



POCZTA POLSKA S.A.
PION INFRASTRUKTURY
ul. Avicenny 21
50-900 Wrocław

Wrocław, 21.03.2018 r.

MKZ-IZN.4125.101.2018
HK 00026607/2018/W

Dotyczy: nieruchomość przy **ul. Kolejowej 63-65** we Wrocławiu, wpisana do rejestru zabytków pod nr A/5977/1-2 decyzją z dnia 14.09.15 r.

Odpowiadając na wniosek z dnia 19.01.18 r. (wpływ: 19.01.18 r.) o wydanie opinii konserwatorskiej w sprawie planowanej budowy zespołu zabudowy usługowej, składającej się z 1 budynku handlowo-usługowego i 1 budynku biurowego oraz budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, składającego się z 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową i garażami podziemnymi i 1 budynku usługowego zlokalizowanych przy ul. Kolejowej 63-65 we Wrocławiu na dz nr 18/1 i 18/2 AM-23 obr. Stare Miasto, proszę przyjąć, co następuje:

I. Ochrona konserwatorska i wartość zabytkowa:

1. Dawny zespół warsztatów głównych Niemieckiej Poczty Rzeszy i fabryki wagonów braci Hoffmann, ob. budynki Poczty Polskiej Centrum Logistyki przy ul. Kolejowej 63-65 we Wrocławiu ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia prowadzonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r., położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Mikołajskiego ujętego w ww. ewidencji zabytków.
2. Budynek administracyjno-biurowy położony na dz 18/1 i 18/2 AM-23 oraz budynek hali przemysłowej położony na dz 18/1 AM-23 usytuowane we Wrocławiu przy ul. Kolejowej nr 63-65 zostały wpisane, w granicach murów obwodowych, do rejestru zabytków pod nr A/5977/1-2 decyzją z dnia 14.09.2015 r.
3. Kotłownia dawnego zespołu warsztatów głównych Niemieckiej Poczty Rzeszy i fabryki wagonów braci Hoffmann, oraz tylna elewacja warsztatu - mur (wzdłuż północno-zachodniej granicy dz. nr 18/1) ujęte są jednostkowo w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia prowadzonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r.
4. Dla terenu planowanej inwestycji obowiązują zapisy Uchwały nr XXXI/647/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20.10.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu, gdzie granice obszaru objętego planem są tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej, granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Dawny zespół warsztatów głównych Niemieckiej Poczty Rzeszy i fabryki wagonów braci Hoffmann przy ul. Kolejowej 63-65 we Wrocławiu wraz z budynkiem administracyjno-biurowym, halą przemysłową i d. kotłownią, usytuowany jest w kwartale zabudowy wyznaczonym ulicami: Kolejową, Proszą, Tęczową i Grabiszyńską. Obszar ten od lat 20. XX w. znajdował się w posiadaniu Poczty Niemieckiej, a po 1945 r. Poczty Polskiej. Funkcjonowała tu baza transportowa z zapleczem warsztatowym poczty.

Budynek administracyjno-biurowy, pierwotnie z lakiernią i malarnią, wzniesiony w 1935 r. wg projektu arch. Lothara Neumanna łączy stylistykę funkcjonalizmu z monumentalizmem. Jest to trzyczęściowa bryła o zróżnicowanej ilości kondygnacji, której każdy z segmentów założony jest na rzucie prostokąta i nakryty jest osobnym dachem. Część środkowa, mieszcząca przejazd bramny, poprowadzona jest po łuku. Wnętrza zaprojektowane w sposób funkcjonalny, w układzie korytarzowym, 2 i 3-traktowym oraz jako jednoprzestrzenne, w zasadniczym stopniu zachowały pierwotny układ. Poszczególne kondygnacje skomunikowane są masywnymi, dwubiegowymi powrotnymi schodami. Elewacje oblicowano klinkierem i zamknięto wąskim gzymsem schodkowym.

Hala przemysłowa, mieszcząca część montażową i zaplecze warsztatowe, została wzniesiona w 1931 r. wg projektu arch. Lothara Neumanna, w stylistyce modernizmu z odwołaniem do funkcjonalizmu. Jest to prostopadłościenna, zwarta bryła założona na rzucie prostokąta i nakryta dachem łamanym. Wnętrze zakomponowano jako dwunawowe z prefabrykowanymi słupami żelbetowymi niosącymi konstrukcje dachu. Symetrię ceglanych elewacji wsch. i zach. uzyskano poprzez wprowadzenie regularnie rozmieszczonych bram i 3-osiowych segmentów otworów okiennych. W przypadku elewacji krótszych dodatkowym czynnikiem komponującym ich układ było wprowadzenie dwóch łamanych szczytów, które odzwierciedlają dwunawowy podział wnętrza.

