

Krystyna Kirschke, Paweł Kirschke

Rewaloryzacja domu handlowego PSS „Feniks” dawny „Warenhaus Gebrüder Barasch”

W latach 1999–2002 wykonano pierwszy etap rewalo-ryzacji domu handlowego *Feniks*¹, zlokalizowanego przy wrocławskim Rynku, naprzeciw wschodniej elewacji Ratusza. Działający nieprzerwanie od stu lat dom handlowy jest najciekawszym w mieście przykładem wielkiej secesyjnej budowli komercyjnej. Od chwili powstania w 1904 roku, ekspresyjna architektura tego wielkiego gmachu stanowiła wyraz ekspansji inwestora – firmy handlowej *Gebrüder Barasch* – olśniewając współczesnych bogactwem formy, artystycznymi detalami oraz najnowszymi osiągnięciami konstrukcyjnymi i technicznymi. Powstawanie budynku, związane z tym wyburzanie przyrynkowych kamienic, kolejne propozycje projektowe architekta Georga Schneidera² oraz jego walka z urzędnikami o uzyskanie zezwolenia na budowę, stanowią początek pasjonującej historii *Barascha*, obejmującej wzloty i upadki związane z walką konkurencyjną oraz zmianami politycznymi. Początkową prosperity

przerwała pierwsza wojna światowa i kryzys lat 20. XX w. Następująca po nim koniunktura zaowocowała modernistyczną przebudową budynku, wykonaną według projektu spółki Simon & Halfpaap³. Kolejne wydarzenia – załamanie gospodarcze, przejście przez faszystów oraz druga wojna światowa – szczęśliwie nie doprowadziły do zniszczenia obiektu, choć znacznie w tym czasie podupadł. Już od 1946 roku znacjonalizowany budynek przeznaczono na dom towarowy. W 1965 roku, po generalnym remoncie, otrzymał nazwę Spółdzielczego Domu Handlowego (SDH) *Feniks*. W trzydzieści lat później nastąpiła prywatyzacja, i od tej pory dom handlowy nosi nazwę PSS *Feniks*.

W 1997 roku właściciele *Feniksa* stanęli w obliczu konieczności sprostania fali nowych centrów handlowych. Wtedy też autorom niniejszego artykułu, architektom Krystynie i Pawłowi Kirschkom zlecono opracowanie projektu remontu i modernizacji obiektu. Zadania rewalo-ryzacji zostały jasno sformułowane: budynek musi być dostosowany do współczesnych metod handlu i do obowiązujących wymagań technicznych oraz na tyle atrakcyjny, by sprostać konkurencji. Były to te same cele, jakie w 1902 r. otrzymał od braci Barasch architekt Georg Schneider. Nie zawiódł on inwestorów, projektując budynek o unikatowej architekturze, zgodnej z obowiązującą modą i z wykorzystaniem najnowszych osiągnięć techniki, który niczym latarnia morska zwabiał klientów i zapewniał im taki komfort dokonywania zakupów, iż opuszczając go mieli nieodpartą chęć ponownego pozostawienia tu gotówki. Również autorzy przebudowy *Barascha* w okresie międzywojennym, firma Simon & Halfpaap, dążyli do sukce-

¹ W artykule, jako skrót, jest stosowana powojenna nazwa obiektu – *Feniks*. Od 1995 r. użytkownikiem budynku jest *Spółem Powszechna Spółdzielnia Spożywców Feniks*. Zgodnie z dokumentacją w księgach wieczystych *Feniks* mieści się pod adresem: Wrocław, ul. Szewska nr 77, Kurzy Targ i Rynek nr 31/32, księga wieczysta kw nr 47 028, działka nr 129/1 o powierzchni 1845 m², rej. gr 78, AM-26, Wrocław – Stare Miasto. Budynek jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 201, wpis z 30.12.1970 r.

² Georg Schneider specjalizował się w projektowaniu obiektów handlowych. We Wrocławiu zaprojektował m.in.: *Geschäftshaus D. Schlesinger*, przy ul. Świdnickiej 8a (niem. Schweidnitzerstr. 46, Marstallgasse 1), 1896 r. (zniszczony w 1945 r.); *Geschäftshaus Theodor Glückmann & Co.*, przy ul. Olawskiej 16 (niem. Ohlauerstr. 71/73, Bischofstr. 16), 1902 r., (zniszczony w 1945 r.); *Warenhaus E. Breslauer* przy ul. Wita Stwosza 58/59, róg ul. Kuźniczej (niem. Albrechtstr., Schmiedebrücke), 1903 r. (zniszczony 1945 r.); *Geschäftshaus M. Koritowsky*, przy ul. Ruskiej 37/38, (niem. Reuschstr.), 1905 r. (obecnie dom meblowy *Domar*); *Geschäftshaus* przy ul. Olawskiej 31, róg Kazimierza Wielkiego (niem. Ohlauerstr. 24/25, Christophoriplatz), 1908 r. (uszkodzony w 1945 r., przebudowany 1970 i 1995, obecnie Wojewódzki Urząd Statystyczny), [18], [25], [3P].

³ Spółkę stworzyli architekci Heinrich Simon (ur. 4.12.1845, zmarł 28.08.1924) oraz Eugen Halfpaap (ur. 4.07.1877). Baugeschäft Simon działał od 1872, w 1897 r. został pracownikiem firmy Eugen Halfpaap, który od 1904 r. był jej współwłaścicielem, a od 1907 r. jedynym właścicielem. W latach 20. XX w. firma specjalizowała się w modernizacjach budynków komercyjnych i w projektowaniu budynków wysokich [2], [18].



Ryc. 1. Widok wschodniej pierzei Rynku w kierunku ul. Świdnickiej, 1898 r. Na narożniku z Kurzym Targiem dom handlowy *Sachssche Haus*
 Fig. 1. View of the east frontage of the Town Square in the direction of Świdnicka street, 1898. At the cross-roads with Kurzy Targ (Hen Market) is the *Sachssche Haus* department store

su handlowego. Aby osiągnąć ten cel zastosowali jednak diametralnie różne rozwiązania architektoniczne: ekspresyjnej secesji Schneidera przeciwstawiając, modny w latach 20. XX w., neutralny funkcjonalizm. W tej sytuacji projekt rewaloryzacji⁴ postanowiono poprzedzić analizami historycznymi i programowymi, które pozwoliłyby na ocenę konsekwencji użytkowych podjętych przez poprzedników oraz na dokonanie optymalnych decyzji konserwatorskich. W opracowanym programie konserwatorskim uznano, że zwiększenia atrakcyjności i konkurencyjności domu handlowego *Feniks* należy dokonać poprzez wyeksponowanie oraz (tam gdzie jest to możliwe) odzyskanie jego zabytkowych walorów architektonicznych – począwszy od unikatowej kompozycji bryły, a na bogatym detalu skończywszy. Skonstruowano też program handlowy, który określił strukturę i układ działów sprzedaży, z uwzględnieniem tradycji oraz możliwości, jakie stwarzają rozmiary oraz lokalizacja budynku. Na bazie tych studiów możliwe było opracowanie projektu rewaloryzacji, który obecnie jest już w części zrealizowany, co przyczyniło się do zasadniczego poprawienia funkcjonowania obiektu oraz do przywrócenia mu należnego standardu i rangi architektonicznej.

Wzniesienie *Barascha* stanowiło najmocniejszy akord ewolucji, jaka dokonała się w zabudowie wrocławskiego

Rynku, dzięki której pod koniec XIX w. stał się on nowoczesnym centrum wielkiego europejskiego miasta⁵. Początek tych przemian sięga lat 60. XIX w., kiedy to przy głównych placach i ulicach handlowych Starego Miasta zaczęto wyburzać zabytkowe domy mieszczańskie, by na ich miejscu wznosić kamienice mieszkalno-handlowe, hotele, banki i domy handlowe (tzw. *Geschäftshäuser*⁶). Wtedy też przy Rynku 31 i 32, w miejscu gdzie później powstał *Barasch*, wyburzono dwa manierystyczne domy mieszczańskie i zastąpiono je sześciokondygnacyjną kamienicą czynszową oraz domem handlowym *Sachssche Haus*⁷. Na początku XX w. zaczęto budować coraz bardziej agresywne pod względem formy budynki komercyjne, z kilkupiętrowymi witrynami, wielkimi dachami i tworzącymi nowe dominanty wieżami. Wówczas, w szczególności spektakularny sposób przekształcono przy-

⁵ Proces przekształcenia wrocławskiego Starego Miasta w *city* jest opisany w książce Edmunda Małachowicza [24], rola obiektów handlowych zaś w tym procesie została zanalizowana w pracy doktorskiej autora [18].

⁶ Rozróżnienie między kamienicą czynszową a domem handlowym o mieszanej funkcji (handlowo-mieszkalnej) jest trudne, w języku niemieckim ten rodzaj obiektu komercyjnego jest definiowany jako *Geschäftshaus* lub *Wohn- und Geschäftshaus*, [3], [4], [11], [18].

⁷ Należącym do znanego wrocławskiego kupca Moritza Sachsa. Budynek ten można uznać za jeden z pierwszych we Wrocławiu nowoczesnych domów handlowych, o elewacjach wzorowanych na berlińskich fasadach Karla Friedricha Schinkla [26, s. 51], [30, s. 161].

⁴ Prace przedprojektowe i projekty są wymienione w spisie na końcu artykułu [1P]–[6P].

rynkowy kwartał zabudowy u zbiegu ruchliwych ulic Świdnickiej i Olawskiej, wznosząc vis-à-vis Ratusza kompozycję, na którą złożyły się trzy gmachy: *Warenhaus Gebrüder Barasch*, *Goldene Krone* i *Breslauer Discont Bank*⁸.

Kupcy, bracia Arthur i Georg Baraschow, już pod koniec lat 90. XIX w. podjęli decyzję o wzniesieniu pierwszego we Wrocławiu wielobranżowego domu towarowego. W 1898 roku zaczęli wykupywać nieruchomości przy Kurzym Targu, by w roku 1900 odkupić od spadkobierców Moritza Sachsa kluczowy dla swych planów budynek narożny. Przez krótki okres, na dwóch dolnych kondygnacjach *Sachssche Haus* prowadzono dom handlowy *Gebrüder Barasch*. Wielkość i forma obiektu zdecydowanie jednak nie odpowiadały aspiracjom nowych właścicieli⁹. Gdy w 1903 roku odkupiono od firmy *Wienanz und Schampel* budynek przy Rynku 31, postanowiono wówczas scalić działki budowlane i wznieść dom towarowy, który wypełniłby całą północną część kwartału między Rynkiem, Kurzym Targiem a ul. Szewską¹⁰. W tym samym roku przystąpiono do rozbiórek, pozostawiając z istniejących budynków jedynie niewielką część murów piwnic.

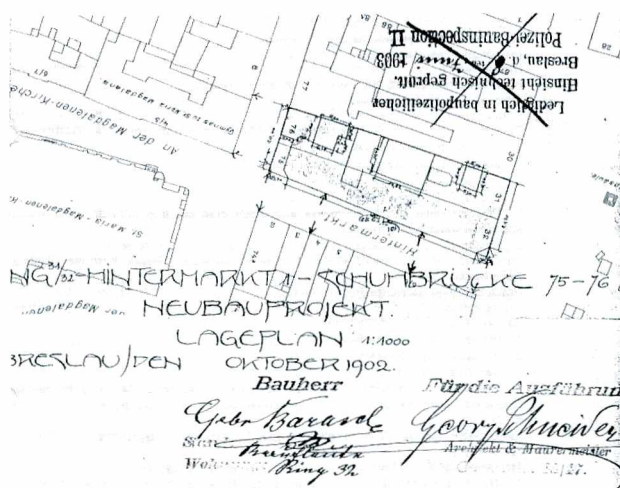
Zaprojektowanie nowego *Warenhaus Gebrüder Barasch* zlecono biurowi cenionego architekta Georga Schneidera. W latach 1902–1904 opracował on aż cztery wersje projektu¹¹. Podstawowe założenia rozwiązania przestrzennego domu towarowego były we wszystkich wersjach podobne. Budynek był pięciokondygnacyjny, nakryty dwukondygnacyjnymi dwuspadowymi dachami, z narożnymi wieżami, stanowiącymi widoczne z daleka akcenty. Do wnętrza prowadziło pięć wejść. Podłużne sale sprzedaży umieszczono wzdłuż Kurzego Targu, komunikację pionową i trzy dziedzińce skomasowano zaś wzdłuż długiej, południowej ściany szczytowej. Znajdujący się w centrum obiektu, nakryty szklanym dachem, reprezentacyjny dziedziniec w kolejnych wersjach miał od jednej do trzech kondygnacji, a w końcu został zrealizowany jako czterokondygnacyjny. Także rozwiązanie komunikacji pionowej ulegało modyfikacjom, od początku jednak ustalili się schemat, w którym istniała klatka reprezentacyjna oraz cztery klatki ewakuacyjne i pięć wind. Już w pierwszej wersji projektu wykrystalizowała się też stalowo-żelbetowa konstrukcja. Stalowy szkielet tworzyły słupy i rygle, które były zespolone z żelbetowymi płytami stropowymi. Ściany

⁸ Wielofunkcyjny dom handlowy *Goldene Krone*, zaprojektowany przez berlińskich architektów Heinricha Josepha Kaysera i Karla von Großheim, powstał jednocześnie z *Baraschem* w 1904 r., budząc wielkie kontrowersje, [6], [8], [9]. *Breslauer Discont Bank* wzniesiono w 1906 r., w 1913 r. budynek przejął *Darmstädter Bank* [1], [20].

⁹ W tym czasie firma *Barasch* dysponowała siecią kilkunastu sklepów i nowoczesnych domów handlowych w Magdeburgu, Katowicach, Gliwicach i Królewcu. Również we Wrocławiu firma posiadała sklepy i dom handlowy przy Nowym Targu 17 [1], [5], [25].

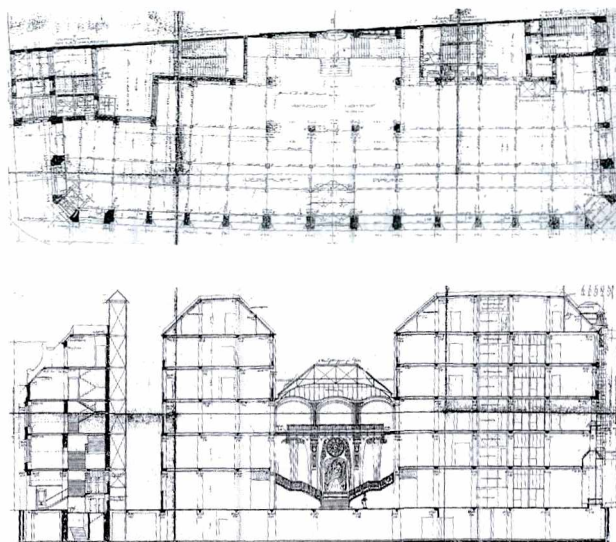
¹⁰ W sumie scalono pięć działek budowlanych: Ring 31 i 32, Hinter Markt I i Schuhbrücke 75 i 76. Por. materiały w Archiwum Budowlanym miasta Wrocławia, przy ul. Cieszyńskiego (dalej ABmW) t. 3727.

