

# Rezydencja hrabiego Raczyńskiego – plac Małachowskiego 2

Kamienica Raczyńskiego przy placu Małachowskiego 2, przykład monumentalnej architektury warszawskiej początku XX wieku wzorowanej na budownictwie Petersburga, wyróżniała się na tle innych warszawskich budynków z tego okresu bogato przeszklonym parterem mieszczącym luksusowe lokale sklepowe. Przebudowany po zniszczeniach wojennych budynek podlega aktualnie realizowanej przez Hochtief Development Poland gruntownej odnowie i modernizacji, które przywrócą mu pierwotny kształt architektoniczny i dawną świetność. Poniżej prezentujemy przeszłość i przyszłość tego wspaniałego zabytku

## Rozdział pierwszy: Historia kamienicy

Początkowo w tym miejscu znajdowała się wybudowana w 1848 r. według projektu Franciszka Marii Lanciego dwupiętrowa kamienica Krasińskich, powstała na terenie ogrodów pałacu Czapskich. Kiedy w 1867 r. została przebita ulica hr. Berga (obecnie Traugutta), łącząca Mazowiecką z Krakowskim Przedmieściem, kamienica Krasińskich uzyskała trzyosiową elewację od strony nowej ulicy; w 1869 r. nadano jej numer policyjny Mazowiecka 20. W latach 80. XIX wieku wzdłuż ulicy Berga Krasińscy wybudowali kamienicę stykającą się z budynkiem na Mazowieckiej. W 1887 r. wdowa po Władysławie Krasińskim (synu poety Zygmunta Krasińskiego) wyszła za mąż za Edwarda Raczyńskiego. Ich syn Edward w 1909 r. został właścicielem pałacu i posiadłości przy Mazowieckiej, po bezpotomnej śmierci ordynata Adama Krasińskiego. Kamienicę rozebrano w 1907 r. w związku z przygotowywaniem terenu pod budowę nowego domu.

Nową kamienicę Edwarda Raczyńskiego o obecnym adresie plac Małachowskiego 2 wybudowano w latach 1907-1910 dla mieszkającego w pobliskim pałacu Czapskich Edwarda Raczyńskiego z przeznaczeniem na olbrzymie biblioteczne i artystyczne kolekcje (znane jako Biblioteka Ordynacji Krasińskich) byłych właścicieli pałacu przy Krakowskim Przedmieściu – rodzin Sieniawskich, Czartoryskich, Małachowskich, Czapskich i wreszcie Krasińskich. Ostatecznie jednak cenne zbiory zostały umieszczone w gmachu przy ulicy Okólnik,



Kamienica Raczyńskiego, około 1910 r.



Fot. A. Kozński

**Pałac Kronenberga i kamienica Krasieńskich, 1871 r.**

a dom przy placu Małachowskiego przeznaczono na ekskluzywną kamienicę dochodową ze sklepami w przyziemiu i mieszkaniami na wyższych piętrach.

Od nazwiska projektanta Jana Heuricha syna kamienicę zwano Heurichowską. Narożny budynek o sześciu wysokich piętrach miał od strony ulicy Berga (na styku ze starszą kamienicą) trójosiową elewację, która w dalszej części rozszerzała się do pięciu osi. W części północnej (dotykającej pałacu Kronenberga) połączony był z dawną oficyną budynku Krasieńskich. Kamienica miała konstrukcję ceglana, a na parterze i piętrze żelbetową, z ognio-

trwałymi stropami. Niski wielospadowy dach był ukryty za attykami. Wystrój elewacji frontowych został utrzymany w stylu późnoklasycyzm (empirowym), typowym dla wielu budynków wznoszonych w tym czasie w Petersburgu. Elewacja od strony placu miała szesnaście osi, a elewacja od ulicy Berga trzy. Obie elewacje połączono jednoosiowym ściętym narożnikiem. Na pierwszym piętrze narożnika znajdował się wspianały lampion wykuty w brązie.