Budynek d. kotłowni wybudowany w 1931 r., to obiekt o zróżnicowanej wysokości, z wysokim ceglany kominem w części centralnej, zbudowany na planie prostokąta, o elewacjach licowanych cegłą.

II. Zalecenia:

Na podstawie załączonej wraz z wnioskiem *Koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu*, sporządzonej w grudniu 2017 r. przez mgr inż. arch. R. Boczkę, zakładającej budowę zespołu zabudowy usługowej, składającego się z 1 budynku handlowo-usługowego i 1 budynku biurowego - dotyczące dwóch obiektów objętych ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestr zabytków oraz budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, składającego się z 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową i garażami podziemnymi i 1 budynku usługowego proszę o przyjęcie następujących zaleceń:

1. Zgodnie z zapisami § 7. 3. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego omawianego obszaru, przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych wschodzących w skład zespołu budowlanego dawnej fabryki wagonów i warsztatów głównych Poczty Niemieckiej są: bryła i gabaryty oraz artykulacja, wystrój i materiały wykończeniowe elewacji budynków, konstrukcja dachu dawnej hali, wpisanej do rejestru zabytków, przebieg, artykulacja, metalowe sterczyny oraz ekspozycja od strony ulicy Kolejowej muru. Wobec powyższego planowaną adaptację ww. obiektów należy przeprowadzić w sposób zgodny z zapisami planu, mając na uwadze uwarunkowania konserwatorskie, zasady ochrony zabytków, a co za tym idzie potrzebę zachowania zasadniczej kompozycji przestrzennej tych obiektów w tym bryły, formy i artykulacji elewacji jak również historycznych materiałów wykończeniowych.

2. W budynkach wpisanych do rejestru zabytków należy przywrócić, w oparciu o dokumentację archiwalną, historyczne rozwiązania materiałowe stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej w tym również wrót w budynku administracyjno - biurowym.

3. Rozwiązania materiałowe wykończenia wnętrz w budynku administracyjno - biurowym należy dostosować do zabytkowego charakteru przedmiotowych obiektów i poddać ocenie

Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu. W celu rozpoznania pierwotnych warstw malarskich należy wykonać badania stratygraficzne ścian wewnętrznych.

4. Zachowaniu podlegają historyczne oryginalne urządzenia łaźni zbiorowej w budynku administracyjno – biurowym, których ewentualne przeniesienie i zmianę lokalizacji należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

5. W związku z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru, w których ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową przyjmuje się przedłożone, nowoprojektowane zamierzenie jako możliwe do realizacji, lecz bardziej szczegółowa ocena planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, składającego się z 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową i garażami podziemnymi i 1 budynku usługowego, zostanie wyrażona po przedstawieniu bardziej szczegółowych projektów i wizualizacji. Przedstawiony schematycznie układ rozmieszczenia planowanych obiektów nie pozwala w sposób dostateczny merytorycznie ocenić wpływu planowanej inwestycji na obszar zabytkowy.

6. Szczegółowy projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków, w tym planowane w sprawie wycinki i nasadzenia zieleni.

7. Zachowaną kamienną nawierzchnię na terenie zespołu, stanowiącą ok. 60 % powierzchni całego obszaru będącego przedmiotem uzgodnienia, należy pozostawić z możliwością jej ewentualnego przełożenia i uzupełnienia tym samym materiałem kamiennym.

8. Opiniuję negatywnie planowaną na terenie inwestycji budowę dróg z płyt ECOPASTER.

Niniejsze zalecenia konserwatorskie nie zwalniają z obowiązku otrzymania odpowiednich pozwoleń. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych, dla pozostałych obiektów i terenu ujętych w gminnej ewidencji zabytków - pozwolenia wymaganego Prawem budowlanym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), a także opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych w przypadku prac ziemnych.

DYREKTOR BIURA

Agata Chmielowska

Otrzymują:

1. adresat

2. MKZ aa ul. Kolejowa 63-65 – rej zab. A/5977/1-2