¹¹ Chronologia powstawania kolejnych wersji projektu była następująca: I wersja z października 1902 r., zaopiniowana w lutym 1903 r. ABmW t. 3727; II wersja z maja 1903 r., zaopiniowana w maju 1904 r., ABmW t. 3728/5; III wersja z maja 1904 r., zaopiniowana 1 lipca 1904 r., ABmW t. 3728/7; IV wersja z maja 1904 r., zatwierdzona 4 lipca 1904 r., ABmW t. 3729/9 [3P].



Ryc. 2. Plan sytuacyjny do projektu wzniesienia domu towarowego *Gebrüder Barasch*

Fig. 2. Situational plan for the project of the *Gebrüder Barasch* department store



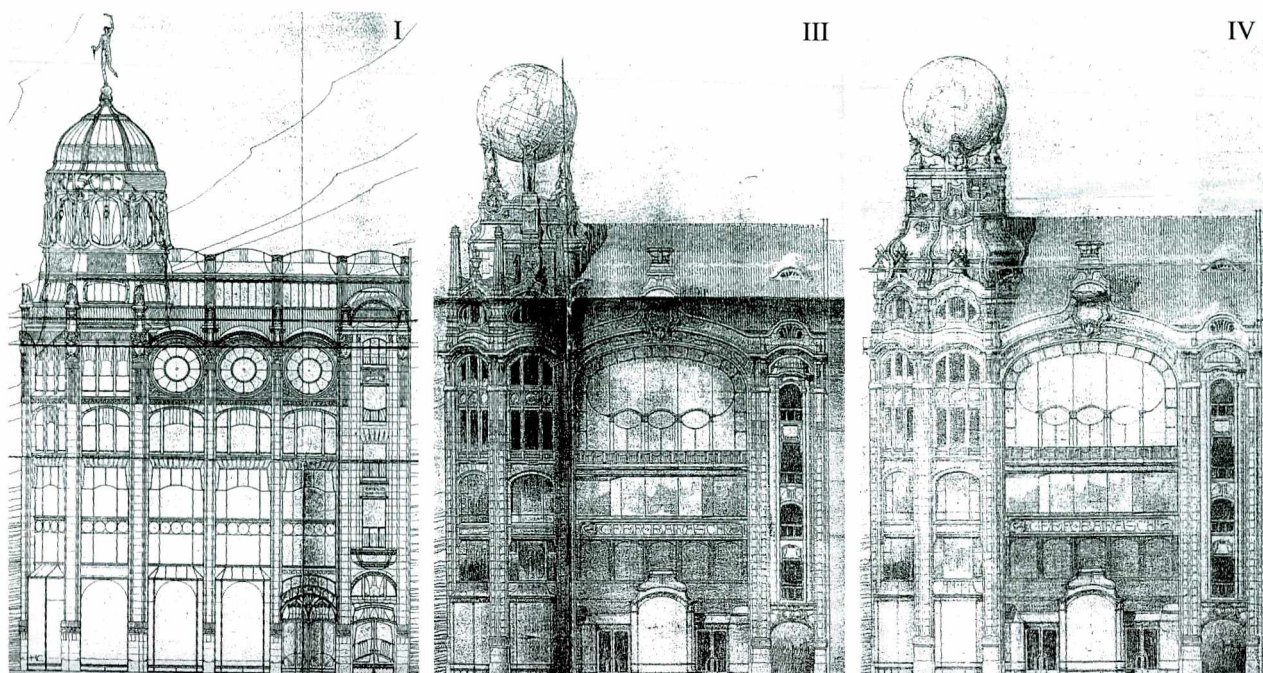
Ryc. 3. Projekt architekta Georga Schneidera. Rzut parteru i przekrój, I wersja projektu październik 1902 r.

Fig. 3. Project of *Gebrüder Barasch*. Projection of the ground floor and section, 1st version of the project, October 1902

szczytowe i wielkie filary zewnętrzne zaprojektowano jako murowane, licowane piaskowcem. Oszklone przekrycie wielkiego dziedzińca oraz, kryte dachówką lub miedzią, dachy miały konstrukcję stalową – kratownicową. Udoskonalane w kolejnych wersjach rozwiązanie przestrzenne i konstrukcja budynku odpowiadały współczesnym przepisom budowlanym i gwarantowały klientom pełne bezpieczeństwo¹².

Od początku fasady *Barascha* projektowano bardzo monumentalnie, stosując z dużą biegłością rozwiązania przestrzenne i detale o bogatej symbolice. Gigantyczna

¹² Konstrukcję stropów zaprojektowała firma *Mathis*, według systemu firmy *Lolat-Eisenbeton-Bau*; konstrukcje żelazne wykonały działy budowy mostów hut *Königshütte* i *Lautahütte*. Wszystkie dane techniczne budynku zawiera artykuł [28].



Ryc. 4. Projekt architekta Geорга Schneidera. Elewacja zachodnia: I wersja październik 1902 r. (z korektą obniżającą wysokość), III wersja (globus podtrzymywany przez atlantów), IV wersja (realizacyjna), z maja 1904 r.

Fig. 4. Design of George Schneider. West elevation: 1st version, October 1902 (with a correction lowering the height), 3rd version (the globe upheld by atlantes), 4th version (realization) of May 1904

skala budynku, narożne wieże, symetria kompozycji najważniejszych elewacji i ich proporcje, a także użyte materiały elewacyjne eksponowały wielkomiejską rolę budynku. Ze względu na znakomite rysunki, stanowiące o wielkim talencie i perfekcyjnym wykształceniu Geорга Schneidera warto prześledzić rozwój proponowanych przez niego rozwiązań fasad.

W pierwszej wersji elewacja zachodnia została zaprojektowana jako 5-kondygnacyjna, 6-osiowa, o regularnej kompozycji, z podkreślonymi wertykalnymi podziałami konstrukcyjnymi, kryta jednokondygnacyjnym dwuspadowym dachem w układzie kalenicowym. Parter wyposażono w wysokie półtorakondygnacyjne witryny o formie wypukłych gąbłot i dwa wejścia. Witryny i okna wypełniały całe, wyznaczone pilastrami oraz płytami stropowymi, pola konstrukcyjne. W centralnej partii elewacji, na piątej kondygnacji, zaprojektowano trzy okna w formie rozet. Pilastry, nadające elewacji wertykalny charakter, były licowane piaskowcem, z widocznym płaskim boniowaniem. W partii cokołowej pilastry wyposażono w proste bazy, na wysokości piątej kondygnacji zwieńczono głowicami dekorowanymi ornamentem roślinnym i głowami kobiecymi oraz zaakcentowano sterczynami, przypominającymi akroteriony. Narożnik od strony Kurzego Targu zaakcentowano ośmioboczną wieżą nakrytą wysokim kopulastym hełmem, na którego szczycie ustawiono figurę Merkurego¹³. Elewacja północna była również 5-kondygnacyjna, kryta jednokondygnacyjnym, dwuspadowym

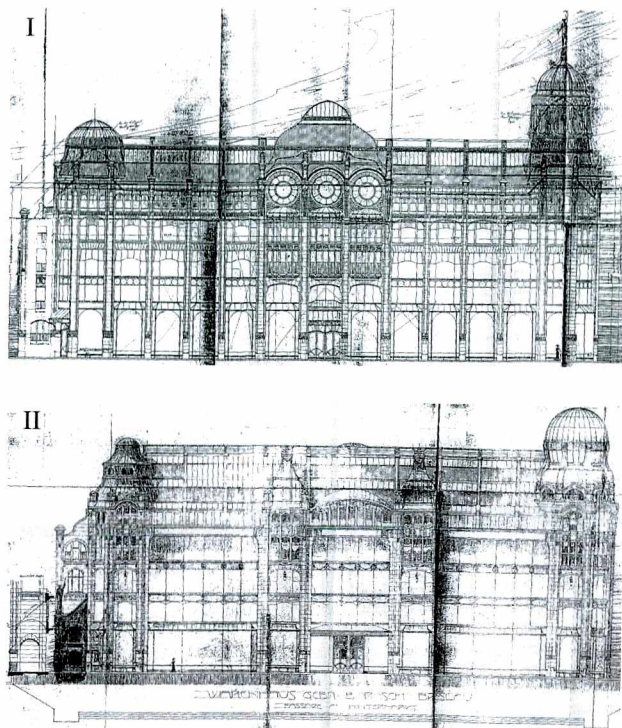
dachem w układzie kalenicowym. W kompozycji elewacji podkreślono wertykalne podziały, nadane przez licowane piaskowcem pilastry. Narożnik od strony Rynku zaakcentowano opisaną tu wieżą, a narożnik od strony ul. Szewskiej zwieńczono płaską kopułką. Rytm witryn i okien był regularny. W centralnej partii elewacji zaprojektowano trzy okna w formie rozet, ponad którymi umieszczono dwukondygnacyjny korpus dachu. W kolejnych wersjach projektu dokonano zasadniczych zmian kompozycji dwóch najważniejszych elewacji: zachodniej i północnej. Dotyczyły one proporcji dachów i wież, akcentów oraz symboliki detalu¹⁴.

Zmiany projektu wynikały z konieczności dostosowania go do wymogów prawa budowlanego, zwłaszcza jeśli idzie o ochronę przeciwpożarową, ewakuację i regulowane szczegółowymi przepisami wysokości gzymsów i dachów budynku¹⁵. Równie ważną rolę odgrywała chęć udoskonalenia formalnego kompozycji i dopasowania jej do zmieniającej się akurat mody: projekt *Barascha* powstał wówczas, gdy we Wrocławiu królowała secesja, ukończony został jednak już w schyłkowej fazie tego stylu, stąd w elewacjach elementy nawiązujące do architektury baro-

¹³ Dekoracja wieży była secesyjna (skomplikowany wzór zawierający stojące postacie kobiece z uniesionymi rękami, przenikające się z ornamentem roślinnym). W pasie gzymsu, pod kopułą, umieszczono napis *Gebr. Barasch*.

¹⁴ Znacznie mniejsze zmiany nastąpiły w projekcie wschodniej elewacji. Dotyczyły one zwieńczenia narożnej wieży oraz parterowego pawilonu, który został dodatkowo zaprojektowany dopiero w ostatniej wersji.

¹⁵ Na projekcie widać naniesioną korektę, w której proponowano obniżenie wieży i poziomu gzymsu, aby były one zgodne z przepisami prawa budowlanego. Budynki mające więcej niż pięć pełnych kondygnacji (odpowiednik wysokości „berlińskiego gzymsu wieńczącego” równej 22 m) były w Prusach uznawane za wysokościowce i podlegały specjalnym przepisom, a wzniesienie takiego budynku wymagało zgody Ministerstwa Budownictwa w Berlinie [10], [11], [17].



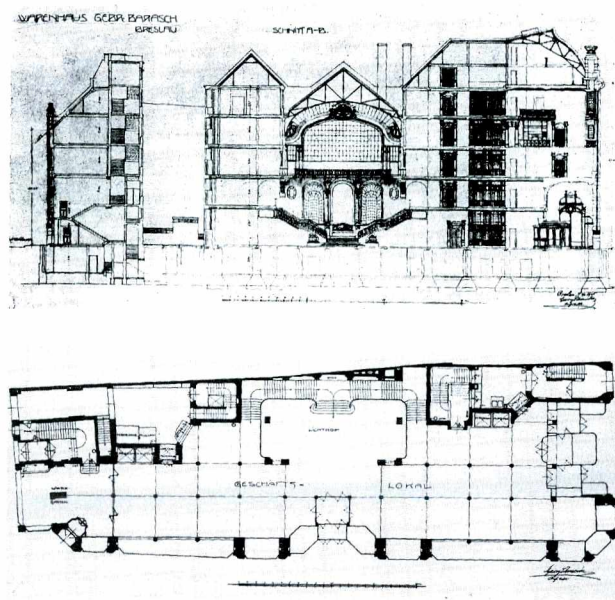
Ryc. 5. Elewacja północna, I wersja, październik 1902 r. (korekta wysokości z lutego 2003 r.), II wersja z maja 1903 r.

Fig. 5. North elevation: 1st version, October 1902 (height correction of February 2003), 2nd version of May 1903

kowej. Wszystko to spowodowało, że w drugiej wersji projektu elewacja zachodnia stała się czteroosiowa, podzielona na trzy wertykalne części: południową, zawierającą klatkę schodową, centralną, obejmującą trzy moduły konstrukcyjne, której nadano formę pięciokondygnacyjnej witryny oraz północną, o formie narożnej wieży. Fasadę wieńczył dwukondygnacyjny dach o układzie kalenicowym. Druga, trzecia i czwarta wersja projektu zachodniej elewacji domu towarowego *Gebrüder Barasch* różniły się jedynie sposobem zwieńczenia narożnej wieży. W drugiej wersji stanowiła je kryształowa kula, wyrastająca bezpośrednio z hełmu. W trzeciej wersji korpus wieży zwieńczono ośmiobocznym hełmem, stanowiącym ponad kalenicą podstawę, na której ustawiono cztery postacie atlantów, dźwigających kryształowy globus. W czwartej, realizacyjnej wersji, globus był podtrzymywany przez cztery leżące sfinksy¹⁶. Druga wersja projektu przyniosła również modyfikację elewacji północnej, która stała się symetryczna i podzielona naprzemiennie na siedem części: trzy czterokondygnacyjne i cztery mające charakter wież, zwieńczonych ponad gzymsem koronującym miedzianymi hełmami. Trzecia i czwarta wersja projektu tej elewacji różniły się od drugiej jedynie sposobem zwieńczenia narożnych wież.

Układ przestrzenny i forma, zrealizowanego w latach 1903–1904 (zgodnie z czwartą wersją projektu) domu towarowego *Gebrüder Barasch* mogły powstać w tym czasie równie dobrze w Berlinie czy Brukseli.

¹⁶Taki globus, stanowiący symbol światowych aspiracji firmy, zastosowano w kilku berlińskich domach towarowych firm: *Tietz*, *Wertheim* i *Hertie* [3], [12].



Ryc. 6. Rzut przyziemia i przekrój, wersja realizacyjna

Fig. 6. Ground floor projection and section, realization version

Główna, reprezentacyjna sala sprzedaży znajdowała się na parterze, a jej serce stanowiła wielka – czterokondygnacyjna, nakryta beczkowym szklanym dachem – przestrzeń wewnętrznego dziedzińca. Na parterze znajdowały się stoiska galanteryjne i z konfekcją, a od strony ul. Szewskiej ogród zimowy o egzotycznym wystroju, służący rekreacji. Na dwóch kolejnych kondygnacjach umieszczono stoiska z konfekcją damską, artykułami skózanymi, papierem, złotem, zegarami i dywanami. Dopiero na trzecim piętrze sprzedawano artykuły spożywcze oraz wyposażenia mieszkań. Na oszklonej werandzie od strony Rynku powstała kawiarnia. Na czwartym piętrze, obok działu z zabawkami, znalazły się biura firmy, a także pomieszczenia dla personelu. Pomieszczenia techniczne i magazyny mieściły się w piwnicach oraz na dwukondygnacyjnym strychu. Centralny dziedziniec zawierał monumentalną klatkę schodową, przylegającą do bogato dekorowanej, lustrzanej ściany, znakomicie powiększającej optycznie wnętrze. Elementy wykończenia i wyposażenia: płaskorzeźby, reliefy, lustra i sztukaterie oraz kute secesyjne balustrady nadawały wnętrzom luksusowy charakter. W wejściach posadzki były wykonane z klinieru, w salach handlowych zaś zainstalowano parkiety z drewna dębowego.

