabytków, sporządzono wykaz obiektów przeznaczonych do adaptacji (obiekty mające walory użytkowe oraz kulturowe) lub do wyburzenia (obiekty nie mające wartości historyczno-kulturowych, a także będące albo w złym stanie technicznym, albo niemożliwe do adaptacji ze względów technologicznych, np. zbyt mała rozpiętość siatki słupów konstrukcyjnych). Istotne dla zachowania przemysłowego charakteru panoramy ul. Jedności Narodowej jest zachowanie istniejących dominant wysokościowych: wieży

zegarowej, wieży ciśnień i kominów kotłowni. W wytycznych konserwatorskich te elementy zostały przewidziane do bezwzględego zachowania.

Nowo projektowane lub rozbudowywane obiekty powinny nawiązywać skalą do adaptowanej zabudowy browaru. Przebudowa strefy publicznej (wejściowej do zakładu) powinna wiązać otoczenie z terenem zakładu w taki sposób, aby stał się atrakcyjnym elementem środowiska w tej części miasta, między innymi przez adaptację obiektów położonych bezpośrednio przy ul. Jedności Narodowej, na funkcje gastronomiczne i muzealne oraz powiększenie strefy ogólnodostępnej zakładu.

W wytycznych konserwatorskich te elementy zostały przewidziane do bezwzględego zachowania.

4. Koncepcje projektowe

W ramach studiów projektowych wykonano dwie koncepcje rozbudowy i modernizacji na terenie:

- istniejącego browaru,
- po byłych Zakładach Wyrobów Sanitarnych *Fajans*.