**Dwie dolne kondygnacje obu elewacji wypełnione były olbrzymimi witrynami**

**sklepowymi.** Witryny parteru i antresoli rozdzielono fryzami przewidzianymi jako miejsce na szyldy reklamowe. Na piątej osi elewacji od strony placu usytuowany był przejazd bramny. Pomieszczenia sklepowe mieściły się na parterze, antresoli i na trzeciej kondygnacji. Trzy pozostałe piętra zajmowały apartamenty.

Wkrótce po zbudowaniu kamienicy znalazły w niej swoje siedziby trzy firmy: Magazyn Mebli Z. Szczerbiński i S-ka, którego wnętrza zaprojektował Edward Trojanowski, sklep z instrumentami chirurgicznymi Alfonsa Manna, salon kapeluszy i Magazyn Bławatny Edmunda Makowskiego. Od 1911 r. działała tutaj też szkoła żeńska prowadzona przez Janinę Tymieńską.

Na każdej kondygnacji mieszkalnej (piętra od czwartego do szóstego) znajdowały się po dwa apartamenty. Apartament północny składał się z obszernego przedpokoju, salonu, jadalni, dwóch gabinetów, „kwietnika” (ogrodu zimowego), dwóch sypialni, dwóch służbówek, kuchni, spiżarni, łazienki z WC, ubikacji dla służby i sieni od strony schodów kuchennych. Apartament południowy (narożny) miał, poza wymienionymi pomieszczeniami, dodatkową trzecią sypialnię oraz pokój kredensowy i pokój nauczycielki.

W roku 1916 placowi przed Zachętą nadano imię Stanisława Małachowskiego. Kamienica Raczyńskiego uzyskała wtedy nowy adres: plac Małachowskiego 2.

**We wrześniu 1939 r. wnętrze budynku uległo zniszczeniu w wyniku pożaru od niemieckich bomb, lecz jego konstrukcja nie została naruszona.** Podczas okupacji budynek był siedzibą niemieckiego Arbeitssamtu. Kamienica została uszkodzona, ale nie zniszczona w czasie Powstania Warszawskiego. Jej odbudowę wraz z przebudową prowadzono w latach 1947-1949, przekształcając budynek w biurowiec Ministerstwa Poczty i Telegrafów. Zamurowano wówczas witryny sklepowe, zastępując je zwykłymi oknami. Całkowicie zostało przeprojektowane wnętrze, a przejazd bramny zamieniono na hol głównego wejścia. Zlikwidowano również wejście narożne. Od strony Traugutta (na miejscu zburzonej kamienicy) dobudowany został pięćcioosiowy segment, ściśle powtarzający wystrój elewacji starszej części. W latach 90. XX wieku odtworzono brązową latarnię w narożniku. W wyniku przebudowy na biurowiec kamienica zatraciła swój pierwotny charakter. ←



**Luksusowe witryny sklepowe kamienicy Raczyńskiego, wypalone w 1939 r., po wojnie zostały zastąpione zwykłymi oknami**







Kamienica Raczyńskiego w latach 20., XX wieku

## Rozdział drugi: Powrót do dawnej świetności



Plac Małachowskiego – po rewitalizacji (wizualizacja)

**W**ybitny architekt, jakim bez wątpienia był Bohdan Pniewski, nie mógł uznać swojego projektu odbudowy kamienicy Raczyńskiego po wojennych zniszczeniach za udany. Wspaniałość

przeznaczonego na siedzibę Ministerstwa Poczty i Telegrafów budynku w stylu wczesnego modernizmu, do którego nawiązywali w kilku wypadkach budowniczowie MDM, mocno przyblakła, głównie z powodu likwidacji ogromnych, niezwykle dekoracyjnych

Za dwa lata modernistyczna kamienica na placu Małachowskiego, dawna własność hr. Raczyńskiego, odzyska swój wielkowiejski charakter i znów będzie mogła rywalizować urodą z sąsiadującymi z nią Towarzystwem Zachęty Sztuk Pięknych, zborem ewangelicko-augsburskim i dawnym Towarzystwem Kredytowym Ziemią, obecnie Państwowym Muzeum Etnograficznym

witryn sklepowych. Teraz kamienica ma odzyskać swój dawny blask.