Szczególne wrażenie robiła monumentalna elewacja zachodnia, w której dominowała centralna, pięciokondygnacyjna witryna zwieńczona łukiem oraz narożna wieża wysokości, wraz z wieńczącym ją podświetlanym globusem, 37 m. Witryna w obrębie parteru oraz I piętra była zaprojektowana w formie podcienia, w którym centralnie umieszczono gablotę wystawową, flankowaną dwoma, krótkimi pasażami – wejściami do budynku. Długa elewacja, od strony Kurzego Targu, była symetryczna i dzieliła się wyraźnie na siedem części. Trzy z nich – czterokondygnacyjne, o charakterze horyzontalnym, z pasami okien przedzielonymi pasami ścianek podparapetowych, flankowane były pięciokondygnacyjnymi, masywnymi,



Ryc. 7. Warenhaus Gebrüder Barasch po otwarciu, w 1904 r. Kompozycję dominują: czteropiętrowa witryna i narożna wieża zwieńczona globusem. Obok kamienica czynszowa, która w następnym roku została zastąpiona przez budynek banku

Fig. 7. Warenhaus Gebrüder Barasch just after opening in 1904. The composition is dominated by: a four-storey shop window and a corner tower surmounted by a globe. At no. 30 Town Square is a tenement which in the next year was replaced by a bank

kamiennymi wieżami, zwieńczonymi ponad gzymsem koronującym hełmami. Centralna, horyzontalna część została zaakcentowana dodatkowo wygiętym gzymsem wysokości całej kondygnacji. Parter wyposażono w olbrzymie wypukłe witryny. Ponad wejściami zainstalowano daszki. Na piętrach od I do III zastosowano najnowsze rozwiązanie techniczne, lekkie stalowe ściany kurtynowe, z pasami okien wysokości całej kondygnacji, przedzielonymi licowanymi połączoną mozaiką ściankami podparapetowymi, wykonanymi przez Johanna Odorico z Berlina. Dwukondygnacyjne dachy wieńczące budynek miały pokrycie ceramiczne i przenikały się z czterema, pokrytymi blachą miedzianą, hełmami wież¹⁷. W dachach śmiało zastosowano wielkie, dwukondygnacyjne okna połaciowe, zapewniające dobre doświetlenie pracowni i magazynów, umieszczonych na obszernych strychach.

Otwarcie *Barascha* nastąpiło przed świętami Bożego Narodzenia 1904 r. Było szeroko komentowane w ówczesnej prasie, rozpisującej się nad nowoczesnością i rozmiarami obiektu. Jak na stosunki wrocławskie były one rzeczywiście imponujące. Suma długości elewacji wynosiła 120 m, powierzchnia rzutu 1600 m², powierzchnia

¹⁷ Pokrycie wież wykonały firmy *Lehmann* i *Sternberg*. Cztery miedziane sfinksy podtrzymujące globus na głównej wieży rebusował E. Hahner z Drezna [28].

całkowita 8000 m², kubatura natomiast ponad 40 000 m³. Budynek zawierał 5 kondygnacji handlowych, 5 klatek schodowych, 7 wind, podnośnik hydrauliczny między parterem a piwnicą, 6 wejść i 17 wielkich witryn. Oświetlenie, które wykonała firma *Siemens-Schutzken-Werke*, składało się z 350 lamp łukowych i 2000 lamp żarowych, obejmowało takie nowości jak iluminacja elewacji i podświetlenie globusa reklamowego¹⁸. Dom towarowy zapewniał kupującym – bogatej klasie średniej – wystrój i wyposażenie techniczne (centralne ogrzewanie parowe, wentylacja, oświetlenie elektryczne, automatyczne windy) nieodbiegające od komfortu wielkich domów towarowych firm *Wertheim* czy *Tietz*¹⁹. Przez następne dwadzieścia pięć lat obiekt służył jako największy i jeden z najelegantszych wrocławskich domów towarowych. Atutami budynku były znakomita lokalizacja, atrakcyjna forma, szeroka oferta handlowa oraz doskonała dostępność. Pasaże umieszczone w wielkiej witrynie od strony Rynku magnetyzowały przechodniów; poziom parteru ukształtowano tak, że z chodnika do wnętrza wchodziło się płynnie – bez jakichkolwiek schodów.

Niestety, już na początku działalności ujawniły się też wady *Barascha*. Wzorowanie układu przestrzennego na znacznie większych berlińskich domach towarowych²⁰, spowodowało istotne konsekwencje funkcjonalne. We wrocławskim obiekcie raziła zbyt duża liczba wejść i wiatrołapów, gigantyczne witryny oraz nadmiernie rozbudowana komunikacja pionowa. Najbardziej uszczuplało to powierzchnię handlową na parterze, ale niewiele lepiej wyglądały wyższe kondygnacje, gdzie pustka wewnętrznego dziedzińca i wielopiętrowa witryna redukowały znaczną część powierzchni użytkowej. Takie rozplanowanie rzutów uniemożliwiało zastosowanie nowoczesnych metod handlowych, preselekcji i samoobsługi, niezbędnych w masowej sprzedaży. Budynek był, jak to określano, pałacem komercji, lecz nie domem towarowym. Kolejnym mankamentem *Barascha* była przytłaczająca otoczenie kompozycja jego elewacji oraz detal architektoniczny, które zdradzały cechy eklektycznego łączenia form niemieckiego baroku oraz secesji, co uznano za „przegadane” formalnie [6], [29]. Podobne odczucia budził pyszny wystrój wnętrz, który bardzo szybko, już w epoce modernizmu i Art Déco stał się niemodny.

Niemal od początku funkcjonowania *Barascha* podejmowano próby poprawienia jego układu funkcjonalnego, widoczne w projektach powiększenia powierzchni użytkowej kosztem wejść i komunikacji. Problemem była też zbyt duża insolacja elewacji zachodniej, i dlatego ponad wejściem do pasażu oraz ponad tarasem popularnej kawiarni na IV kondygnacji rozpinano wielkie markizy,

¹⁸ Globus, z widocznymi zarysami kontynentów, miał średnicę 6,5 m. Przeszklenie globusa wykonała firma *A. Seiler*, która także wykonała trawione artystycznie szkło w oknach elewacji północnej i zachodniej. Resztę prac szklarskich wykonała firma *Gebr. Wenzel*, szlifowanie luster zaś firma *M. Barthel* [28].

¹⁹ Dotyczyło to na przykład takich elementów jak wysokość kondygnacji handlowych, której wartości w świetle konstrukcji wynosiły: parter – 4,95 m, pozostałe kondygnacje handlowe po 3,80 m [3, s. 39–49].

²⁰ W domach tych powierzchnie znacznie przekraczały 30 000 m² [3, s. 39–49].



Ryc. 8. *Barasch* od strony ul. Szewskiej; na pierwszym planie narożne wejście i pawilon z ogrodem zimowym, na parterze widoczne wypukłe witryny i centralne wejście od strony Kurzego Targu. Stan z 1905 r.

Fig. 8. *Warenhaus Gebrüder Barasch* building from the side of Szewska street. Corner entrance and a winter garden pavillion in the foreground, convex shop windows and a central entrance from the Kurzy Targ side may be seen at ground floor level. State in 1905

chroniące przed penetracją światła. W 1905 roku przy Rynku 30 powstał czterokondygnacyjny *Breslauer Disconto Bank*. Ujednolicono wtedy ściany szczytowe obu budynków tak, że beczkowe dachy utworzyły spójną kompozycję.

I wojna światowa i następujący po niej w Niemczech kryzys gospodarczy, na ponad dziesięć lat ograniczyły rozwój wrocławskiego handlu. Gdy w 1924 roku zduszono inflację, nastąpiła wówczas błyskawiczna regeneracja mieszczaństwa i ożywienie gospodarcze, które w latach 1925–1931 zaowocowało we Wrocławiu powstaniem wielu nowych domów towarowych i banków. Konkurencja w handlu bardzo wzrosła, zwłaszcza wobec wzniesienia w latach 1929–1930 gigantycznego domu towarowego firmy *Wertheim* przy ul. Świdnickiej. Teraz ten budynek był najnowocześniejszym obiektem handlowym we Wrocławiu²¹.

W obliczu takiej konkurencji, już w 1928 r. firma *G.m.b.H. Gebr. Barasch*, podjęła decyzję o modernizacji swojego budynku. Autorem projektu została znana wrocławska spółka architektoniczna *Simon & Halpaap*²².

²¹ Jego powierzchnia była pięciokrotnie większa od *Barascha* i wynosiła prawie 40 000 m². W zaprojektowanym w 1928 r., przez berlińskiego architekta Hermanna Dernburga, budynku znajdowały się w dodatku rozwiązania techniczne i układ wnętrz znakomicie przystosowane do masowej sprzedaży [7], [16].

²² Pierwszy projekt wykonano w kwietniu i maju 1928 r., zatwierdzony w lutym 1929 r. Drugą wersję projektu zatwierdzono w październiku 1929 r. Rysunki rzutów, przekroje i elewacje znajdują się w ABmW, w teczkach nr 3168–3175.



Ryc. 9. Wewnętrzny czteropiętrowy dziedziniec, widok na schody reprezentacyjne i lustrzaną ścianę południową. Stan z 1905 r.

Fig. 9. The inner four-storey courtyard, view onto representative stairs and the mirror-glass south wall. State in 1905



Ryc. 10. Wnętrze. Widok wewnętrznego dziedzińca w kierunku północnym, na schody prowadzące na drugie piętro. Znaczna część parteru zajęta przez olbrzymie wiatrolapy. Stan z 1905 r.

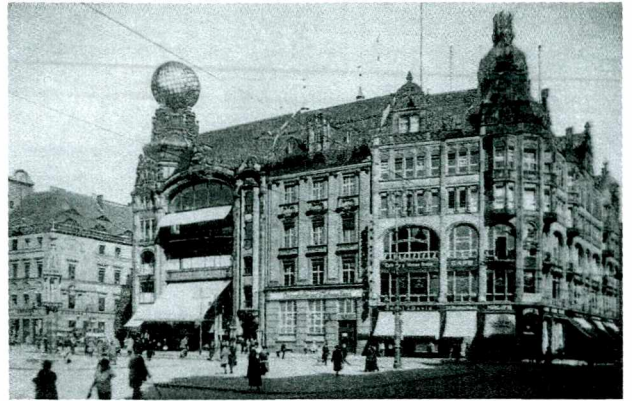
Fig. 10. Interiors. View of the inner courtyard, in the north direction, onto stairs leading to the second floor. Most of the ground floor area occupied by huge “wind catchers”. State in 1905

Głównym celem modernizacji stało się zwiększenie i uelastycznienie powierzchni handlowych. Wymagało to radykalnej modernizacji struktury przestrzennej budynku. Zlikwidowano czteropiętrowy dziedziniec, który powyżej I piętra zabudowano żelbetowymi stropami. Podobnie postąpiono na I, II i III piętrze z wielką witryną od strony Rynku. Zaproponowano połączenie domu towarowego z przejętym od banku budynkiem przy ul. Szewskiej 77, gdzie przewidziano dodatkowe sale sprzedaży. W sumie dzięki tym zabiegom powierzchnia handlowa obiektu zwiększyła się aż o 30%, a sale sprzedaży na parterze i trzech kolejnych piętrach stały się regularne, umożliwia-



Ryc. 11. Widok wież i dachów, z wielkimi oknami połaciowymi.
Globus na narożnej wieży góruje nad otoczeniem.
Stan po 1905 r.

Fig. 11. View of the towers and roofs, with large surfaced windows.
The globe on the corner tower dominates over the surroundings.
State after 1905



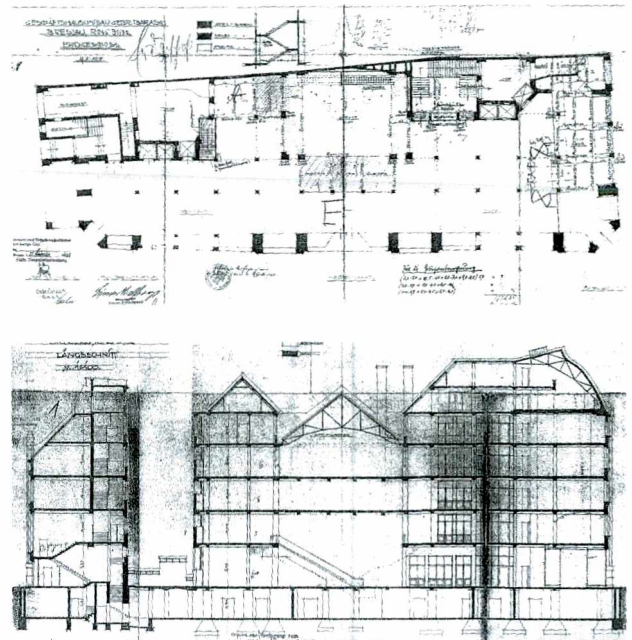
Ryc. 12. Trzy gmachy dominujące we wschodniej pierzei Rynku:
Warenhaus Gebrüder Barasch, *Goldene Krone* i *Breslauer Disconto*
Bank, stan po 1905 r.

Fig. 12. Three buildings dominating in the east frontage of the Town
Square: *Warenhaus Gebrüder Barasch*, *Goldene Krone*, and *Breslauer*
Disconto Bank, state after 1905

jące prowadzenie masowych metod sprzedaży. Kolejnym elementem modernizacji stała się przebudowa układu wejść i komunikacji pionowej. Zlikwidowano centralną witrinę i flankujące ją wejścia oraz klatkę schodową od strony Rynku. Na ich miejsce wprowadzono dwa wejścia, na południowym skraju budynku i na narożniku. Zlikwidowano wielki wiatrołap w wejściu od strony Kurzego Targu i zastąpiono go drzwiami obrotowymi. Reprezentacyjną klatkę schodową, biegnącą między parterem a I piętrzem, przy południowej ścianie wewnętrznego dziedzińca, zastąpiono schodami ruchomymi. Główną ewakuacyjną klatkę schodową (przy zachodniej ścianie dziedzińca) przebudowano na parterze z dwubiegowej na trzybiegową. Dużą klatkę schodową, przy wschodniej ścianie dziedzińca, zastąpiono małą klatką schodową dla personelu, przy dziedzińcu dostawczym²³. Wykonano również wiele udoskonaleń technicznych, dzięki którym wzrosło bezpieczeństwo przeciwpożarowe budynku. Poprawił się również system dostaw, gdy dziedziniec dostawczy od strony ulicy Szewskiej przykryto szklanym dachem.

