



# The Concrete wśród drzew

*Rezydencja The Concrete w podwarszawskim Izabelinie została zbudowana z sześciuset ton lanego betonu. – Z pewnością jest to największa ilość betonu licowego użyta dotąd w Polsce w budownictwie jednorodinnym – zauważa współautor rezydencji dr architekt Rafał Barycz.*

Koneserzy luksusu wiedzą, w którą stronę mają się kierować, jeśli chcą poznać (choćby zza ogrodzenia) historię i dzień dzisiejszy domów najbogatszych Polaków. Matecznikiem najbardziej eleganckich rezydencji od połowy dziewiętnastego wieku są okolice Warszawy, czyli kilkadziesiąt mniejszych i większych miejscowości otaczających stolicę szczelnym wianuszkciem. Przypomnijmy, że carska Warszawa sprzed pierwszej wojny światowej należała do dziesięciu największych miast Europy, a twórca kanału sueskiego Ferdynand Lesseps był

przekonany, że wkrótce stanie się jednym z najważniejszych miast świata. W ówczesnych warunkach rodziły się podwarszawskie letniska, w których początkowo spędzano jedynie miesiące letnie, by z czasem osiedlać się na stałe. Przedwojenne linie kolei podmiejskiej działają do dziś i prowadzą przez tak znane miejscowości jak Podkowa Leśna, Komorów, Otrębusy (kierunek na zachód) czy Józefów, Otwock, Celestynów (kierunek na wschód). Wśród cenionych podwarszawskich adresów znajdują się Józefów, Milanówek, Konstancin-Jeziorna, Izabelin, Sulejówek, Truskaw czy Laski. Niektóre z nich, jak Podkowa Leśna, były zakładane jako wzorowe miasta-ogrody według idei Ebenezera Howarda i w tej miejscowości, mimo potężnego nacisku inwestycyjnego, klimat uroczego leśnego siedliska cały czas udaje się zachować.

Budownictwo podwarszawskie jest paradą architektury ostatnich 150 lat: klasyczne polskie dwory i stylizowane dwory z międzywojnia; przebogato dekorowane drewniane wille w okolicach Otwocka budowane dla klienteli żydowskiej (tak zwane świdermajery); modernistyczne ulice z lat 30. Wawra i Anina (obecnie w granicach Warszawy); dachy PRL-owskiej elity i dygnitarzy; wreszcie rezydencje budowane po 1989 roku. W rankingach współczesnego luksusu wysokie miejsce zajmuje Izabelin. Szczególnym smakiem Izabelina – właśnie Izabelina – jest to, co stanowi o wartości okolic Warszawy, czyli obfite lasy, nieraz w samych granicach miasta. Niektóre miejscowości leżą bezpośrednio w lesie a ich ulice są nieutwardzonymi piaszczystymi duktami, wytyczanymi w przeszłości na regularnym planie szachownicy. Jednak tylko Izabelin znajduje się w sercu Kampinosu i aż w 78 procentach na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Nie dziwi więc, że w III RP stał się tak popularnym adresem, pod którym szukali miejsca do życia



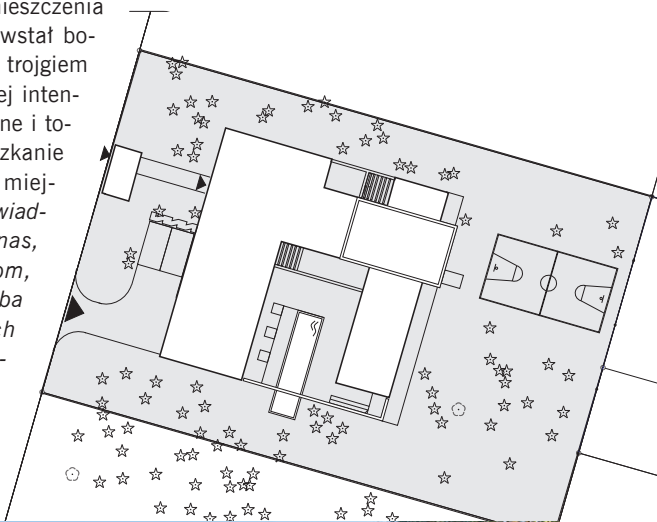


prosperujący ludzie biznesu. Betonowy dom The Concrete zaprojektowany przy architektach Rafała Barycza i Pawła Saramowicza stoi przy jednym z piaszczystych duktów i jest dosłownie zatopiony w sosnowym borze.