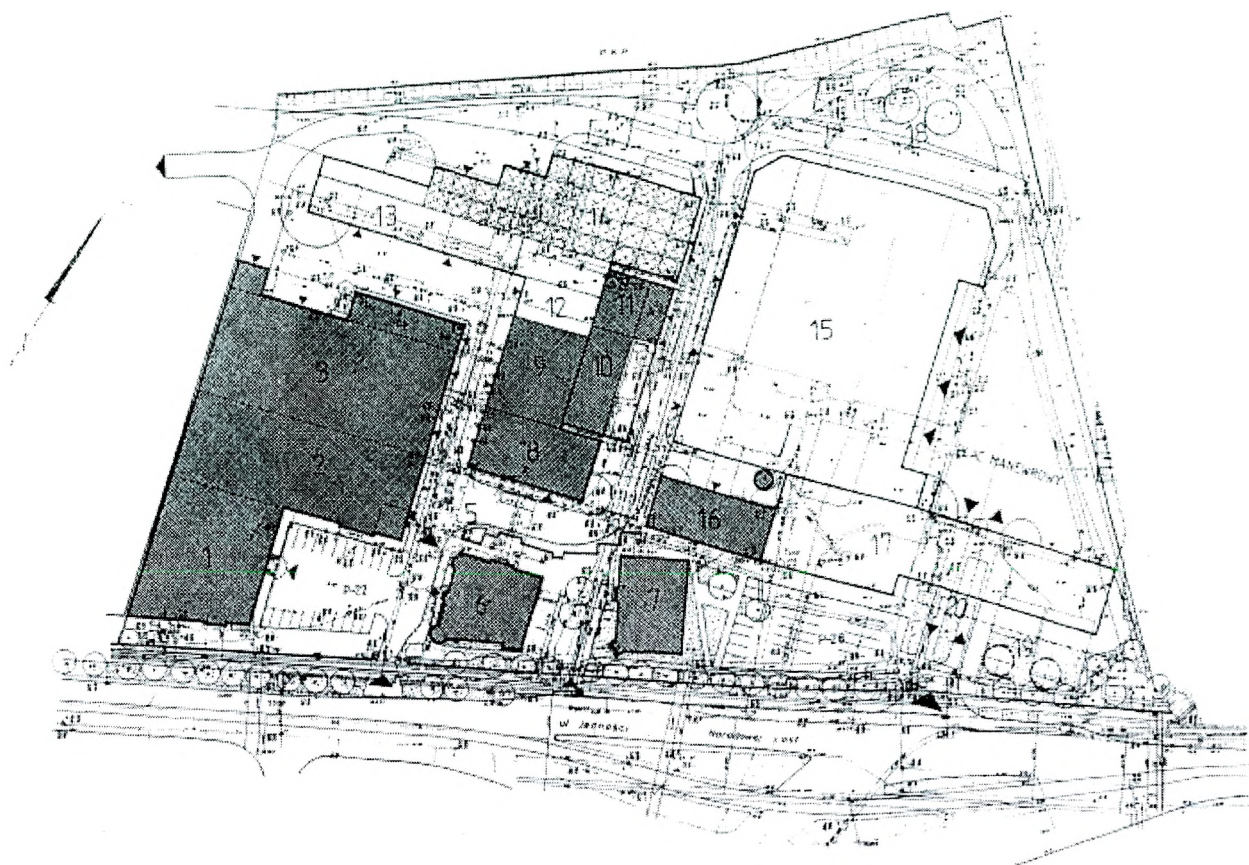
W koncepcji rozbudowy na nieistniejącym terenie browaru opracowano kilka wariantów kompleksowej modernizacji browaru, różniących się zakresem adaptacji i wyburzeń istniejących obiektów oraz charakterem rozwiązań architektonicznych obiektów nowo projektowanych. W wyniku analiz porównawczych oraz uzgodnień z inwestorem i miejskim konserwatorem zabytków wybrano do dalszego opracowywania wariant, który najpełniej odpowiadał celom oraz programowi modernizacji browaru (ryc. 2). W tym wariantcie większość historycznie wartościowych obiektów przewidziano do zachowania i adaptacji. Budynek dyrekcji i zarządu browaru zachowano z dotychczasowymi funkcjami. Budynek dawnej butelkowni oraz w części budynek fermentowni adaptowano na nowe funkcje – między innymi pijalnię piwa, muzeum piwowarstwa, sklep fabryczny oraz główne pomieszczenia socjalne pracowników. Z urządzeń terenowych przewidziano do zachowania istniejące stylowe ogrodzenie od strony ul. Jedności Narodowej. Do adaptacji przewidziano ponadto kotłownię, budynek leżakowni z fermentownią, warzelnię oraz inne pomocnicze obiekty techniczne. Pozostałe obiekty – w tym słodownię, magazyny, warsztaty, laboratoria, garaże – przeznaczono do wyburzenia, a w ich miejsce zaprojektowano nowe budynki i urządzenia technologiczne.

Nowy budynek rozlewni, butelkowni i magazynu piwa rozwiązano w dwóch kondygnacjach. Umożliwiło to wy-