Nie oparto się jednocześnie obowiązującym w tym czasie prądom architektonicznym, dążącym do skrajnego upraszczania form i detalu, czego efektem stało się radykalne uspokojenie zachodniej elewacji oraz oczyszczenie wnętrza z secesyjnego wystroju. W trakcie dramatycznej przebudowy, w elewacji zachodniej przekształcono prawie wszystkie elementy, poza korpusem narożnej wieży i beczkowym dachem. W miejsce czteropiętrowej witriny oraz wieńczącego ją gzymsu wprowadzono czterokondygnacyjne, licowane piaskowcem pilastry, połączone nowymi płytami stropów poszczególnych kondygnacji. W partii cokołowej pilastry wyposażono w proste bazy, a na wysokości piątej kondygnacji zwieńczono je głowicami o dekoracji geometrycznej. Nowy parter nie został oddzielony gzymsem od wyższych kondygnacji. Tę monotonną elewację zwieńczono ponad piątą kondygnacją

²³ W miejsce klatki schodowej od strony Rynku zbudowano nowe toalety. Nie zmieniono ani liczby, ani układu wind. Por. rysunki znajdujące się w ABmW w teczkach nr 3730–3737.

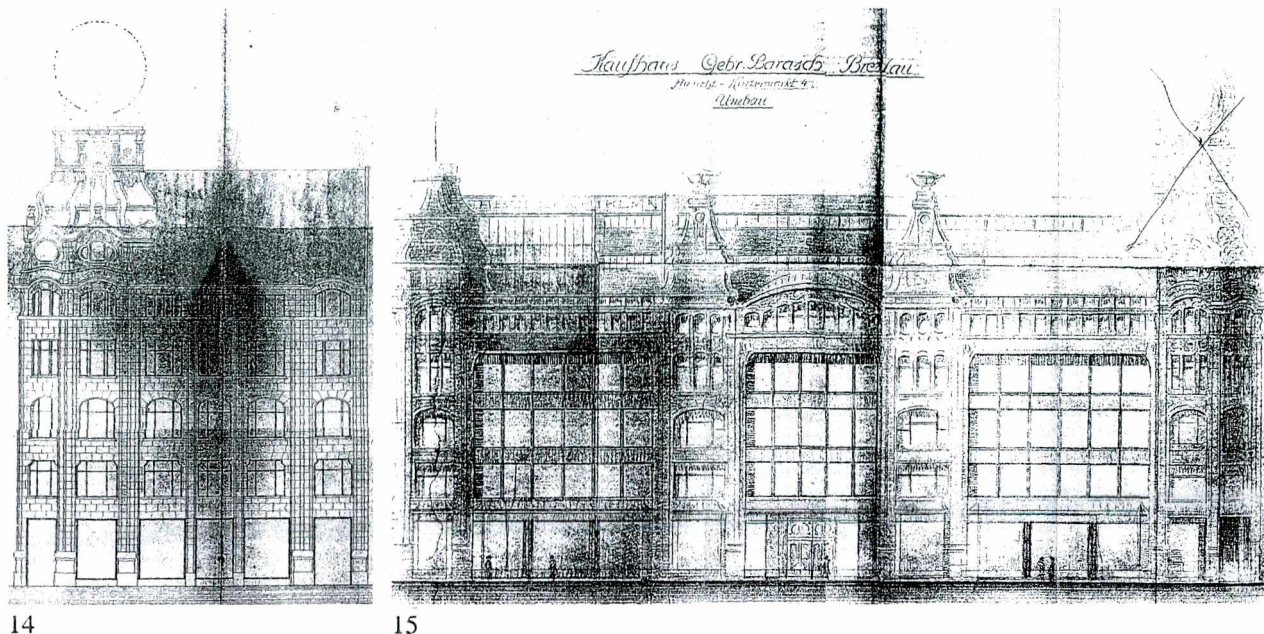


Ryc. 13. Projekt modernizacji opracowany przez spółkę *Simon & Halfpaap*. Rzut parteru i przekrój. Widoczne liczne zmiany konstrukcyjne: nowe słupy, stropy, wejścia oraz schody ruchome w miejsce reprezentacyjnej klatki schodowej. Kwiecień 1928 r.

Fig. 13. Modernization project of the department store elaborated by the *Simon & Halfpaap* partnership. Ground floor projection and section. Numerous construction changes may be seen: new pillars, ceilings, entrances and escalators in place of the representative staircase.
April 1928

prostim gzymsem. Zlikwidowano wykusz południowej klatki schodowej, unifikując jej okna z resztą elewacji. W sumie zaprojektowano neutralną ścianę, której rytm wyznaczały zrównoważone horyzontalne i wertykalne podziały konstrukcyjne, wypełnione banalnymi, trójdzielnymi oknami. Dotychczasowe wypukłe witriny zastąpiono wejściami prowadzącymi do wewnętrznego pasażu, otaczającego dwustronne okna wystawowe.

W projekcie początkowo pozostawiono bez zmian narożną wieżę. Jednak na skutek zniszczeń, które spo-



14

15

Ryciny: 14. Projekt modernizacji elewacji zachodniej. Kwiecień 1928 r.; 15. Projekt modernizacji elewacji północnej. Szczyt wieży (wraz z globusem) przekreślony w lutym 1929 r.

Figures: 14. Modernization project of the west elevation. April 1928; 15. Modernization project of the north elevation. April 1928. Tower summit (with the globe) crossed out in February 1929

wodowało uderzenie pioruna, szklany globus (wraz z podtrzymującymi go sfinksami i podstawą) został rozebrany²⁴. Wieżę, której wysokość zmniejszyła się do 27 m, wieńczył teraz płaski taras, zabezpieczony ażurową stalową balustradą. Bez zmian pozostawiono hełm na szóstym piętrze i korpus wieży, wraz z owalnymi otworami okiennymi na IV i V piętrze. Po tych wszystkich przemianach wieża stała się słabo wydzielona z zachodniej elewacji i straciła zupełnie swój ekspresyjny charakter.

Zmiany elewacji północnej wiązały się ze ścięciem narożnej wieży oraz z przebudową centralnego wejścia, gdzie istniejące dotychczas drzwi i wiatrołapy zastąpiono drzwiami obrotowymi. Zmieniono również większość elementów reklamy. Zlikwidowano liczne lampy oświetlające i iluminujące elewacje. Stare napisy, kute w piaskowcowych elewacjach i szklany globus zastąpiono dużymi neonami ponad głównym wejściem od strony Rynku oraz wielkim neonem z napisem *Barasch* ponad gzymszem piątej kondygnacji.

Ponownemu otwarciu domu towarowego *Barasch*, które nastąpiło na początku 1930 r., towarzyszyła wielka akcja promocyjna. W reklamach prasowych często posługiwano się wizerunkiem zmodernizowanego budynku. Podkreślano prestiżową lokalizację obiektu, pokazując obok jego wizerunku Ratusz oraz wieże kościołów św. Marii Magdaleny i św. Elżbiety. Ponieważ po wzniesieniu nowego domu towarowego *Wertheim*, *Barasch*

stracił we Wrocławiu pierwszeństwo pod względem rozmiarów, w akcji reklamowej kładziono akcent na tradycję: „najstarszego domu towarowego na wschodzie Niemiec”.

Dla rozwoju firmy *Barasch* duże znaczenie miało zacieśnienie współpracy z ogólnoniemiecką firmą *Tietz*. Była to odpowiedź na ekspansję dużych koncernów handlowych²⁵, które wykupywały we Wrocławiu mniejsze firmy, a ich obiekty adaptowały na swoje domy handlowe. Modernizacja domu towarowego *Barasch* dokonana została w chwili, gdy w Stanach Zjednoczonych wybuchł kryzys ekonomiczny (październik 1929 r.). Kryzys ten boleśnie dotknął, uzależnioną od amerykańskich kredytów, gospodarkę niemiecką²⁶. Na skutek olbrzymiej nadprodukcji, już na początku lat 30., doszło do załamania gospodarki. Lawinowo wzrosło bezrobocie, nastąpiły liczne bankructwa banków, firm przemysłowych i handlowych. Także firma *Barasch* musiała ograniczyć się do skromnych modernizacji wyższych kondygnacji, gdzie zgodnie z wykonanym przez spółkę *Simon & Halpfaap* projektem²⁷ przebudowano magazyny, klatkę schodową oraz świetliki dachowe. Jednocześnie zrezygnowano z użytkowania II i III p. budynku Szewska 77 w celach handlowych.

W połowie lat 30. rozpoczęto we Wrocławiu akcję porządkowania Starego Miasta, polegającą na usuwaniu nadmiaru reklam i przywracaniu historycznych parterów

²⁴ Sporządzono również modyfikację projektu z 3 grudnia 1928 r. (która nie została zatwierdzona). Zmiana w tej wersji projektu elewacji zachodniej dotyczyła wyłącznie hełmu i wieńczącego wieżę globusa, który został zastąpiony trzystopniową, schodkową, ośmioboczną piramidą, z neonowym napisem *Barasch* i dużym masztem flagowym. Wysokość wieży ograniczono do poziomu kalenicy. ABmW, t. 3730. Również por. [22].

²⁵ Alians firmy *Barasch* ze znacznie większą firmą *Tietz* był typowym objawem ogólnoeuropejskiego trendu, polegającego na doskonaleniu form handlu i dominacji firm handlowych o dużym zasięgu. W Niemczech dominowały koncerny: *C&A*, *Tietz*, *Hertie*, *Karstadt* i *Schocken* [12], [18].

²⁶ Kredyty, które napływały do Niemiec w drugiej połowie lat 20. XX w., spowodowały boom inwestycyjny, ale jednocześnie wielkie zadłużenie wobec wierzycieli amerykańskich [13, s. 300–302].

²⁷ Projekt z 1932 roku, ABmW t. 3737.



Ryc. 16. Zachodnia elewacja po modernizacji z 1929 r. Widoki z lat 1933 oraz 1935

Fig. 16. West elevation of *Barasch* after modernization carried out in 1929. Views from the years 1933 and 1935 (after advertisements had been removed)

w kamienicach mieszczańskich, co objęło też liczne domy handlowe, zwłaszcza te w Ryńku²⁸. Wówczas z elewacji zachodniej domu towarowego *Barasch* usunięto wszystkie napisy reklamowe, oprócz pionowego neonu.

Kryzys gospodarczy i dojście do władzy faszystów stały się przyczyną zahamowania rozwoju centrum Wrocławia. Stagnacja w handlu była ściśle powiązana z polityką naziistowskich władz skierowaną przeciw Żydom, których uznano za winnych kryzysu gospodarczego i spekulacji z nim związanych. Już 1 kwietnia 1933 roku ogłoszono we Wrocławiu bojkot żydowskich firm. W 1937 roku na czarnej liście czołowe miejsca zajęły domy towarowe i handlowe: *Wertheim, Caspari, Centawer, Hecht & David, Louis Lewy jun., Michels & co* oraz *Markus Bazar*. Nie było na tej liście firmy *Baraschów*, gdyż już w 1936 r. jej właściciele, bracia Arthur i Georg emigrowali, sprzedając firmę kupcom z Getyngi i Szczecina²⁹. Nowymi właścicielami zostali aryjscy kupcy Heinrich Münstermann i Gustav Haedecke, którzy za bezcen wykupili budynek wraz ze znajdującymi się w nim towarami. Pod zmienioną nazwą: *Münstermann & Haedecke* budynek funkcjonował aż do 1945 r. W tym okresie, poza bieżącą konser-

wacją, nie prowadzono w nim żadnych znaczących prac modernizacyjnych.

Dom towarowy *Barasch* przetrwał II wojnę światową bez większych zniszczeń³⁰. Już po wojnie, 17 maja 1945 r., eksplozja, która rozerwała wieżę kościoła Marii Magdaleny, uszkodziła pokrycia ceramicznych dachów i miedzianego poszycia wieży od strony ul. Szewskiej. Wybite zostały wszystkie szyby, zalane posadzki i podłogi. Struktura budynku nie została jednak naruszona, zachowała się większość dachów i wież oraz piaskowcowe lico elewacji, a nawet znaczna część wyposażenia, w tym windy i schody ruchome, a nawet niektóre meble.

Jesienią 1945 roku budynek został przejęty przez Zarząd „Powszechnej Spółdzielni z odpowiedzialnością udziałami we Wrocławiu”. Przystąpiono do napraw dachu, wstawienia okien, ułożono parkiety, odmalowano wnętrza. 1 lipca 1946 roku na parterze uruchomiono pierwszy w polskim Wrocławiu *Dom Towarowy*, w którym rozpoczęto sprzedaż „towarów na karty odzieżowe i towarów wolnorynkowych”³¹. Resztę gmachu sukcesywnie remontowano; w 1954 r. powierzchnia sprzedaży wynosiła już 2000 m², a w budynku było zatrudnionych 105 osób.

²⁸ Akcję prowadził Rudolf Stein, który był architektem i radcą budowlanym Wrocławia (Stadtbaurat) [18], [24], [26], [27].

²⁹ Proces odsuwania Żydów z życia publicznego i handlu zakończyła „noc kryształowa” (*Kristallnacht*) z 9 na 10 listopada 1938 r., podczas której zdemolowano we Wrocławiu 500 sklepów należących do Żydów [23, s. 10–11].

³⁰ Ostrzał prowadzony z południowych dzielnic Wrocławia doprowadził do zniszczenia domu handlowego *Goldene Krone* (Rynek 29) oraz dachu na sąsiednim budynku banku, które jak tarcza dały osłonę *Baraschowi* [24].

³¹ Większość danych z powojennej historii domu handlowego zaczerpnięto z rozmów z długoletnimi pracownikami firmy oraz z [21].



Ryc. 17. Reklama prasowa z 1930 r. z wizerunkiem zmodernizowanego *Barascha* na tle sąsiadujących z nim zabytków

Fig. 17. Press advertisement from 1930 presenting a picture of the modernized *Barasch*, against the background of neighbouring monuments: the Town Hall and the church of St Mary Magdalene

Atrakcją były odremontowane ruchome schody prowadzące z parteru na I piętro. Po reorganizacji w 1957 r. *Dom Towarowy* otrzymał nazwę *Spółdzielczego Domu Handlowego*. W latach 1961–1965 SDH został poddany modernizacji. Na wszystkich kondygnacjach handlowych (parter oraz piętra I–III) wykonano ceramiczne posadzki i stropy podwieszane. W stropy te wbudowano wentylację mechaniczną i oświetlenie, które tworzyły okrągłe lampy lub pasy świetlówek. Wymieniono balustrady schodów. W piwnicach zainstalowano nowe urządzenia techniczne: transformatory, hydrofor, wymieniono część urządzeń wentylacyjnych oraz wind. Wtedy też, w wyniku konkursu, obiekt otrzymał nazwę *Spółdzielczy Dom Handlowy Feniks*. Elewacje nie były remontowane, wymieniono jedynie część okien, witryny i drzwi wejściowe od strony Rynku oraz neony. W latach 60. XX w. zmodernizowany *Feniks* był największym spółdzielczym domem handlowym w Polsce³². Na parterze sprzedawano artykuły spożywcze i przemysłowe, na I piętrze umieszczono dział „wszystko dla panów”, na II piętrze „wszystko dla pań”, a na III „wszystko dla domu”. Program handlowy wzbogacało kilkanaście punktów usługowych i bar kawowy.