W 2010 r. Hochtief Development Poland, deweloper znany w Warszawie przede wszystkim z biurowców Rondo 1 przy rondzie ONZ i kompleksu Lipowy Office







Plac Małachowskiego – główne wejście od ulicy Traugutta

Park na Ochocie, rozpoczął prace nad stworzeniem koncepcji przekształcenia i rewitalizacji zabytkowej kamienicy. Zdecydował też o zorganizowaniu w jej wnętrzach nowoczesnych biur. Dla swojej nowej inwestycji wybrał nazwę Plac Małachowskiego. Będzie to pierwszy projekt rewitalizacji zabytku dla Hochtief

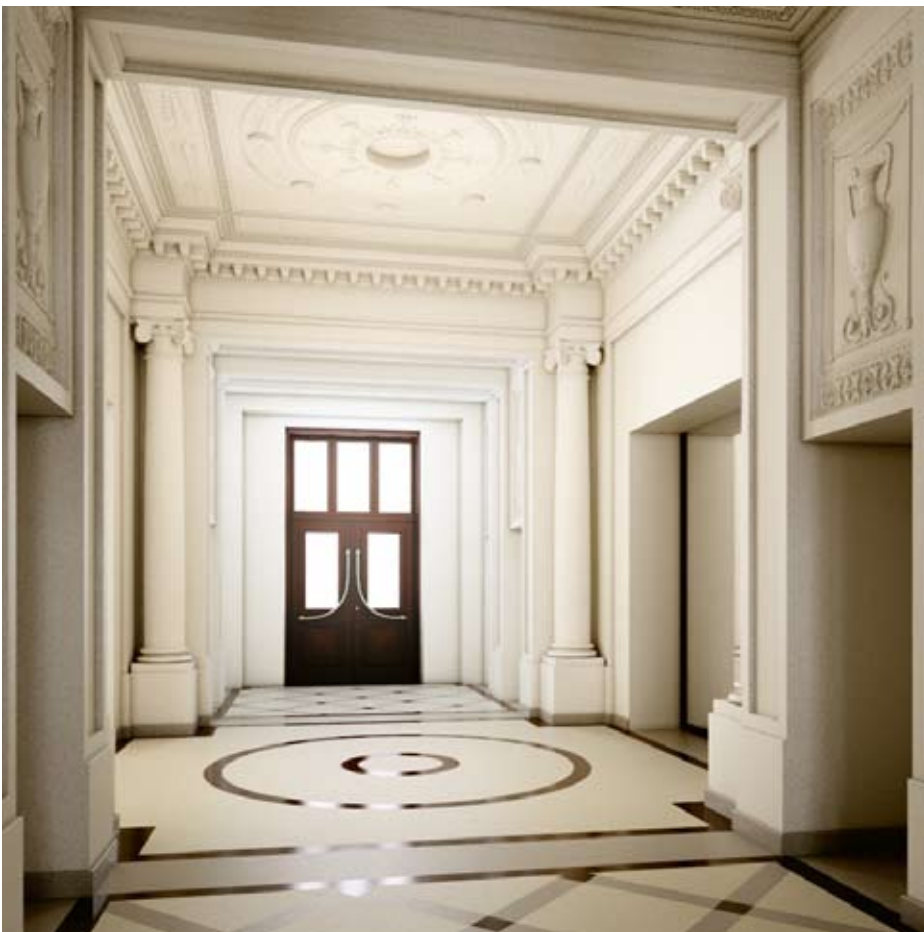
Development Poland – ale niemiecka spółka-matka, z której się wywodzi, należy do najbardziej doświadczonych europejskich specjalistów w tej dziedzinie.

Na podstawie opracowanej przez Hochtief Development Poland koncepcji rewitalizacji budynku architektki z biura KANA – Andrzej i Barbara Kaliszewscy oraz Bohdan

