

dr inż. Marek Gawdzik*

Adaptacja zespołu zabudowy dawnego młyna zbożowego w Pelplinie

Zespół obiektów stanowiących kompleks zabudowań młyna zbożowego w Pelplinie, przez swoje bezpośrednie sąsiedztwo z katedrą pelplińską i przylegającym do niej Collegium Marianum, stanowi unikatowy przykład zabudowań poprzemysłowych. W jego skład wchodzi: budynki gospodarcze, magazyn, budynek mieszkalny oraz młyn wodny. Obiekty te wyznaczają dawną granicę opactwa cystersów. W tym miejscu w 1774 r. biegł mur otaczający klasztor i znajdowały się budynki gospodarcze klasztoru. Budynki tworzące zespół zabudowań młyna pochodzą z 1898 r., kiedy to po pożarze pocysterskiego zespołu młyna wybudowano nowy kompleks. Fragmenty murów kilku budynków zawierają oryginalne elementy z okresu zabudowań cysterskich.

Zespół funkcjonował jako młyn do połowy lat dziewięćdziesiątych XX wieku, jednak po przemianach gospodarczych i całkowitej dekapitalizacji maszyn, których większość pochodziła z przełomu wieku XIX i XX, podjęta została decyzja o likwidacji pierwotnej funkcji.

Stan istniejącej zabudowy

Zwarty zespół zabudowań dawnego młyna składa się z 5 budynków usytuowanych na osi północ – południe.

1) budynek bramny – pełniący funkcję sklepu, to budynek z XIX wieku z fragmentami starszego budynku bramnego (fragmenty murów zawierają wątki cegieł z XVI – XVII w.), dwupiętrowy z dachem stromym krytym dachówką ceramiczną;

2) budynek byłego spichlerza – dwupiętrowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, dach o lekkim spadku kryty papą;

3) budynek mieszkalny, parterowy z poddaszem użytkowym o dachu stromym, krytym dachówką;

4) budynek byłego młyna zbożowego, dwupiętrowy, podpiwniczony, dach kryty papą, z częścią wyższą czteropiętrową pełniącą rolę magazynu zboża. Przylegające w parterze od strony rzeki pomieszczenie parterowe to działająca w dalszym ciągu elektrownia wodna;

5) łącznik – budynek jednokondygnacyjny, dach o niewielkim spadku, kryty blachą falistą. Ściany zewnętrzne z blachy falistej na konstrukcji stalowej.

Pierwsza koncepcja adaptacji

Pierwsza koncepcja przekształcenia zespołu budynków starego młyna, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie katedry pelplińskiej, stanowiących część placu Tumskiego, była przedmiotem magisterskiej pracy dyplomowej opracowanej w 2001 r. na Wydziale Architektury Politechniki

Gdańskiej¹⁾. Projekt adaptacji przewidywał dwie nowe funkcje zabudowań młyńskich: hotelową i gastronomiczną. Na parterze umieszczone zostały sale restauracyjne, kawiarnie, kuchnie oraz recepcja i administracja hotelu, w piwnicy zaplecze i pomieszczenia techniczne, a na piętrach pokoje hotelowe. Głównym zadaniem projektu było uporządkowanie istniejącej zabudowy, tak aby podkreślić reprezentacyjny charakter miejsca, w którym znajduje się ten zespół. W związku z tym część budynków istniejących, będących w złym stanie technicznym, została przewidziana do wyburzenia.

Budynek młyna został częściowo przebudowany, m.in. wydłużony, aby jego część unosiła się nad wodą. Magazyn zbożowy rozbudowano i podwyższono o dwie kondygnacje, a budynki gospodarcze znajdujące się między budynkiem bramnym a magazynem usunięto i zastąpiono nową formą nawiązującą skalą do poprzedniego obiektu, aby nie przesłaniać widoku na średniowieczną katedrę. Cała zabudowa została zespolona elementami przeszklonymi, osłaniającymi ciągi komunikacyjne i klatki schodowe. Są one przejrzystą osłoną istniejącej struktury, dzięki czemu jest ona widoczna od zewnątrz. Ważnym elementem kompozycji jest mała architektura, której zadaniem było połączenie wszystkich fragmentów w jeden zwarty zespół.