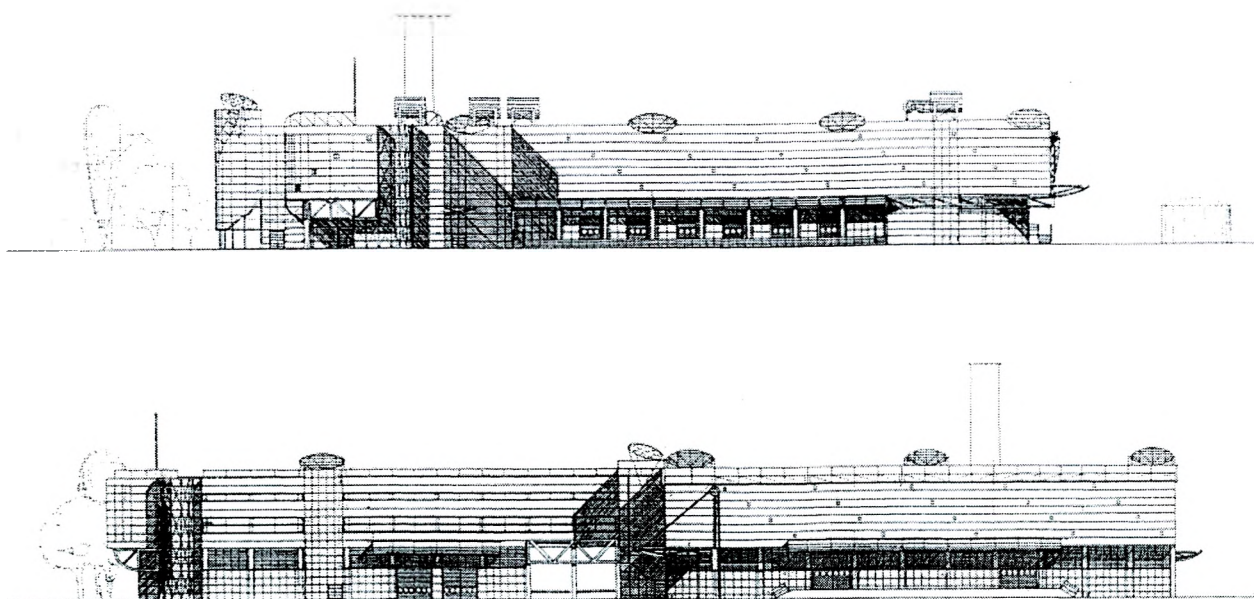
gospodarowanie większej powierzchni placu manewrowego do obsługi magazynu piwa oraz dojazdu do warsztatów. Od strony ul. Jedności Narodowej zaprojektowano czterokondygnacyjny budynek, mieszczący pomieszczenia socjalne, biurowe i laboratoryjne. Obiekty aparaturowe usytuowano w głębi działki (od strony bocznic kolejowej). Uformowanie przestrzenne nowo projektowanych obiektów nawiązuje skalą do historycznej zabudowy browaru, zdecydowanie zaś kontrastuje w ukształtowaniu ich elewacji (ryc. 3 i 4).

Cechą charakterystyczną projektowanych elewacji jest horyzontalna kompozycja, stanowiąca przeciwagę dla wertykalnych form historycznej zabudowy. Zastosowanie lekkich metalowych ścian osłonowych z blachy nierdzewnej, jako głównego elementu obudowy, wzmacnia kontrast między nowo projektowanym obiektem a historycznym otoczeniem.

W koncepcji rozbudowy browaru od strony zachodniej – na terenie dawnych Zakładów Wyrobów Sanitarnych uwzględniono zalecenia konserwatora zabytków, postulujące pozostawienie wieży ciśnień, jako istotnego elementu kształtującego przemysłowy charakter ul. Jedności Narodowej na tym odcinku oraz nawiązania w rozwiązaniach elewacji do historycznej zabudowy, występującej z obu stron nowo projektowanego budynku. Spośród kilku przedstawionych wariantów uformowania architektonicznego nowej zabudowy został wybrany do dalszego opracowania wariant zakładający wyburzenie istniejących wielokondygnacyjnych ceglanych budynków z początków XX wieku i wzniesienie na ich miejscu nowych hal produkcyj-