Napieralski – przygotowali projekt przebudowy przewidujący odtworzenie historycznej fasady kamienicy przeznaczonej na pomieszczenia biurowe o najwyższym standardzie, z lokalami handlowo-usługowymi na parterze i pierwszym piętrze. Pozwoli to budynkowi odzyskać swój wielkomiejski charakter i ożywić ten fragment miasta. Handlowy parter i pierwsze piętro zaprojektowano tak, by można je było wyłączyć z reszty budynku i wynająć jako osobną całość. Na swoje miejsce powrócą obszerne witryny. Pojawią się one także, wraz z oknami, na nowej elewacji – ślepej dotychczas ścianie od strony placu Piłsudskiego, przed wojną przylegającej do nieistniejącego dziś pałacu Kronenbergów. Zachowane zostanie historyczne wejście do budynku, ale główne znajdzie się od strony ulicy Romualda Traugutta, przez obecną bramę. Na tyłach kamienicy, od strony pałacu Czapskich (gdzie dziś jest ASP), stanie nowe skrzydło, komponujące się bryłą i elewacją ze starą kamienicą. Dzięki temu zostanie także przywrócony fragment historycznej pierzei ulicy Traugutta. Dobudowane skrzydło będzie mieć sześć kondygnacji naziemnych i dwie podziemne, będzie nowoczesne, niestylizowane na stare, choć w pewnym stopniu nawiązujące do historycznego – m.in. kolorem i stolarką budowlaną. Projektanci starali się harmonijnie połączyć dawną architekturę z nowoczesnymi standardami projektowania powierzchni biurowych.

Łączna powierzchnia biurowa (klasy A) liczy 14 tys. m<sup>2</sup>, w tym 6 tys. w części zabytkowej. Podziemny parking na 100 samocho-

Historyczne wejście do budynku





dów zaplanowany jest tylko pod nowym skrzydłem. Miejsce pod starym zajmuje solidna pamiętka po okresie PRL... schron przeciwatomowy. Projekt powstał zgodnie ze specyfikacją opracowaną w Wielkiej Brytanii wielokryterialnego systemu oceny jakości budynków przyjaznych środowisku BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Koncepcja „zielonego budownictwa” – droższego w realizacji, ale tańszego w eksploatacji, narodziła się 40 lat temu, gdy kryzys energetyczny i degradacja środowiska spowodowały potrzebę wprowadzenia budownictwa spełniającego zasady zrównoważonego rozwoju, m.in. poprzez obniżenie energochłonności oraz redukcję negatywnego wpływu na środowisko naturalne. Pojawiło się kilka systemów certyfikacji ekologicznej, którą coraz częściej uzyskują inwestorzy zarówno dla nowych, jak i rewitalizowanych obiektów. W Europie, mimo iż taka certyfikacja jest dobrowolna, staje się standardem w branży budowlanej. W Wielkiej Brytanii od 2019 r. wszystkie powstające i remontowane budynki będą musiały uzyskać certyfikację BREEAM.

W „zielonym” budynku przy placu Małachowskiego Hochtief Development Poland zastosuje m.in. przyjazne dla ludzi ekologiczne materiały wykończeniowe najwyższej jakości, energooszczędne oświetlenie i windy, oszczędzające wodę kraney i dwufazowo splukiwane toalety czy naturalną wentylację (otwierane okna).

Zdaniem Piotra Starka, dyrektora zarządzającego Hochtief Development Poland, rewitalizacja kamienicy Raczyńskiego jest doskonałym przykładem przemyślanego łączenia tradycyjnej, historycznej architektury z najnowocześniejszymi standardami projektowania powierzchni biurowych i sprawi, że miejsce to stanie się jednym z najbardziej prestiżowych adresów w Warszawie. Ma świetne położenie w ścisłym centrum miasta, a najwyższej jakości wykończenie powierzchni biurowych, nowoczesne wyposażenie, bliskość warszawskiej dzielnicy biznesu, łatwy dojazd środkami transportu publicznego i prywatnego sprawią, że Plac Małachowskiego będzie atrakcyjną lokalizacją dla najbardziej wymagających najemców. Górne kondygnacje przeznaczone zostaną na biura, natomiast przebudowany i przy-



Wizualizacja

Dobudowane skrzydło będzie mieć sześć kondygnacji naziemnych i dwie podziemne

wrócony do dawnej świetności parter z wielkimi witrynami świetnie nadawał się będzie na luksusowe sklepy. ←

Rewitalizacja kamienicy Raczyńskiego jest przykładem łączenia historycznej architektury z najnowocześniejszymi standardami projektowania powierzchni biurowych



Wizualizacje - materiały firmy Hochtief Development