Omawiana magisterska praca dyplomowa, choć interesująca i w twórczy sposób ilustrująca możliwość transformacji funkcjonalno-przestrzennej tego zespołu, okazała się dla inwestora zbyt trudna i kosztowna w realizacji. Na jej podstawie skonstruowano precyzyjny i realny program funkcjonalno-przestrzenny, który stał się podstawą do profesjonalnego opracowania projektowego w 2003 r.

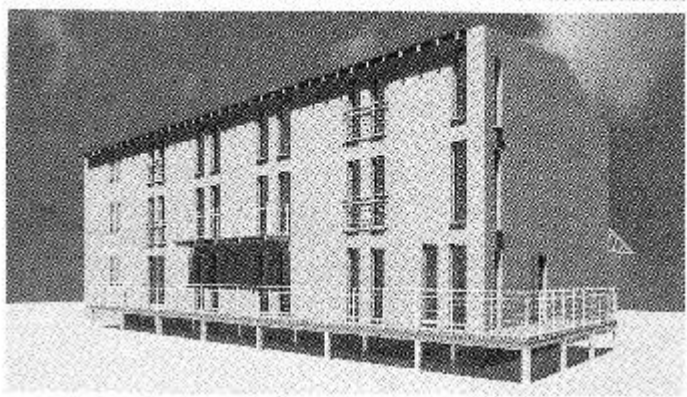
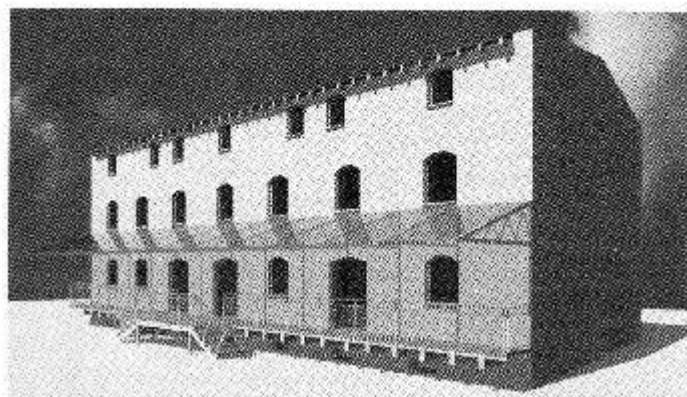
Przed przystąpieniem do projektowania opracowano ekspertyzę techniczną wszystkich budynków pod kątem możliwości wykonania remontu i adaptacji. Ekspertyza potwierdziła dobry stan poszczególnych obiektów i możliwość przystosowania ich do nowych funkcji.

Projekt adaptacji

Zaplanowano zaadaptowanie poszczególnych budynków do celów komercyjnych zgodnie ze współczesnymi wymaganiami funkcjonalno-użytkowymi. Uzyskano w ten sposób niezależnie funkcjonujący i uzupełniający się zespół handlowo-hotelowo-gastronomiczny z centrum informacji turystycznej. Budynek obecnego sklepu ma przejąć funkcję centrum informacji turystycznej. W spichlerzu (fotografia 1) powstanie część handlowo-hotelowa (na parterze część handlowa, na I piętrze i poddaszu część hotelowa). Budynek mieszkalny przeznaczony będzie na recepcję hotelu (parter) oraz salę rekreacyjną na antresoli z bezpośrednim połączeniem z hotelem. Natomiast w budynku dawnego młyna znajdzie się gastronomia z bezpośrednim połączeniem z budynkiem recepcji i hotelem. W piwnicy zaplanowano zaplecze kuchenne, na parterze kawiarnię, na I piętrze

* Politechnika Gdańska. Wydział Architektury

¹⁾ Magisterska praca dyplomowa, autor – Wojciech Witczak, promotor – dr inż. arch. Marek Gawdzik



Fot. 1. Adaptacja spichlerza zbożowego – I etap realizacji – wizualizacja

restaurację, na II piętrze salę konferencyjną, a na IV piętrze balkony jako punkt widokowy. Powstanie też taras użytkowo-widokowy przy restauracji. Podlegające renowacji pomieszczenie elektrowni wodnej wraz z pomostem stanie się interesującym elementem dla zwiedzających.