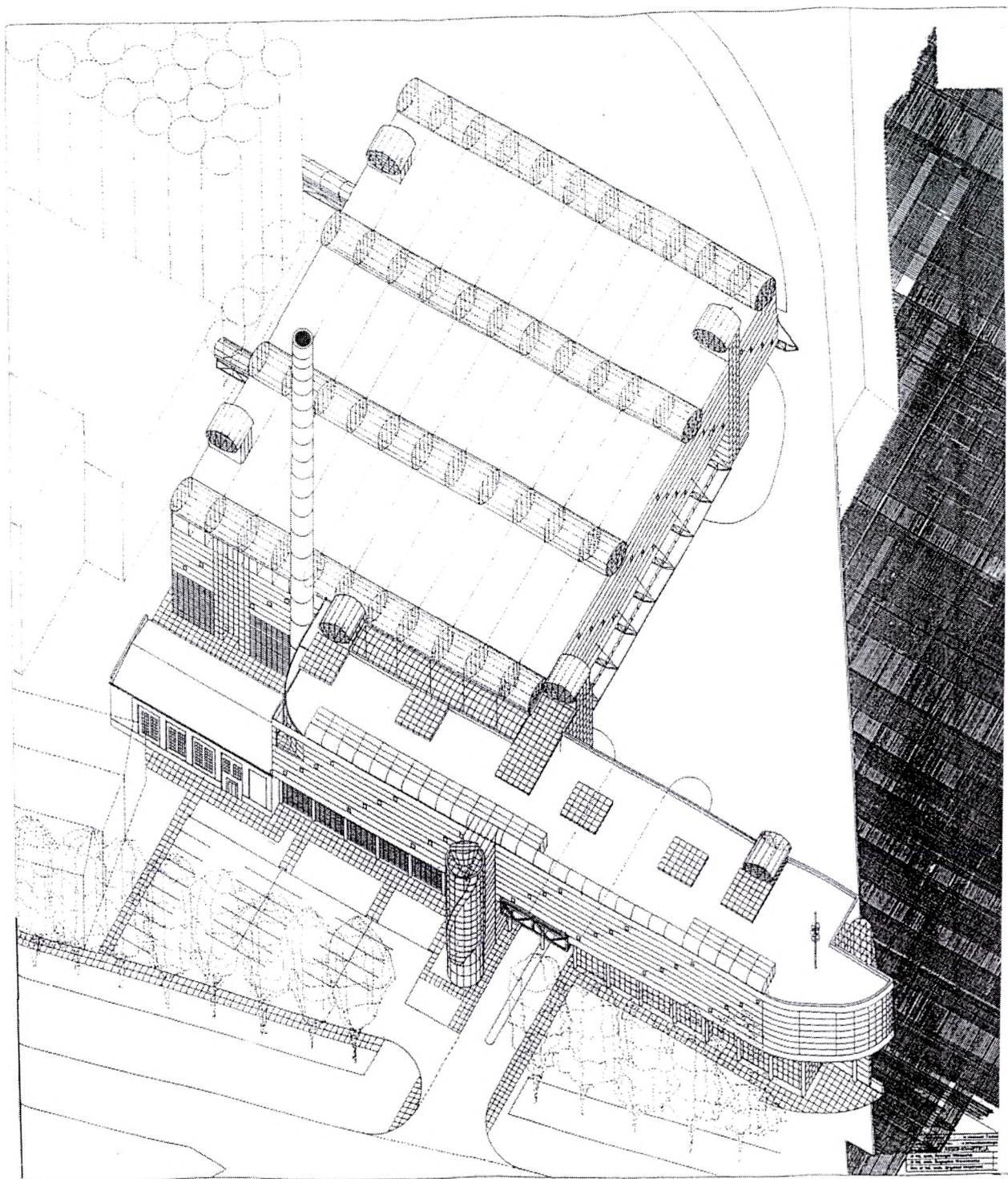
Rys. 2. Projekt zagospodarowania terenu browaru; koncepcja – 1994 r. Oznaczenia: 1 – pijalnia piwa, 2 – pomieszczenia higieniczno-sanitarne oraz socjalne, 3 – nowa warzelnia, 4 – warsztaty, 5 – portiernia, 6 – dyrekcja browaru, 7 – dyrekcja zarządu, 8 – warzelnia, 9 – kompresorownia, chłodznic, 10 – pompownia, 11 – trafostacja, 12 – nasycanie dwutlenkiem węgla, 13 – silosy fermentacyjne (2500 hl), 14 – silosy fermentacyjne (5000 hl), 15 – butelkownia, rozlewnia, magazyny, 16 – kotłownia, 17 – magazyny opakowań, przyziemie – warsztaty, piętro – laboratoria, pracownia, biuro projektów, 18 – ujęcie wody, 19 – oczyszczalnia ścieków, 20 – portiernia, wartownia