Opisane prace poprawiły stan techniczny budynku, nie miały jednak cech konserwatorskich i w dużym stopniu przyczyniły się do zniszczenia zabytkowej struktury budynku, zwłaszcza wystroju wnętrz. Dopiero w 1970 roku, decyzją Konserwatora Zabytków budynek SDH *Feniks* (Rynek 31/32) został uznany za zabytek architektury, jako przykład secesyjnego domu towarowego z początku XX w.³³

W połowie lat 70. XX w. SDH *Feniks* był jednym z najlepszych obiektów handlowych w mieście, stanowiąc ulubione miejsce zakupów mieszkańców, a także przyjezdnych z odległych nawet miejscowości. Ogromne rzesze klientów nie mogły się swobodnie poruszać, zwłaszcza na



Ryc. 18. Reklama domu towarowego po przejściu przez firmę Münstermann & Haedecke

Fig. 18. Advertisement of the department store after it was taken over by the firm of Münstermann & Haedecke

klatkach schodowych; w newralgicznych punktach trzeba było ustawiać pracowników regulujących ruch³⁴. Kryzys gospodarczy w końcu lat 70., niedobory towarów handlowych, kartki na artykuły konsumpcyjne i ogłoszony w grudniu 1981 r. stan wojenny definitywnie zakończyły „socjalistyczną prosperytę”. Najbardziej spektakularnym objawem degrengolady było rozebranie zabytkowych schodów ruchomych – jedynych działających w tych czasach w mieście. Dopiero w 1989 roku, gdy powołano samodzielną Powszechną Spółdzielnię Spożywców (PSS) *Feniks* we Wrocławiu firma zaczęła odżywać³⁵. W ramach dostosowania do odradzającej się gospodarki rynkowej wprowadzono na dużych powierzchniach samoobsługę, kasy fiskalne i sieć komputerową, wagi automatyczne oraz nowoczesną technologię inkasa za pomocą skanerów. Górne piętra przeznaczono na wynajem małym firmom. W 1995 roku elewację zachodnią poddano konserwacji, podczas której pobieżnie oczyszczono

³⁴ W 1975 r. *Feniks* otrzymał od Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług „Handlowy Znak Jakości” i rozpoczął bezdeewizową wymianę towarów z zagranicą. Pierwszymi zagranicznymi partnerami byli: Dom Towarowy *Konsument* we Frankfurcie nad Odrą i Okręgowa Spółdzielnia Spożywców w Burgas [21, s. 48].

³⁵ Właścicielem *Feniksa* spółdzielnia *Społem PSS Feniks* została dopiero w 1995 r., po podpisaniu umowy między Gminą Wrocław a *Społem PSS Feniks*, w której: dokonano przekazania w użytkowanie wieczyste gruntu i nabycia własności budynków domu handlowego „*Feniks*”, o łącznej kubaturze 56 000 m³.

³² Remont budynku kosztował 2 mln zł. Przebiegał bez przerwania sprzedaży, co było przedsięwzięciem trudnym organizacyjnie i spowodowało komplikacje rozliczeniowe oraz znaczne niedobory, a w konsekwencji zmianę kierownictwa firmy [21, s. 46].

³³ Decyzja z 30.12.1970 r. W „Wykazie zabytków architektury we Wrocławiu” budynek otrzymał nr 201 [24, s. 238].



Ryc. 19. Widok *Barascha* z wieży Ratusza po rozsadzeniu kościoła Marii Magdaleny, maj 1945 r.

Fig. 19. View from the Town Hall tower, after the church of St Mary Magdalene had been blown up in May 1945



Ryc. 20. Parter Spółdzielczego Domu Towarowego, po nacjonalizacji w 1946 r.

Fig. 20. Ground floor of the *Feniks Co-operative Store*, after nationalization in 1946

piaskowcowe pilastry i zlikwidowano duży neon ponad parterem. W 1997 roku, podczas remontu nawierzchni Rynku, dokonano wymiany przyłączy technicznych oraz wykonano nowe chodniki przed budynkiem.

Dom handlowy *Feniks* był znowu prężnie działającą firmą, prosperującą dzięki poprawnej organizacji, tradycyjnej marce i świetnej lokalizacji. Gdy jednak w połowie lat 90. XX w. rozpoczął się we Wrocławiu rozwój podmiejskich ośrodków handlowych³⁶, pozycja *Feniksa* została zagrożona; konkurencja się wzmogła wtedy, gdy zmodernizowano znajdujące się w sąsiedztwie zabytkowe domy handlowe: *Kameleon*, *Merkury* i *Centrum-Renoma* oraz gdy wzniesiono nowe obiekty komercyjne, takie jak *Sol-pol*, *Galeria Dominikańska*, *Howel*, a także *Centrum Wroclawia*. W takiej sytuacji *Feniks*, prezentujący standard, wystrój i wyposażenie techniczne z epoki „realnego socjalizmu”, musiał natychmiast przejść generalny remont, tym bardziej że stan techniczny niektórych elementów budynku groził katastrofą.

W 1997 roku Krystyna i Paweł Kirschkowie rozpoczęły prace projektowe mające doprowadzić do remontu

³⁶ W latach 1995–2003 na przedmieściach Wrocławia co roku powstawało co najmniej jedno gigantyczne centrum handlowe, oferujące masowe towary po umiarkowanych cenach. Były to *Hit*, *Marino*, *Korona*, *Leclerc*, *Carrefour*, *Tesco* i *Selgros* [19].

i modernizacji domu handlowego *Feniks*. W opracowanym na wstępie studium konserwatorskim [3P] określono kierunek rewaloryzacji oraz szczegółowe wytyczne, dotyczące wszystkich zabytkowych elementów budynku. Ustalono, że największą wartość domu handlowego stanowi jego unikatowa kompozycja, którą tworzą licowane piaskowcem i mozaikami elewacje oraz rozczłonkowany dach wraz z wieżami. Elementy wprowadzone do budynku podczas modernizacji w 1929 r., poprawiające niewątpliwie jego funkcjonalność, uznano za mniej wartościowe, nawarstwienia zaś, które nastąpiły podczas kolejnych modernizacji budynku w drugiej połowie XX w., potraktowano jako wymagające korekty. Równocześnie starano się sprecyzować strategię i program handlowy obiektu³⁷, aby odpowiadał jego historycznej wartości, zapotrzebowaniu społecznemu oraz możliwościom technicznym, jakie stwarzają rozmiary, lokalizacja oraz struktura wewnętrzna budynku. Biorąc pod uwagę zarówno te czynniki, jak i charakter usług w otaczających budynkach, za optymalne uznano funkcjonowanie *Feniksa* jako wielobranżowego domu handlowego, z dużym działem spożywczym, bogatymi usługami uzupełniającymi i gastronomią, o stosunkowo wysokim standardzie (dostosowanym do klienteli, którą stanowią urzędnicy pracujący w okolicach Rynku, turyści oraz mieszkańcy Starego Miasta).

W opracowanych projektach³⁸ powiększenie atrakcyjności i konkurencyjności domu handlowego realizowano dwoma drogami: poprzez wyeksponowanie i odzyskanie jego nadzwyczajnych zabytkowych walorów architektonicznych, co dotyczyło przede wszystkim elewacji oraz poprzez powiększenie powierzchni użytkowej, usprawnienie technologii, a także optymalizację układu działów sprzedaży. Wszystkie rozwiązania funkcjonalne i prze-

³⁷ Ze strony PSS *Feniks* w procesie tworzenia programu handlowego i wytyczaniu kierunków rewaloryzacji uczestniczyli prezesi Edmund Dziekan, Jerzy Kraśniewski, wiceprezesi Zofia Osipiuk i Jan Szynglarewicz oraz specjaliści ds. technicznych Krystyna Kozakowska-Kulak, Marian Olechnowski i Bogusław Smoczek.

³⁸ Kolejno wykonano prace przedprojektowe (inventaryzacja, studium konserwatorskie i ekspertyzy [1P]–[3P]), koncepcję [4P], projekty budowlane ([5P] i [6P]) oraz kilkanaście projektów wykonawczych (branżowych i technologicznych).



Ryc. 21. Zdewastowane IV piętro SDH Feniks, lata 60. XX w.
Fig. 21. 4th storey of Feniks devastated, the sixties of the 20th c.

strzenne musiały odpowiadać zabytkowemu charakterowi budynku oraz randze jego architektury, a także bezwzględnie spełniać obowiązujące normy. Dotyczyło to wszystkich przepisów regulowanych prawem budowlanym, rozszerzonych o normy konstrukcyjne, przeciwpożarowe i technologie handlowe. Szczególnych problemów nastęrczało opracowanie technologii wielkiego działu spożywczego; należało pokonać liczne trudności sanitarno-epidemiologiczne i związane z BHP³⁹. Najbardziej skomplikowanym zadaniem okazało się spełnienie normatywów przeciwpożarowych, i dlatego jedną z prac przedprojektowych była ekspertyza zabezpieczenia przeciwpożarowego [2P]. Zgodnie z jej wytycznymi przyjęto założenie, że zrewaloryzowany dom handlowy Feniks będzie budynkiem niestanowiącym zagrożenia dla przebywających tam ludzi, w którym będą spełnione wszystkie wymagania określone przez normatywy bezpieczeństwa pożarowego. Aby to osiągnąć należało usprawnić wszystkie wejścia do budynku, klatki schodowe i przejścia ewakuacyjne. W obrębie budynku wydzielono dziewięć stref pożarowych, co spowodowało konieczność zabezpieczenia i wzmocnienia konstrukcji oraz wymianę wszystkich drzwi⁴⁰. Podobnie wszystkie elementy obudowy i wystroju wnętrza: stropy podwieszane, świetliki i okładziny ścian zostały zaprojektowane z atestowanych, niepalnych materiałów. Poprawa bezpieczeństwa przeciwpożarowego wymagała również wprowadzenia licznych zabezpieczeń technicznych, m.in.:

³⁹ Jednym z zadań było zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym. Parter jest dostępny bezpośrednio z poziomu chodników, piwnica i wyższe kondygnacje handlowe – poprzez duże windy. Toalety dla osób niepełnosprawnych znajdują się na pierwszym piętrze. W samoobsługowym sklepie spożywczym na parterze przewidziano jedną kasę przystosowaną do obsługi osób niepełnosprawnych [4P], [5P].

⁴⁰ Feniks jest według klasyfikacji przeciwpożarowej budynkiem „średnio-wysokim”, zaprojektowanym w klasie odporności pożarowej „B”; kategoria zagrożenia ludzi ZL I, ZL III, powierzchnia 9700 m². Elementy głównej konstrukcji muszą być zabezpieczone tak, aby miały odporność ogniową 120 min (ściany i słupy) lub 60 min (stropy), co uzyskano poprzez oszpaldowanie i otynkowanie lub zabezpieczenie masą ognioochronną CAFCO. Wszystkie drzwi klatek schodowych i na granicach stref należało wymienić na atestowane drzwi o odporności ogniowej 30 lub 60 min [2P], [5P].



Ryc. 22. Wschodnia pierzeja Rynku: Feniks, Społem – an office building (in the bank building with a changed roof) oraz pseudorenesansowy dom Pod Złotą Koroną (zbudowany na bazie szkieletu konstrukcyjnego Goldene Krone). Widok z 1988 r.

Fig. 22. East frontage of the Town Square: Feniks, Społem – an office building (in the bank building with a changed roof) and a pseudo-Renaissance house named Pod Złotą Koroną (The Golden Crown), built on the base of the Goldene Krone construction framework. View in 1988

nowej instalacji sygnalizacyjno-alarmowej SAP, automatycznych klap oddymiających na klatkach schodowych i nowej sieci hydrantów, wraz z nowoczesnym zestawem hydroforowym (typu HYDRO MDS 3-2CR 1630/2/1CR3.5), który zastąpił stare zbiorniki przeciwpożarowe.

Korekty układu przestrzennego, wynikające z modyfikacji programu i alokacji działów sprzedaży, w największym zakresie dotyczyły parteru, gdzie zmieniono witryny, układ wejść i holi wejściowych (od strony Rynku i od strony ul. Szewskiej), klatki schodowe oraz windy, a także znacznie rozszerzono samoobsługowy dział spożywczy. Wykonano też nową perfumerię, stoisko prasowe i jubilerskie. W sumie, dzięki przywróceniu zwartego układu wejścia głównego i wypukłych witryn, powierzchnia handlowa powiększyła się o 20%. Należy zwrócić uwagę, że wykonanie nowych, eleganckich wejść i przywrócenie wypukłych witryn umożliwiło pełen wgląd do wnętrza budynku (dając najlepszy z możliwych efekt marketingowy) i miało zasadniczy wpływ na podniesienie standardu elewacji w strefie, z którą ma bezpośredni kontakt przechodzień. Na parterze przewidziano również dwa nowe wejścia dostawcze i podnośnik hydrauliczny, umożliwiającą sprawne przekazywanie towaru do magazynów. W całkowicie przebudowanych piwnicach, obok nowych pomieszczeń technicznych, szatni personelu i magazynów, powstał duży lokal handlowy, o powierzchni 600 m². Piętra I–III przeznaczono na obejmujące całą kondygnację preselekcyjne działy przemysłowe. Cztery najważniejsze kondygnacje handlowe skonfigurowano tak, aby uzyskać jak największe, otwarte powierzchnie użytkowe, łącząc działy sprzedaży, ograniczając komunikację i likwidując wszelkie pomieszczenia pomocnicze oraz magazyny (przeniesione do piwnic lub na VI kondygnację). Na piętrach IV i V przewidziano pasaż handlowy, ze stoiskami drobnych najemców oraz kawiarnię, z widokiem na Ratusz. Biura i administrację skomasowano w budynku przy ul. Szew-