Planowana jest również budowa łącznika pomiędzy budynkiem młyna a budynkiem spichlerza (fotografia 2), jako reminiscencja istniejącego łącznika przemysłowego. Projektowane wejścia do budynków wyposażone w rampy, schody i pochylnie dla niepełnosprawnych.

Plac Tumski przy Kanale Młyńskim po renowacji i uregulowaniu brzegu kanału stanie się miejscem reprezentacyjnym. Możliwy też będzie tymczasowy postój samochodów osobowych na placu. Po drugiej stronie Kanału Młyńskiego, nad rzeką Wierzycą, po uporządkowaniu i zagospodarowaniu terenu powstanie parking samochodów osobowych i autokarów oraz teren zieleni i rekreacji z boiskami do gier i pomostami dla przyplływających kajaków.

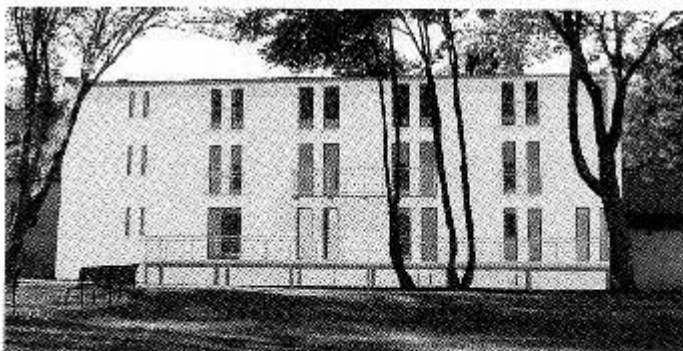
Projektowana adaptacja całego zespołu zabudowań dawnego młyna oraz zagospodarowanie terenów towarzyszących muszą być podzielone na etapy ze względu na znaczny koszt i ograniczone możliwości inwestora.



Fot. 2. Adaptacja młyna właściwego – wizualizacja

Dużym ograniczeniem do działań projektowych była zażytkowa struktura zespołu budynków stanowiących zabudowę dawnego młyna, wpisanych do rejestru zabytków. Forma przestrzenna większości budynków pozostawiona została w pierwotnym charakterze. Zachowano układ otworów okiennych i drzwiowych, kształt stolarki i materiały elewacyjne. Wszystkie nowe elementy, takie jak dachy nad rampami, wejściami, balustrady itp. nawiązują do poprzedniej, przemysłowej funkcji zespołu. Jedynym istotnym przekształceniem była częściowa zmiana formy spichlerza. Budynek nie miał w ścianie zachodniej żadnych otworów okiennych, a jedynie wąskie szczeliny wentylacyjne. Wykonano nowe, podłużne, wąskie okna w miejscach tych szczelin (fotografia 3).

Istotnym problemem było przystosowanie przestrzeni wewnętrznej poszczególnych obiektów do współczesnych przepisów prawa budowlanego. Wiele pomieszczeń nie spełniało bowiem współczesnych norm, głównie dotyczących ochrony przeciwpożarowej (drewniana konstrukcja nośna wszystkich budynków, niespełnione wymagania dotyczące ewakuacji wiązały się z koniecznością projektowania określonych zabezpieczeń, dodatkowych klatek schodowych, ewakuacyjnych itp.). Natomiast z powodu zbyt małej wysokości niektórych pomieszczeń konieczne było zastosowanie wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, tak by mogły one pełnić swoje funkcje.



Fot. 3. Adaptacja spichlerza zbożowego – I etap realizacji – stan przed i po adaptacji

Rozwiązanie wszystkich zagadnień związanych z wyposażeniem budynków w nową infrastrukturę techniczną było o tyle ważne, że dokumentacja jest elementem wniosku o fundusze strukturalne Unii Europejskiej, a w związku z tym zespół musi spełniać standardy unijne.

Realizacja zespołu została rozpoczęta od adaptacji budynku dawnego spichlerza zbożowego do funkcji hotelowej z częścią handlową w parterze. Obiekt uzyskał już swój docelowy zewnętrzny charakter przestrzenny, a we wnętrzu trwają prace wykończeniowe. Realizację całego zespołu planuje się na koniec 2006 r.