Rys. 3. Elewacje nowo projektowanych budynków od strony ul. Jedności Narodowej i od strony kanału Odry

nych, spełniających wymagania technologiczne linii rozlewniczej oraz nowoczesnych magazynów piwa butelkowanego i kegów.

Decyzja o wyburzeniu historycznych obiektów, podjęta ze względu na niemożność ich adaptacji w rozwiązaniach konstrukcyjno-przestrzennych, a zwłaszcza na gę-



Rys. 4. Uformowanie przestrzenne nowo projektowanej zabudowy

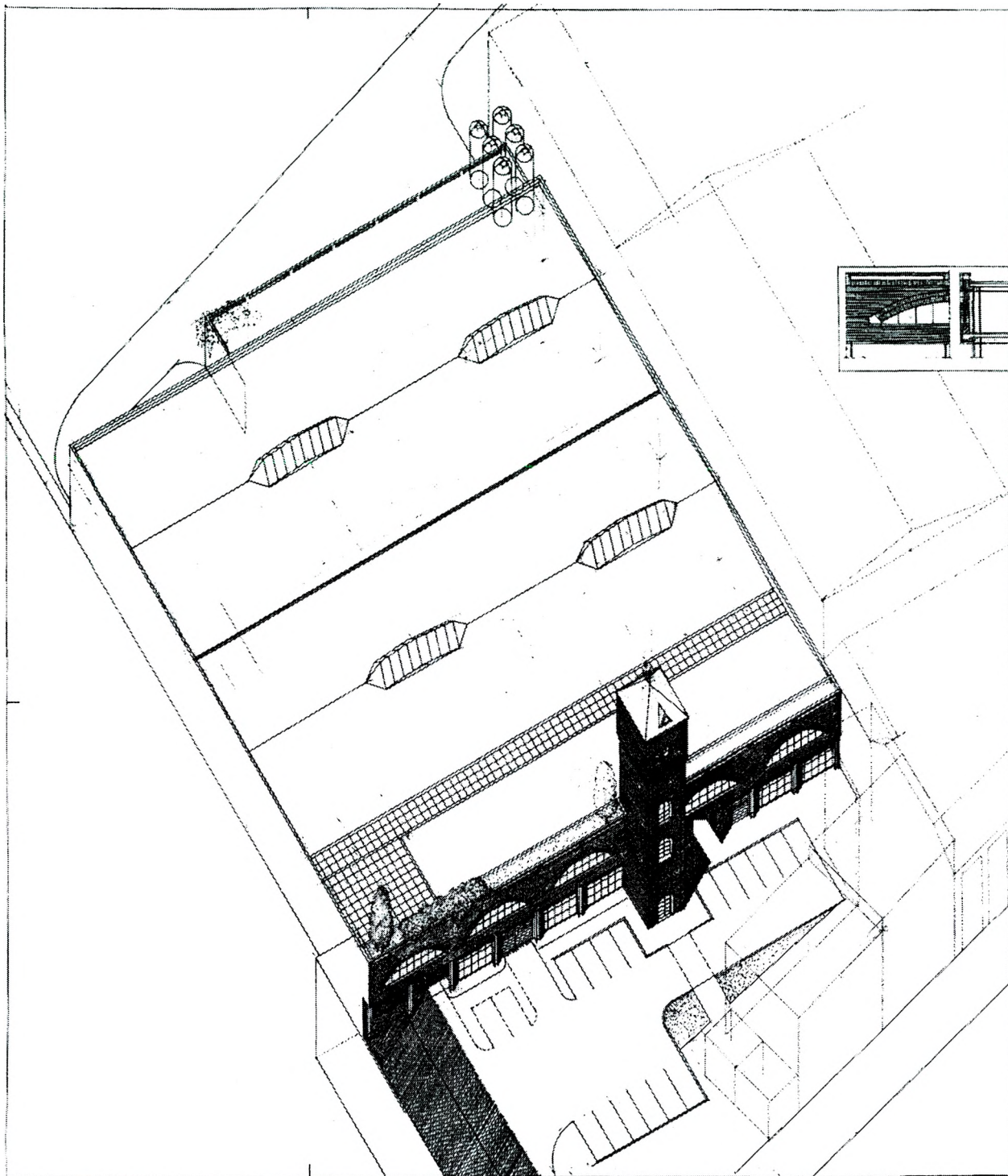
stą siatkę słupów, ograniczoną wysokość kondygnacji oraz zbyt małą nośność stropów. Stanowiło to istotną przeszkodę dla wprowadzania nowoczesnych rozwiązań technologicznych linii rozlewniczych i magazynowania piwa.