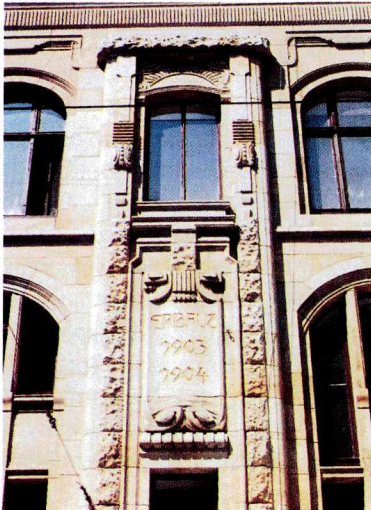
23↑



24↑

25↓

26↓

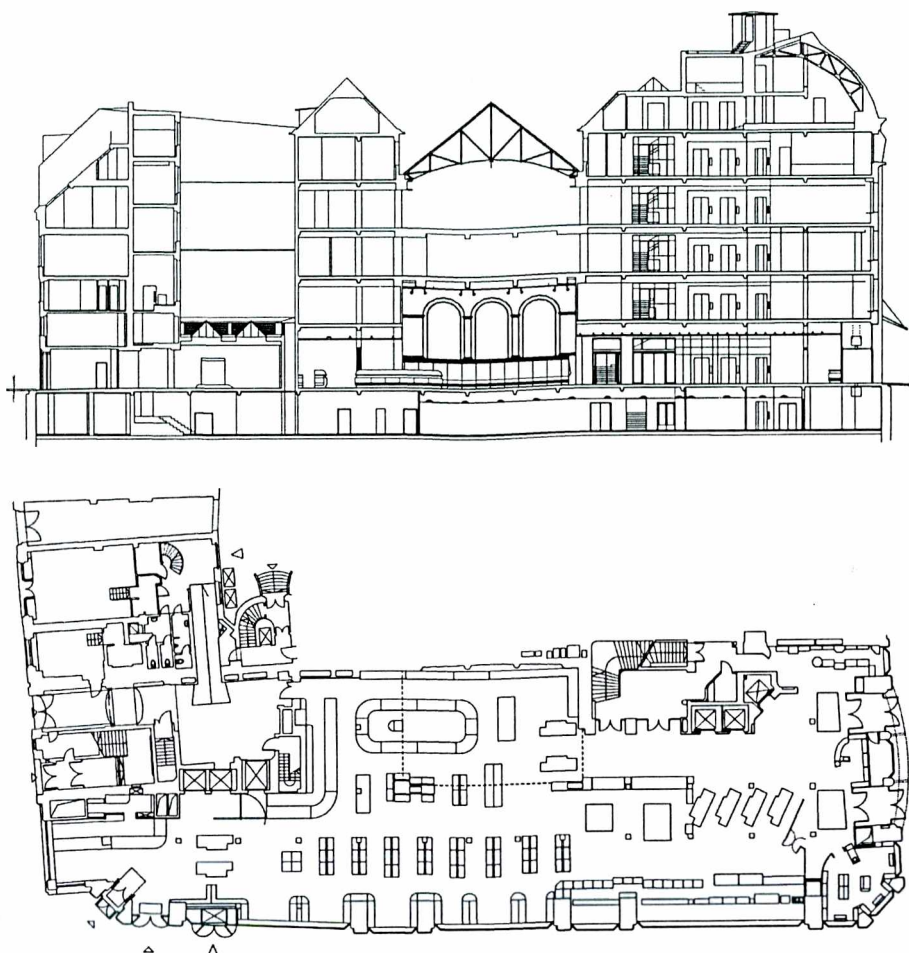


Ryciny: 23. Widok narożnika od strony Rynku w 1995 r. Zachodnia fasada oczyszczona z brudu; 24. Widok narożnika od ul. Szewskiej i Kurzego Targu. Stan z 1997 r.; 25. Fragment elewacji wschodniej. Piaskowce lico po renowacji w 2001 r.; 26. Fragment elewacji północnej. Ściana kurtynowa z mozaikami po renowacji w 2002 r.

Figures: 23. View of the corner from the Town Square side, in 1995. The west façade cleaned; 24. View of the corner from the Szewska street and Kurzy Targ (Hen Market). State in 1997; 25. Detail of the sand stone east elevation, after revalorization in 2001; 26. Fragment of the north elevation. Curtain wall with gold mosaic after revalorization in 2002

Ryc. 27. Projekt rewitalizacji Feniksa. Rzut parteru i przekrój

Fig. 27. Revalorization project of Feniks department store. Ground floor projection and section



skiej 77, łącząc go z budynkiem handlowym przejściami na wszystkich kondygnacjach⁴¹.

W szczegółowych rozwiązaniach projektowych przyjęto strategię, że wobec niemożności powrotu do oryginalnego układu wnętrza i wobec bezwzględnej priorytetu „skuteczności handlowej” (mierzonej wynikami finansowymi) zastosuje się rozwiązania odpowiadające współczesnej technologii i mające na uwadze wygodę klientów. Jednocześnie musiały to być rozwiązania dopasowane pod względem strukturalnym, kolorystycznym i materiałów do zabytkowej substancji obiektu. W tej sytuacji założono, że sposób aranżacji wnętrza handlowych będzie funkcjonalny, a jedynie hole wejściowe i windowe oraz klatki schodowe otrzymają charakter reprezentacyjny. W tych strefach przewidziano licowanie ścian i słupów dwubarwnym marmurem, z zastosowaniem prostej kompozycji z dużych płyt, z przewagą ciepłej czerwieni⁴². Posadzki wykonano z beżowo-brązowych, szlachetnych gresów typu *old stone*, układając je we wzór podkreślający kierunki ewakuacji i układ stref wejściowych⁴³. W obrębie wnętrza han-

dlowych i usługowych przyjęto znacznie bardziej neutralne rozwiązania plastyczne. Ściany i słupy obłożono płytkami ceramicznymi lub pomalowano na jasne kolory. W obrębie sal sprzedaży zaproponowano prosty wzór posadzek (co umożliwi modyfikacje układu mebli i stoisk). Nowe stropy podwieszane wykonano z malowanych na biało płyt gipsowo-kartonowych, mocowanych na rusztach systemowych. W przestrzeń międzystropową wbudowano kanały wentylacyjne, instalacje elektryczne oraz oświetlenie⁴⁴. Konfiguracja stropu i wmontowanego wień oświetlenia akcentuje strefy wejściowe oraz ciągi komunikacyjne. Wyeksponowano również dwukondygnacyjną część sali sprzedaży, gdzie przewidziano podświetlany, szklany strop podwieszony, nawiązujący charakterem do pierwotnego układu tego wnętrza.

Tylko nieliczne elementy wystroju będą poddane pracom konserwatorskim. Największym przedsięwzięciem tego typu będzie próba rekonstrukcji, zamurowanej w 1929 r., secesyjnej dekoracji południowej ściany dziedzińca wewnętrznego. Przewidziano również renowację okładzin stopni oraz rekonstrukcję secesyjnych balustrad dwóch głównych klatek schodowych. Zaplanowane jest przywracanie oryginalnej

⁴¹ Budynek biurowy przy ul. Szewskiej 77 przeszedł również modernizację i konserwację elewacji, dzięki czemu obecnie jest dobrze zintegrowany z głównym budynkiem handlowym.

⁴² Były to włoskie marmury, w przeważającej części o ciepłej barwie, typu *rosso*, a cokoły typu *verde*. Kamień ten był montowany w kilku etapach i choć dostarczano go z jednego złoża, to nieznacznie różni się kolorem i strukturą.

⁴³ Zastosowane gresy mają najwyższy współczynnik twardości, są porowate – nie śliskie. Posadzki zintegrowano z olbrzymimi wycie-

rączkami firmy EMCO, aby wchodzący wykonał na nich bezwiednie siedem kroków, co zapewnia samoczynne oczyszczenie obuwia. W posadzki wbudowano kasetony instalacyjne firmy *Electroplan* do zasilania kas i urządzeń chłodniczych [5P].

⁴⁴ Zastosowane oświetlenie wysokiej klasy firmy *Thorn* zapewnia natężenie oświetlenia sal sprzedaży 500 lx, a w dziale jubilerskim i perfumerii 700 lx [5P].

balustrady na pierwszym piętrze, wokół wewnętrznego dziedzińca. Konserwacji poddany będzie oszklony, beczkowy dach świetlika na czwartym piętrze oraz zachowane na wyższych kondygnacjach oryginalne okna.

Przyjęte założenia konserwatorskie, funkcjonalne i wysoki standard oznaczały konieczność dokonania różnorodnych prac budowlano-konstrukcyjnych. Wymiana posadzek spowodowała konieczność wymiany podkładów i wzmocnienia lub odciążenia stropów⁴⁵. Okazało się również, że znaczne partie konstrukcji stalowych (stupy i rygle podtrzymujące stropy) wymagają napraw i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Montaż nowych, gipsowo-kartonowych sufitów podwieszonych odsłonił spodnią część stropów, której stan był w wielu miejscach katastrofalny. W fatalnym stanie były również ściany i stropy piwnic, zwłaszcza w partiach, w których konstrukcje te wchodziły pod chodniki⁴⁶. W stropach i ścianach konieczne było wykonanie kilkuset przebieg instalacyjnych, w tym kilku bardzo dużych, w celu przeprowadzenia kanałów wentylacyjnych. Nowe okładziny ścian wymagały odpowiednich podkładów i tynków. Konieczna stała się przebudowa schodów i wszystkich elementów dróg ewakuacyjnych, które nie spełniały wymogów konstrukcyjnych i przeciwpożarowych⁴⁷. Wszystkie zastosowane materiały, rozwiązania konstrukcyjne i techniczne musiały być adekwatne do obciążeń związanych z bardzo intensywnym użytkowaniem. Dotyczyło to posadzek, wycieraczek oraz drzwi, które są otwierane kilka tysięcy razy dziennie. Szczególny problem stanowiły drzwi wejścia głównego, które musiały mieć szerokość odpowiednią do wymagań ewakuacyjnych i proporcje odpowiednie do rangi budynku. Olbrzymie dwuskrzydłowe drzwi (o skrzydłach 1,20 m i wysokości 2,40 m) trzeba było wyposażyć w hydrauliczne wspomaganie, gdyż zbyt ciężko się otwierały. Windy *Feniksa* znajdowały się w katastrofalnym stanie technicznym, a w dodatku były nieustannie dewastowane. Dlatego nowe windy musiały spełniać nie tylko wymagania bezpieczeństwa i szybkości, ale też być odporne na akty wandalizmu. Obudowa ze stali tytanowej i monitorowanie skutecznie zniechęciły miłośników graffiti. Obecnie windy, sterowane komputerowo w grupie, mają taką zdolność przewożową, że nie jest specjalnie odczuwany brak schodów ruchomych⁴⁸.

⁴⁵ Ekspertyza stropów i posadzek ukazała ich fatalny stan techniczny, zwłaszcza na parterze i w piwnicach, w miejscach gdzie budynek był kilkakrotnie modernizowany. Zgodnie z normą nośność stropów w pomieszczeniach handlowych domu towarowego powinna wynosić od 5,0 do 6,0 kN/m². Projekt konstrukcyjny wykonał Jan Gierczak [5P].

⁴⁶ Piwnice *Feniksa* są znacznie większe od parteru. Z trzech stron sięgają ponad dwa metry pod chodnik, przez co są narażone na penetrację wody. W związku z tym należało wykonać wzmocnienie i ciężkie izolacje, co udało się skoordynować z prowadzoną w latach 2000–2001 przebudową nawierzchni i sieci wzdłuż Kurzego Targu oraz ul. Szewskiej [5P].

⁴⁷ Dwie zabytkowe klatki schodowe mają konstrukcję stalową i stopnie drewniane. Ekspertyza zabezpieczenia przeciwpożarowego wykazała liczne odstępstwa od normatywów, np. prawie wszystkie drzwi w budynku otwierały się w kierunku niezgodnym z kierunkiem ewakuacji [2P].

⁴⁸ Analiza przedstawiona w Koncepcji Programowo Przestrzennej [4P] wykazała, że budowa schodów ruchomych nie jest możliwa bez zasadniczych zmian konstrukcyjnych, a w dodatku ich zainstalowanie prowadziłoby do dezorganizacji najbardziej dochodowego działu spożywczego na parterze.

Najbardziej skomplikowaną i kosztowną część inwestycji, w dodatku niedostrzeżoną przez przeciętnego użytkownika, stanowiła wymiana wszystkich sieci, instalacji i urządzeń technicznych. Najważniejszymi pracami w zakresie instalacji sanitarnych była modernizacja przestarzałego systemu wentylacji mechanicznej i zastąpienie go klimatyzacją⁴⁹. Zmodernizowania wymagają również instalacje: wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i ciepła wentylacyjnego oraz instalacja hydrantowa. Urządzenia chłodnicze sklepu spożywczego i magazynów zasilono z centralnej maszynowni umieszczonej w piwnicy. We wszystkich wejściach zainstalowano wydajne kurtyny powietrzne. Rozplanowując nowe pomieszczenia na urządzenia wentylacyjne uniknięto błędów projektantów z lat 60. XX w., którzy rozrzucając je po całej piwnicy zablokowali znaczną ich część gigantycznymi przewodami wentylacyjnymi (o przekrojach dochodzących nawet do 2 m). Nowe wentylatornie, umieszczone w piwnicach na narożnikach od strony Rynku i ul. Szewskiej, zostały bezpośrednio powiązane z czepnikami i wyrzutniami powietrza, dyskretnie zainstalowanymi w witrynach, co wyeliminowało konieczność prowadzenia poziomych przewodów wentylacyjnych i przyczyniło się do uwolnienia znacznych powierzchni piwnic na cele komercyjne.

Jeśli idzie o instalację elektryczną⁵⁰, to zaprojektowano nowe instalacje kablowe średniego i niskiego napięcia oraz stację transformatorową, wraz z centralami średniego i niskiego napięcia oraz kilkanaście instalacji wewnętrznych. Były to instalacje: oświetlenia podstawowego i gniazd wtykowych, oświetlenia miejscowego, nocnego, bezpieczeństwa oraz ewakuacyjnego, połączeń wyrównawczych, a także oświetlenia elewacji budynku. Dodatkowo zapewniono zasilanie siłowe: wentylacji i klimatyzacji, dźwigów, urządzeń chłodniczych, drzwi automatycznych, kurtyń powietrznych oraz urządzeń technologicznych. Zmodernizowano układ ochrony przeciwporażeniowej i instalacji przeciwprzepięciowej oraz odgromowej. Przewidziano również tzw. instalacje niskoprądowe: sieci komputerów i kas fiskalnych (serwer, UPS), sieci logicznej, telefonicznej, sygnalizacji włamania oraz napadu (SSW), sygnalizacji pożaru (SAP), kontroli dostępu, telewizji przemysłowej oraz nagłośnienia.

Wszystkie wymienione prace zaplanowano tak, aby mogły być prowadzone z uwzględnieniem konieczności utrzymania ciągłości funkcjonowania obiektu, który nawet na jeden dzień nie może być pozbawiony prądu czy wentylacji mechanicznej. Każda, najkrótsza nawet, kilkudniowa przerwa oznacza dramatyczną utratę liczby klientów. Należało też uwzględnić ograniczone możliwości

⁴⁹ Odpowiednie projekty wentylacji mechanicznej i instalacji sanitarnych wykonał Eugeniusz Haręza. Skraplacze, niezbędne do chłodzenia, umieszczono w studni dziedzińca dostawczego – unikając kosztów, jakim stają się te urządzenia bezmyślnie lokalizowane na dachu budynku, co zepsuło już sylwetkę niejednego zabytku [4P], [5P].