Założony w technologii program rozbudowy stanowił podstawę rozwiązań projektowych. Nowe linie rozlewnicze i magazyny wraz z zapleczem techniczno-warsztatowym usytuowano w parterowych budynkach halowych. Pozostałe elementy programu użytkowego: zaplecze so-

cialne, szatnie oraz biura – w dwukondygnacyjnym budynku frontowym.

Zwarty charakter zespołu stanowi istotny czynnik gwarantujący elastyczność funkcjonalną strefy produkcyjno-magazynowej, umożliwiającej jej zmienne wykorzystanie, w zależności od występujących w danym czasie potrzeb technologicznych.

Przestrzenną kompozycję tworzą dwa główne elementy: parterowe hale produkcyjne oraz dominująca w pejzażu ulicy zachowana wieża ciśnieni (ryc. 5).

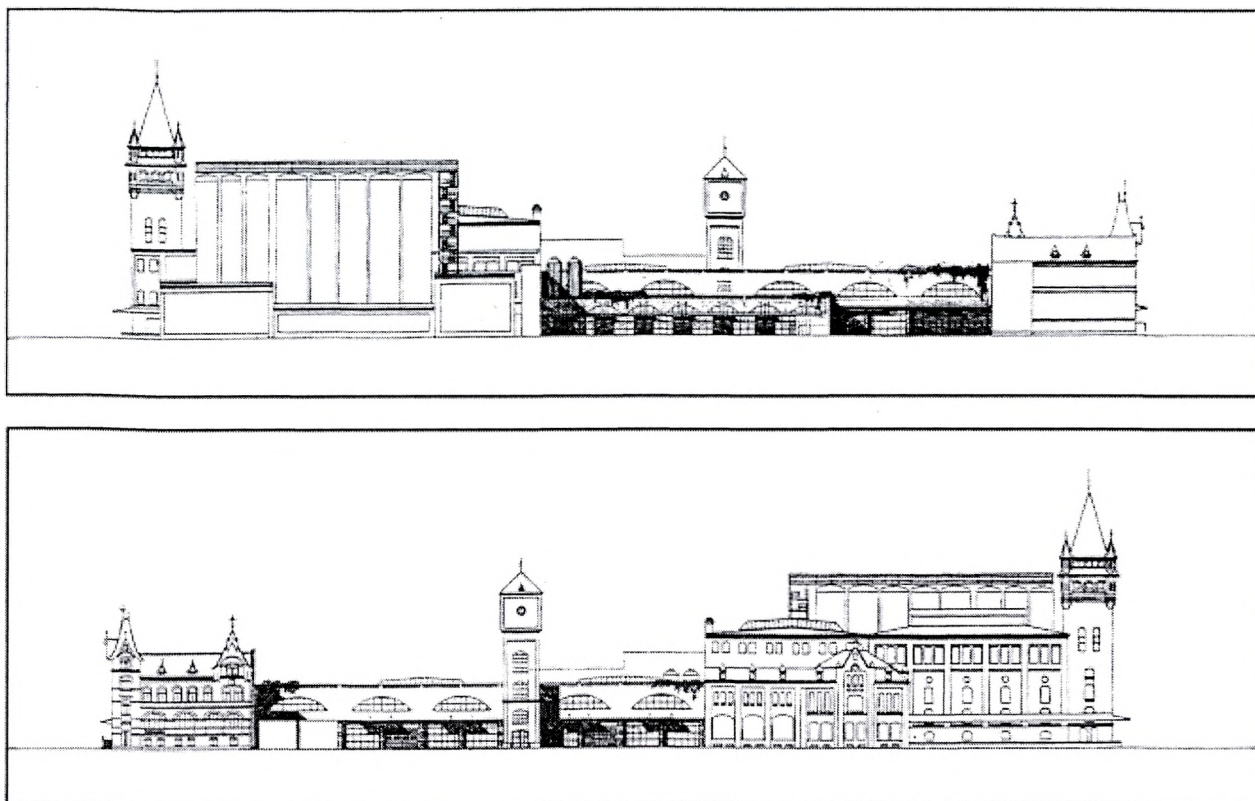


Rys. 5. Uformowanie przestrzenne nowo projektowanej zabudowy na terenie *Fajansu*

Architektura nowo projektowanych obiektów nawiązuje w założeniu do historycznych form otaczającej zabudowy (ryc. 6). Ceglana wieża z łukowymi nadprożami okiennymi i drzwiowymi stanowiła źródło inspiracji dla rozwiązań projektowych elewacji nowych obiektów. Cechą charakterystyczną projektowanych elewacji są łukowate otwory okienne oraz klinkierowa okładzina elewa-

cyjna, w kolorze nawiązującym do istniejącej zabudowy browaru.

Kompozycja frontowa elewacji stanowi swoisty symbol łączący dwa historyczne zespoły budynków. Historyzująca forma elewacji miała w koncepcji autorów harmonijnie wtopić się w przemysłowy pejzaż ulicy (ryc. 5 i 6).