⁵⁰ Projekty elektryczne wykonał Waldemar Pięciński. Należy zwrócić uwagę na wielkie zużycie energii przez dom handlowy, co wymaga odpowiednich warunków przyłączenia (uzgadnianych z dużym wyprzedzeniem w zakresie zabezpieczenia sieciowego i transformatorów) [4P], [5P].

finansowe Inwestora, który finansuje remont z bieżących dochodów. W sumie prowadzi to do etapowania robót, co jest związane z licznymi dodatkowymi trudnościami⁵¹.

Także prace przy rewaloryzacji fasad zaplanowano tak, że mogą być prowadzone etapami. Jak już wspomniano, elewacje *Feniksa* stanowią jego największą wartość i dlatego prowadzone przy nich prace muszą mieć charakter ściśle konserwatorski, przede wszystkim w zachowanych w oryginalnym stanie elewacjach północnej i wschodniej, ale też w wymagającej korekt elewacji zachodniej. Prawie stuletnia eksploatacja budynku, uszkodzenia powstałe podczas ostrzału podczas drugiej wojny światowej, nie zawsze właściwie prowadzone prace na elewacjach i zanieczyszczenie powietrza (kwaśne deszcze, smółki miejskie, siarka etc.) oraz wibracje związane z dużym natężeniem ruchu ulicznego (przez wiele lat po drugiej wojnie światowej, nie licząc ruchu samochodów, także tramwaje jeździły w Rynku, ul. Szewską i Kurzym Targiem), wpłynęły na znaczną degradację elewacji, a także dachów domu handlowego.

Konserwację fasad rozpoczęto od najlepiej zachowanej elewacji wschodniej. Stanowiła ona obszar, gdzie rozpoznawano rodzaj i stopień uszkodzeń oraz precyzowano przyjęte w projekcie techniki, a także technologie renowacyjne⁵². Główny zakres prac dotyczył piaskowcowego lica, które wymagało oczyszczenia z betonowych uzupełnień, umycia i napraw uszkodzonych detali. Znaczniejsze ubytki były fletowane piaskowcem. Odtworzono całkowicie zerodowaną narożną sterczynę, odkuwając ją z piaskowca na wzór zachowanej. Odślonięto, zatarty po drugiej wojnie światowej, napis *Erbaut 1903–1904*, który dla lepszej czytelności podmalowano na kolor złoty. Całość lica zabezpieczono hydrofobowo preparatem krzemooorganicznym *Sarsil W*. Przyjęto zasadę ujednolicania kolorystycznego kamienia, który pokryto laserunkiem oraz malowania na piaskowcowy kolor tych partii elewacji, które pokryto tynkiem. W trakcie prac renowacyjnych – piaskowania partii elewacji wschodniej oraz północnej, okazało się, że pewna ich część, głównie w obrębie gzymsu wieńczącego, jest wykonana ze sztucznego kamienia. Elementy te wykonano tak udatnie imitując piaskowiec, że dopiero z rusztowania można dostrzec różnicę. Oczyszczono i naprawiono granitowe cokoły i glazurowaną cegłę na ścianie szczytowej. Naprawiono miedziane poszycie narożnej wieży (które w znacznych partiach było zastąpione papą) oraz kute balustrady. Wykonano miedziane

opierzenia, rynny i rury spustowe. Stolarka okienna, zwłaszcza w obrębie narożnej wieży, jest oryginalna i z tego powodu (mimo że są to pojedyncze okna) postanowiono poddać ją renowacji. Równie pieczołowicie zakonserwowano wielkie drewniane wrota prowadzące na dziedziniec dostawczy i umieszczone w ich naświetlu kute kraty. Nowe drzwi do klatki schodowej oraz w wejściu narożnym są mocno przeszklone (aluminium, anodowane na kolor oliwkowy). Rozwiązano je funkcjonalnie, jedynym nawiązaniem do secesyjnego pierwowzoru były mosiężne, wygięte w łuk pochwyty.

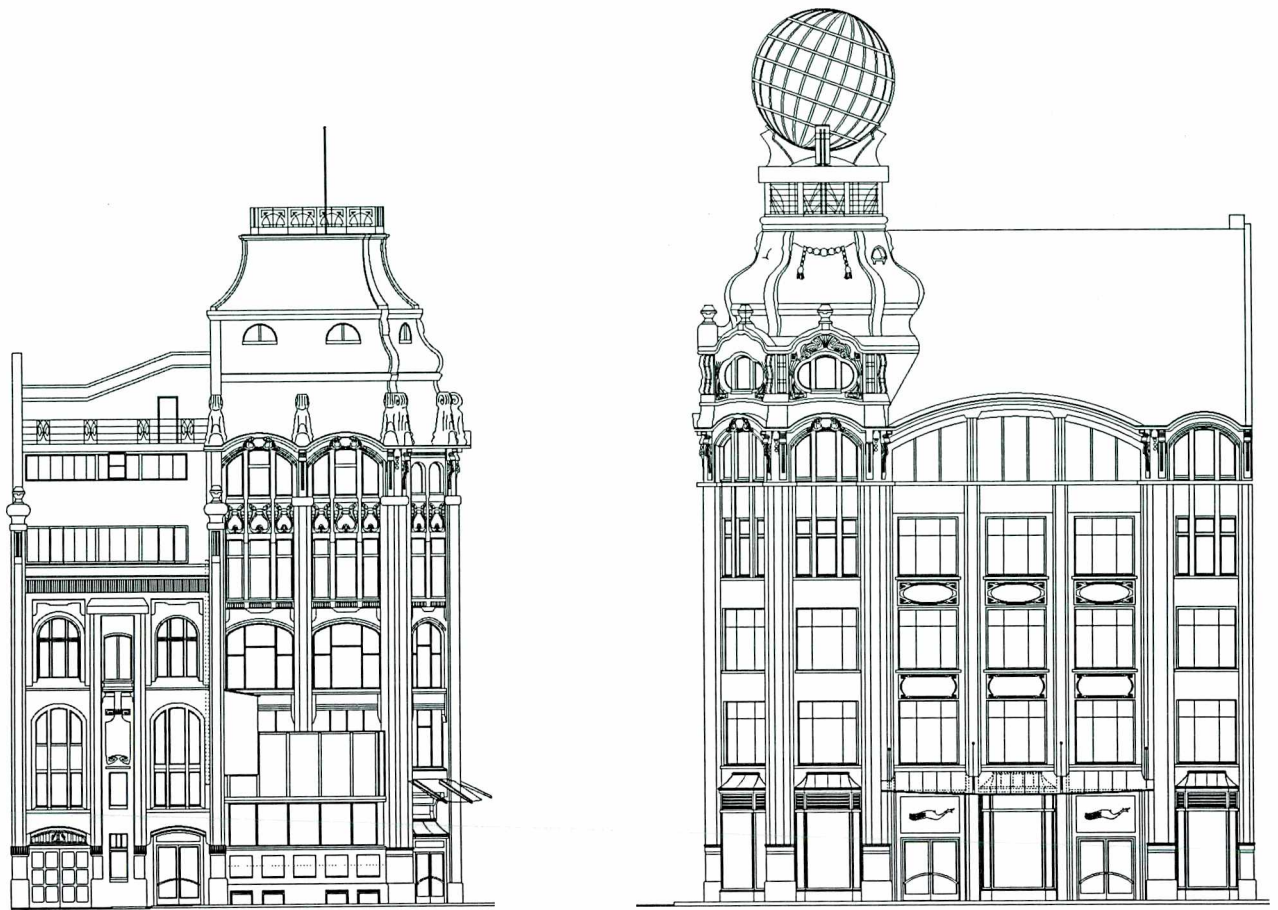
Konserwacja długiej elewacji od strony Kurzego Targu, oprócz problemów związanych z naprawami i czyszczeniem piaskowca (podobnymi do tych, jakie opisano przy elewacji wschodniej), obejmowała również naprawę trzypiętrowych ścian kurtynowych, które po stu latach eksploatacji znajdowały się w dramatycznym stanie. Oparte na stalowym szkielecie składają się z pojedynczo szklonych okien i ze ścianek podparapetowych, licowanych witrażem. Analiza struktury witrażu była możliwa dopiero z rusztowań. Niegdyś piękne (na złotym tle skromny secesyjny wzór geometryczny w odcieniach koloru lazuru-niebieskiego), były obecnie odkształcone, brudne i miały liczne ubytki płytek witrażowych. Stalowa konstrukcja, do której zamocowano gotowe fryzy uległa tak mocnemu skorodowaniu i spuchnięciu, że spowodowało to odsłonięcie witrażu od góry i ciągłe narażenie na penetrację wody. Niemożliwe okazało się zdjęcie poszczególnych dekorowanych płyt witrażu, gdyż spowodowałoby to konieczność demontażu całej ściany kurtynowej, która w trakcie prac z pewnością uległaby zniszczeniu. Po wielu staraniach udało się jednak mechanicznie dociągnąć płaszczyzny ściany z witrażami do konstrukcji i zabezpieczyć je od góry parapetami. Odtworzono również niewielkie rzygacze odprowadzające wodę ze słupków między szybami szkła w ścianie kurtynowej. Właśnie zniszczenie tych drobnych elementów (zapewne podczas remontu w latach 60. XX w.) spowodowało wnikanie wody do wnętrza konstrukcji i lawinę uszkodzeń. Na całym parterze są planowane wypukłe witraże, wzorowane na pierwotnych, tyle że wykonane w technologii aluminiowej. Zwieńczenie witraży, tak jak w oryginale, stanowią wygięte, miedziane daszki. W pierwszym, wschodnim module elewacji północnej wykonano nowe wejście, które do czasu wykonania podnośnika hydraulicznego służy również za wejście dostawcze. Istotny zakres prac dotyczy dachu i wież, których miedziane pokrycie jest zniszczone, głównie na skutek korozji żelaznych balustrad stanowiących ich zwieńczenie⁵³. Wykonane dotychczas prace konserwatorsko-renowacyjne w pełnej krasie ukazały piękno elewacji *Feniksa* i zabezpieczyły unikatowy zabytek techniki, jaki stanowi ściana kurtynowa północnej fasady.

Od początku badań było jasne, że zbanalizowana w okresie międzywojennym elewacja zachodnia podlegać będzie największej przebudowie, ale nie będzie mogła zostać w pełni odtworzona. Decydowały o tym względy konstrukcyjne i finansowe, wynikało to także z decyzji

⁵¹ Świadomość jak ograniczona jest coroczna pula środków finansowych zmuszała do planowania remontu w etapach rozciągniętych na co najmniej 10 lat. Por. harmonogram w [4P]. Inwestor dokonuje zakupów materiałów na każdy etap prac osobno. Dlatego też, na przykład, marmury użyte do licowania ścian różnią się nieznacznie, choć pochodzą z tego samego złoża (ale z innej jego części). W przyszłości mogą powstać kłopoty z dopięciem gresów użytych w posadzkach, gdyż producenci nie gwarantują ciągłości linii technologicznej dłużej niż przez dwa lata.

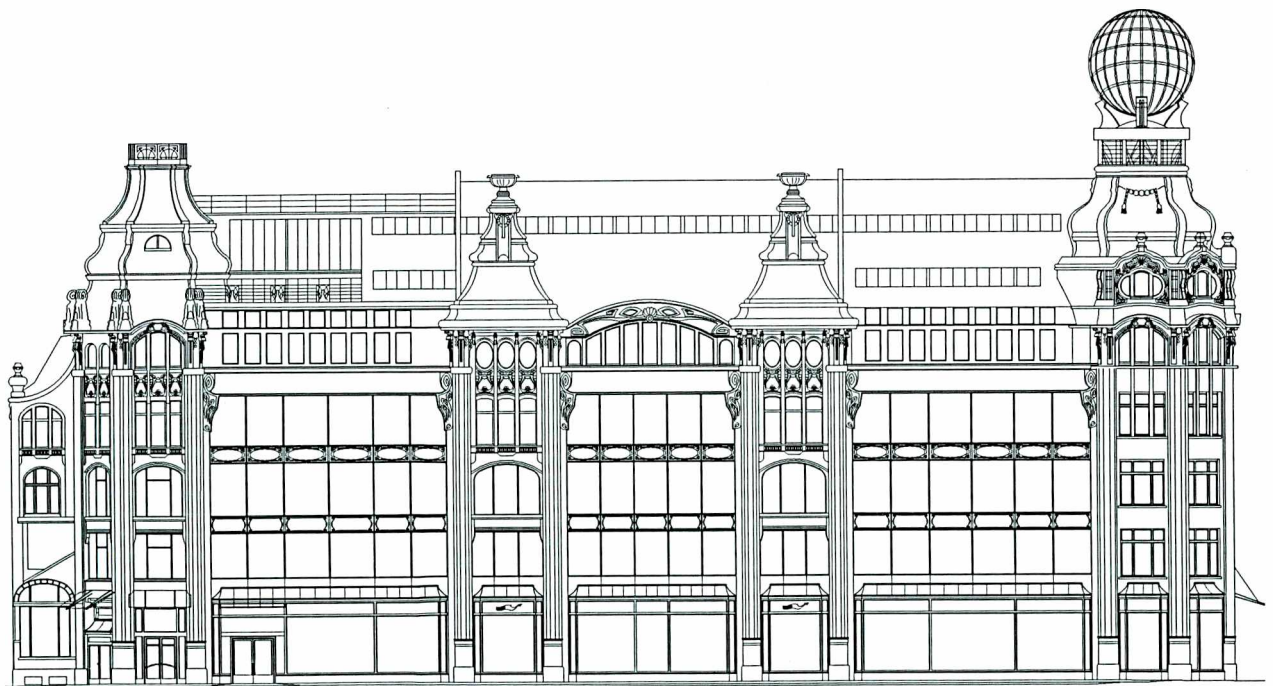
⁵² Projekty technologiczne konserwacji elewacji zostały wykonane we współpracy z firmami wykonawczymi: Pracownią Konserwacji *Sztukator*, Piotr Kuliczkowski oraz Przedsiębiorstwem Robót Elewacyjnych i Budowlanych, Krzysztof Zawadzki. Generalnym wykonawcą remontu jest firma *Budowlani*. Urzędowy nadzór konserwatorski nad budynkiem prowadzi Dżdzisław Żak [5P], [6P].

⁵³ Należałoby to uznać za jeden z nielicznych błędów technicznych Georga Schneidera, który nie oddzielił dostatecznie elementów żelaznych od miedzianych.



Ryc. 28. Projekt rewaloryzacji elewacji wschodniej i zachodniej. 1999–2001 r.

Fig. 28. Revalorization project of the east and west elevation. 1999–2001



Ryc. 29. Projekt rewaloryzacji elewacji północnej. 1999–2001 r.

Fig. 29. Revalorization project of the north façade. 1999–2001



Ryc. 30. Widok narożnika od strony Rynku, po rewaloryzacji elewacji północnej i parteru elewacji zachodniej dokonanych w latach 2000–2002. Stan z marca 2003 r.

Fig. 30. View of the corner from the Town Square side, after revalorization of the north elevation carried out in 2000–2002. State in March 2003



Ryc. 31. Widok narożnika ulic Szewskiej i Kurzego Targu, po rewaloryzacji dokonanej w latach 2000–2002. Stan z marca 2003 r.

Fig. 31. View of the corner of Szewska street and Kurzy Targ (Hen Market), after revalorization carried out in 2000–2002. State in March 2003

dotyczących rozplanowania wnętrza. Za niecelowe uznano przywracanie chaotycznego pierwotnego układu rzutu parteru i pięt. W tej sytuacji zdecydowano się na odtworzenie tylko niektórych oryginalnych elementów kompozycji fasady, aby uzyskać rozwiązanie eleganckie i adekwatne do rangi budynku, a jednocześnie sprawnie funkcjonujące. Dotyczyło to obszaru wejścia głównego, wygiętej linii gzymsu wieńczącego (wyprostowanego w latach 20. XX w.) i narożnej wieży. Założono przywrócenie kompozycji (podwyższenie) zwieńczenia wieży i rekonstrukcję podświetlanego globusa reklamowego, którego uniwersalna symbolika mogłaby i dziś przyciągać klientów z najważniejszych kierunków: od strony Rynku oraz z ul. Świdnickiej⁵⁴. Dla ożywienia centralnej partii elewacji, pod zunifikowanymi oknami wyższych kondygnacji zaproponowano dekorację ścianek podparapetowych złotymi mozaikami, nawiązującymi do tych z elewacji północnej. Największe zmiany zaplanowano w obrębie parteru, gdzie powrócono do wypukłych witryn i centralnego wejścia od strony Rynku. Wejście to utworzyły dwie pary monumentalnych dwuskrzydłowych drzwi, flankujących wypukłą, centralną gablotę. Drzwi te, wraz z oszklonymi naświetlami, w których umieszczono logo firmy, spięto szeroką mosiężną ramą. Wykonano pięć wysokich na pięć metrów wypukłych gablót, umieszczając w ich górnej części czerpnie lub wyrzutnie powietrza. Ponad całym obszarem wejścia zamocowano oszklony daszek chroniący wchodzących, którego łukowa forma nawiązuje do secesyjnej proveniencji budynku. Wszystkie nowe elementy: witryny, drzwi, daszki nad wejściami oraz globus reklamowy wykonano z zachowaniem zasady kompozycyjnej i proporcji historycznych, jednak zgodnie ze współczesnymi możliwościami technicznymi: w lekkich konstrukcjach aluminiowych oraz stalowych, z wielkimi przeszkleniami, co jest zgodne z przyjętą przez projektantów zasadą rewaloryzacji, w której elementy nowe są wyraźnie rozróżnialne pod względem struktury i materiałów od oryginalnych.

Dom handlowy *Feniks* stanowi unikatowy przykład wielkiego, secesyjnego obiektu handlowego, funkcjonującego bez ustanku przez sto lat. Fantastyczna forma obiektu zaprojektowana przez Georga Schneidera do dziś wzbudza podziw; zastosowane przez niego rozwiązania przestrzenne nie do końca jednak wytrzymały próbę czasu. Przebudowany w latach 20. XX w. przez Simona i Halfpapa budynek dostosowano do zasad masowej sprzedaży i do gustów publiczności zafascynowanej w tym okresie funkcjonalizmem. O remontach wykonanych po drugiej wojnie światowej można powiedzieć tylko tyle, że szcze-

Autorzy i źródła rycin: Archiwum Budowlane miasta Wrocławia, rysunki archiwalne – ryc. 2–6, 13–15; Eduard van Delden, Zbiory Graficzne Biblioteki Uniwersyteckiej we Wrocławiu – ryc. 1; Fotografie archiwalne w zbiorach autorów, fotograf nieznanymi – ryc. 11, 12, 16–19; Krystyna i Paweł Kirschkowie; opracowanie – Sławomir Zawiślak – ryc. 27–29, 32; Paweł Kirschke – ryc. 22–26, 30, 31; *Kronika SDH „Feniks” we Wrocławiu* – ryc. 20, 21; *Warenhaus Gebr. Barasch* [w:] „Der Profanbau” 1905, nr 8 – ryc. 7–10.

⁵⁴ Podświetlany, szklany globus średnicy 6,50 m oparto na stalowych sfinksach (o syntetycznej formie) i pierścieniu zawierającym elektronicznie sterowaną „telegazetę”, której ruchome napisy reklamowe będą widoczne z Rynku [15], [4P].



Ryc. 32. *Feniks* widziany od strony Rynku – po wykonaniu wszystkich planowanych prac

Fig. 32. *Feniks* viewed from the Town Square – after all the planned works had been carried out

śliwie zabezpieczyły budynek przed zniszczeniem technicznym. Przez cały okres swego istnienia obiekt stanowił obszar eksperymentów, prowadzących w pojęciu kolejnych właścicieli i projektantów do udoskonalenia jego formy oraz funkcji. Autorzy rewaloryzacji budynku rozpoczętej pod koniec XX w. bazowali na tych doświadczeniach⁵⁵, starając się uniknąć błędów poprzedników. Jeszcze kilka lat temu w opinii wielu „znawców” budynek i zarządzająca nim firma znajdowały się na prostej drodze do dezintegracji, ale już obecnie, po zrealizowaniu jedynie części prac rewaloryzacyjnych można powiedzieć, że *Feniks*, podobnie jak ten mitologiczny, podnosi się z popiołów. Wyraźnie są widoczne pozytywne skutki użytkowe, techniczne i marketingowe przyjętych rozwiązań programowych oraz architektonicznych, odrestaurowane zaś elewacje północna, a także wschodnia niemal w pełni odzyskały swój blask. Właściciele Domu towarowego *Barasch – Feniks* cały czas się uczą i korzystają z wszelkich innowacji, czego najnowszym przykładem jest intensywnie rozwijana przez PSS *Feniks* sprzedaż za pośrednictwem Internetu. Może to dzięki tradycyjnej marce, rozpoznawanej przez rzeszę klientów, poprowadzić firmę do znacznego sukcesu komercyjnego, przekształcając jednocześnie budynek w „witrynę” – co stworzyłoby z niego obiekt handlowy zupełnie innej generacji⁵⁶.

Authors and sources of figures: Building Archives of Wrocław, archival figures – Figs. 2–6, 13–15; Eduard van Delden, Graphic Collection of the University of Wrocław’s Library – Fig. 1; Archival photographs from the authors’ collection, the photographer unknown – Figs. 11, 12, 16–19; Krystyna and Paweł Kirschke; elaborated by – Sławomir Zawiślak – Figs. 27–29, 32; Paweł Kirschke – Figs. 22–26, 30, 31; *Chronicle of Feniks in Wrocław* – Figs. 20, 21; *Warenhaus Gebr. Barasch* [in:] “Der Profanbau” 1905, no. 8 – Figs. 7–10.

⁵⁵ Przystępując do rewaloryzacji *Feniksa* Krystyna i Paweł Kirschkowie mieli doświadczenie zarówno naukowe, jak i projektowe, gdyż od lat specjalizują się w modernizowaniu i rewaloryzacji zabytkowych obiektów komercyjnych [14], [16], [17], [19] i [20].

⁵⁶ W takim właśnie kierunku podążają niektóre markowe domy handlowe w Stanach Zjednoczonych i Japonii [19].

Bibliografia

- [1] *Adreßbuch für Breslau und Umgebung*, Breslau 1907–1924.
- [2] *Baugeschäft Simon & Halfpaap. Ratsbaumeister. Architektur-Atelier Eugen Halfpaap. Architekt und Ratsbaumeister* (brozura reklamowa), Breslau (po 1926).
- [3] *Berlin und seine Bauten*, cz. 3, *Bauten für Handel und Gewerbe*, t. A, Berlin 1978.
- [4] *Berlin und seine Bauten*, cz. 2 i 3, *Der Hochbau*, Berlin 1896.
- [5] *Breslauer Adreßbuch*, Breslau 1927 i 1930.
- [6] *Breslauer Architektur-Kritik, Streitzüge durch die „Moderne”*, „Ostdeutsche Bau-Zeitung”, 1905 nr 20.
- [7] *Das Warenhaus Wertheim in Breslau*, „Deutsche Bauzeitung” 1930, nr 53–54.
- [8] *Die Goldene Krone in Breslau*, „Ostdeutsche Bau-Zeitung” 1905, nr 8, s. 576 i n.
- [9] *Geschäftshaus zur Goldenen Krone in Breslau*, „Der Profanbau” 1905, nr 14, s. 222.
- [10] *Handbuch der Architektur*, cz. 4, 1. półtom, *Die architektonische Composition*, Darmstadt 1893.
- [11] *Handbuch der Architektur*, cz. 4, 2. półtom, z. 2, *Geschäfts- und Kaufhäuser, Warenhäuser und Messplätze, Passagen oder Galerien*, Stuttgart 1902.
- [12] Irrgang T., *Deutsche Warenhausbauten – Entwicklung und heutiger Stand ihrer Betriebs-, Bau- und Erscheinungsformen*, praca doktorska, Techn. Univ., Berlin 1980.
- [13] Krasuski J., *Historia Rzeszy Niemieckiej 1871–1945*, Poznań 1986.
- [14] Kirschke K., Kirschke P., *Richard i Paul Ehrlichowie budownicowie wrocławskich domów handlowych (1900–1915)*, [w:] *Monumenta conservanda sunt*, Wrocław 2001, s. 216–228.
- [15] Kirschke K., Kirschke P., *Rozwój głównych ulic handlowych w staromiejskim centrum Wrocławia*, [w:] *Architektura Wrocławia*, t. 2. *Urbanistyka do roku 1945*, Wrocław 1995, s. 399–429.
- [16] Kirschke K., Kirschke P., *Wrocławskie domy towarowe*, [w:] *Architektura Wrocławia*, t. 4 – *Gmach*, Wrocław 1998, s. 355–386.
- [17] Kirschke K., Kirschke P., Schlimme H., *Wrocławskie domy handlowe i towarowe z lat dwudziestych*, [w:] *Wieżowce Wrocławia 1919–1932*, Wrocław 1997, s. 113–135.
- [18] Kirschke P., *Architektura wrocławskich domów towarowych i handlowych oraz ich rola centrotwórcza na obszarze Starego Miasta we Wrocławiu*, praca doktorska, Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1993.
- [19] Kirschke P., *Architektura domów handlowych nowej generacji*, „Architectus” 2001, nr 1–2, s. 125–141.
- [20] Kirschke P., Kirschke K., *Domy towarowe i handlowe przy wrocławskim Rynku (XIX i XX wiek)*, [w:] *Wrocławski Rynek*, Wrocław 1999, s. 174–191.
- [21] *Kronika Spółdzielczego Domu Handlowego „Feniks” we Wrocławiu*, Wrocław 1993–1997 (maszynopis powielany).
- [22] Kułak T., *Wrocław. Przewodnik historyczny*, Wrocław 1997.
- [23] Łagiewski M., *Wrocławscy Żydzi. 1850–1944*, Wrocław 1994.
- [24] Małachowicz E., *Stare Miasto we Wrocławiu. Rozwój urbanistyczno-architektoniczny, zniszczenia wojenne i odbudowa*, Wrocław 1985.
- [25] Saraczyńska A., *Świątynia komercji – dom towarowy braci Barasch*, [w:] *Wrocławski Rynek*, Wrocław 1999, s. 192–199.
- [26] Stein R., *Der Große Ring zu Breslau*, Breslau 1935.
- [27] Stein R., *Das Breslauer Bürgerhaus*, Breslau 1931.
- [28] *Warenhaus Gebr. Barasch*, „Der Profanbau” 1905, nr 8, s. 129–133.
- [29] *Warenhausstil*, „Ostdeutsche Bau-Zeitung” 1905, nr 27.
- [30] Zwierz M., *Kamienica Sachsów na rogu ulic Olawskiej i Świdnickiej*, [w:] *Wrocławski Rynek*, Wrocław 1999, s. 160–173.

Projekty i prace przedprojektowe

- [1P] *Inwentaryzacja budowlana D.H. „Feniks”*, Studio Architektoniczne FOLD, Wrocław 1998 (archiwum *Spolem PSS Feniks*, Wrocław, ul. Szewska 75/77).
- [2P] Januskiewicz R., *Ocena (ekspertyza) zabezpieczenia przeciwpożarowego domu handlowego PSS „Feniks” we Wrocławiu*, Wrocław 1999 (archiwum *Spolem PSS Feniks*, Wrocław, ul. Szewska 75/77).
- [3P] Kirschke K., Kirschke P., *Studium konserwatorskie i wytyczne do projektu modernizacji domu handlowego PSS „Feniks” (dawny „Warenhaus Gebrüder Barasch”) we Wrocławiu*, Raport I-12/SPR-449/97, Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1997.
- [4P] Kirschke K., Kirschke P., *Koncepcja programowo-przestrzenna („KPP”) rewaloryzacji domu handlowego PSS „Feniks” we Wrocławiu*, część architektoniczno-budowlana, Wrocław 1998 (archiwum *Spolem PSS Feniks*, Wrocław, ul. Szewska 75/77).
- [5P] Kirschke K., Kirschke P., *Projekt budowlany remontu domu handlowego PSS „Feniks” we Wrocławiu, część A1*, Wrocław 1999 (archiwum *Spolem PSS Feniks*, Wrocław, ul. Szewska 75/77).
- [6P] Kirschke K., Kirschke P., *Projekt budowlany remontu domu handlowego PSS „Feniks” we Wrocławiu, część A2, Konserwacja elewacji północnej i wschodniej*, Wrocław 2001 (archiwum *Spolem PSS Feniks*, Wrocław, ul. Szewska 75/77).

Revalorization of the Feniks department store (the former Warenhaus Gebrüder Barasch)

The *Feniks* department store has been uninterruptedly active for almost a hundred years, and it is still one of the most interesting examples of a huge commercial building created in the Art Nouveau style.

It was built in 1904, according to the design of Georg Schneider, as *Warenhaus Gebrüder Barasch* it dazzled contemporaries by the richness of form, artistic details and the latest structural and technical achievements. The formation of the building and, connected with it, destruction of tenement houses in the Town Square, also four succeeding versions of the project made by Schneider, all compose the beginning of the exiting history of *Barasch*. In 1929, on the basis of a project by Simon & Halfpaap (a partnership of architects), a modern reconstruction planned on a wide scale was carried out. After the Second World War the department store was nationalized, and from the year 1946 began its activity as a co-operative named *Feniks*.

During the whole period of its existence the object constituted an area of experiments leading, in the conception of succeeding owners

and designers, to improvement of its form and function. The authors of the revalorization project of the building, which began at the end of the 20th century, the architects Krystyna and Paweł Kirschke, based their work on former experiences, trying to avoid mistakes made by predecessors. The architectural project was preceded by historical and according to the programme analyses which permitted the making of best decisions for the preservation of the building. The increasing of attractiveness and competitiveness was looked for in the exposition and the recovery of its monumental architectonic value – beginning with the unique composition of the body of the building and ending with the rich detail, and also in the most favourable structure and disposition of the sales departments, taking into consideration the tradition and possibilities connected with the size and localization of the building. The revalorization of *Feniks* has, to a great extent, been carried out, and already positive exploitation as well as technical and marketing effects of the decisions made, are visible.