Rys. 6. Elewacje nowo projektowanych budynków na terenie byłych Zakładów Wyrobów Sanitarnych *Fajans* od strony ul. Jedności Narodowej i od strony bocznic kolejowej.

5. Projekt a rzeczywistość – brak spójności

Pierwsze założenia i program modernizacji browaru zostały sprecyzowane w 1994 r. Na bazie tych założeń zostały przeprowadzone prace studialne w 1995 r. oraz opracowano projekty koncepcyjne, dotyczące rozwoju i modernizacji browaru na dotychczasowej działce. W 1995 roku zrealizowano I etap modernizacji – jedną baterię silosów fermentacyjnych oraz częściowo zmodernizowano warzelnię i maszynownię. W końcu 1995 browar przejął były Zakład Wyrobów Sanitarnych, których działka o powierzchni 0,8 ha od strony zachodniej przylega do terenu browaru. Ten akt spowodował zmianę założeń dotyczących modernizacji i rozbudowy browaru. W 1996 roku opracowano projekt zabudowy browaru, uwzględniający nowo nabyte tereny *Fajansu*, umieszczając tam rozlewnię i magazyny piwa [7].

Autorzy koncepcji architektonicznej ubolewają, że z przyczyn od nich niezależnych realizacja tego obiektu w zasadniczy sposób odbiega od projektu, który zatwierdzono do realizacji i który był podstawą do wydania pozwolenia na budowę. Autorzy mają nadzieję, że obecna forma tego obiektu jest tylko przejściowym etapem w procesie modernizacji browaru, a podczas realizacji kolejnych etapów budynek uzyska wyraz architektoniczny zamierzony w projekcie budowlanym.

Zdziwienie jednak budzi fakt, że do tej pory urzędy odpowiedzialne za zgodność realizacji inwestycji z projektem nie zmusiły Inwestora do naprawienia ewidentnej szkody, jaka została wyrządzona historycznej zabudowie przemysłowej ul. Jedności Narodowej.

Bibliografia

- [1] Bonenberg, W., *Ekologiczna metoda modernizacji zakładów przemysłowych zlokalizowanych na obszarach intensywnie zurbanizowanych*, [w:] Przemysł w miście. Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej w Gliwicach, nr 850, Gliwice 1985.
- [2] Gerber, P., Kęsik, J., Studium historyczno-architektoniczne Zakładów Wyrobów Sanitarnych we Wrocławiu (ul. Jedności Narodowej 198/202).
- [3] Januszewski, S., Galar, H., Szpineter, T., *Rozpoznanie obiektów zabytkowych i urządzeń technicznych przemysłu na terenie miasta Wrocławia, cz. I*. Raport Instytutu Historii Architektury, Sztuki i Techniki Politechniki Wrocławskiej, I-12/R-13/79.
- [4] Nowikow, W.A., Iwanow, A.W., *Architektoniczno-estetyczne problemy rekonstrukcji przemysłowych założeń*, Moskwa 1986.
- [5] Włosowicz, R., Wówrzeczka, B., Wręczycki, Z., *Browar Piastowski we Wrocławiu. Plany zagospodarowania przestrzennego*, Raport Instytutu Architektury i Urbanistyki Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej serii SPR nr I-1/P-719/95.
- [6] Włosowicz, R., Wówrzeczka, B., Wręczycki, Z., *Browar Piastowski we Wrocławiu. Koncepcja przestrzennego uformowania zabudowy wariantu spiętrzonego*, Raport Instytutu Architektury i Urbanistyki Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej serii SPR nr I-1/P-720/95.
- [7] Włosowicz, R., Wówrzeczka, B., Wręczycki, Z., *Koncepcja architektoniczna zabudowy terenu po byłych Zakładach Wyrobów Sanitarnych przy ul. Jedności Narodowej 198 dla Browarów Dolnośląskich „Piast” S.A. we Wrocławiu*, Raport Instytutu Architektu-

ry i Urbanistyki Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej serii SPR nr I-1/P-760/96.

[8] Włosowicz, R., Wowrzeczka, B., Wręczycki, Z., *Rewitalizacja obiektów przemysłowych, uwarunkowania i kierunki przekształceń.*

Etap I. Raport Instytutu Architektury i Urbanistyki Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej serii SPR nr I-1/S-292/96.

Modernization of the brewery “Piast” in Wrocław

The first postulates and brewery modernization programme were specified in 1994. Studies were carried out on the basis of these postulates in 1995, and conceptional projects were elaborated relating to development and modernization of the brewery on the present plot of ground. The 1st stage of modernization was realized in 1995 – one battery of fermentation silos, and partly modernized were the brewery and engine room. At the end of 1995 the “Piast” brewery took over the former Sanitary Production Works whose building lot of an area of 0,8 ha adjoined the terrain of the brewery from the west. This act caused a change in the postulates related to the modernization and development of the brewery. In 1996 a building project was worked out for the brewery taking into consideration the newly acquired terrains of the Faience, locating there the bottling plant and the beer warehouse [7].

The authors of the architectural concept regret that for reasons beyond their control the realization of this object departs essentially from the project approved for realization and which formed the basis for the building permission. The authors hope that the present form of this object is only a temporary stage in the process of modernization of the brewery and that during the realization of further stages the building will acquire the architectural image intended, during the building process.

However, it is astonishing that up to the present authorities which are responsible for the consistence of the investment realization with the project, did not compel the investor to restore the evident damage which has been done to the historical industrial building in the street of Jedności Narodowej.