•  
Z jakim przestaniem buduje się własny dom? Odpowiedź wydaje się prosta i można ją zbyć wzruszeniem ramion: jasne jest, że dom budujemy dla siebie, aby zaspokoić najbardziej pierwotną potrzebę własnego miejsca na ziemi, aby zapewnić bezpieczeństwo rodzinie, aby mieć poczucie stabilizacji. Jest to więc sfera całkowicie prywatna, w której obowiązują jedynie nasze reguły gry, a ingerencje osób postronnych są reglamentowane. Tak podpowiada intuicja, ale sprawa nie jest prosta. We wczesnym okresie rewolucji modernistycznej, której echa nieustannie wracają w takiej czy innej formie, kwestie zamieszkania przestały być sprawą prywatną. Zostały nazwane problemem społecznym. Takie postawienie sprawy miało natychmiastowe konsekwencje i odbiło się na architekturze mieszkaniowej. Wektory zostały odwrócone. To co własne, indywidualne i intymne, stało się niemile widziane w budownictwie mieszkaniowym. Prywatność przestała być oczywistą wartością, została wciągnięta do sfery publicznej, a do niej – w pewnym sensie – każdy ma prawo zajrzeć. Jak konkretnie zmieniła się architektura? Tradycyjne rozumienie domu zakłada, że od ulicy czy trotuaru, budynek nie zdradza swego charakteru, jest raczej zamknięty i niedostępny niczym twierdza, według porzekadła „my home is my castle”. Takie były zresztą domy w starożytnym Rzymie – zamknięte ścianą od zewnątrz, a otwierające się wewnętrznym patio dla życia rodzinnego. W domu, który strzeże swej prywatności, od frontu może znajdować się kuchnia, pomieszczenia gospodarcze i jakaś część oficjalna. Ściany budynku sąsiadujące z ulicą czy inną przestrzenią publiczną nie mają dużych okien. Przed domami nie ma otwartych ogródków. Moderniści przeciwnie – postawili na transparentność życia, na wielkie przeszklenia od ulicy, na pozbawienie budynków tajemnic i, jak mówili z dużą przesadą, fałszywego mieszczańskiego zamknięcia. Inwestorzy poszli w ich ślady i zgodnie z modą budowali domy mak-

symalnie otwarte na świat. Współcześnie istnieją obok siebie dwa nurty – nurt domów otwartych, może zbyt pochopnie pozbawianych intymności oraz nurt prywatności lub dyskrecji. W orbicie tego drugiego mieści się betonowa willa w Izabelinie, spektakularne dzieło Biura Architektonicznego Barycz i Saramowicz.

•  
Skoro energia domu The Concrete została skierowana do wnętrza, jego architektura nie musiała być ekstrawagancka. Budynek powstał na silnym geometrycznym rzucie zbliżonym do kwadratu o długości boków rzędu 27 m. Strefa wejściowa jest modelowym przykładem dyskrecji: oto lita betonowa ściana z dwoma wąskimi oknami przypominającymi otwory strzelnicze, brama do garażu i wyrzeźbione w betonie surowe wejście do wiatrołapu. Można odnieść wrażenie, że od tej strony dom przypomina obiekty architektury militarnej. Nie ma nadmiernego detalu i żadnych krzykzących oznak luksusu. To, co najważniejsze, zostało zasłonięte przed wzrokiem postronnych, a najważniejszy dla życia domowego jest przyjemny wewnętrzny dziedziniec. Dom ma kształt litery U, więc dziedziniec z jednej strony został otwarty – prosto na ogród i niesamowity las. W trzech skrzydłach otaczających patio architekci zawarli bardzo rozbudowany program użytkowy, gdzie obok tradycyjnych pomieszczeń jak kuchnie, łazienki, sypialnie czy pokój gościnny, znalazły się bardzo liczne pomieszczenia zaplecza. Dom powstał bowiem dla rodziny z trojgiem dzieci, prowadzącej intensywne życie rodzinne i towarzyskie, a mieszkanie jest jednocześnie miejscem pracy. – *Doświadczenie nauczyło nas, że im większy dom, tym więcej potrzeba w nim różnorodnych stref funkcjonalnych* – mówi Rafał Barycz. Rezydencja jest rozłożysta, ma wyraźny





**Rezydencja mieszkalna**  
**The Concrete, Izabelin**  
**k. Warszawy, ul. Langiewicza**

**Autorzy:**

Biuro Architektoniczne  
Barycz i Saramowicz,  
architekci Rafał Barycz,  
Paweł Saramowicz

**Architektura wnętrz:**

Biuro Architektoniczne  
Barycz i Saramowicz

**Architektura krajobrazu:**

Biuro Architektoniczne  
Barycz i Saramowicz

**Generalny wykonawca:**

Brytbud

**Powierzchnia terenu:**

2400 m<sup>2</sup>

**Powierzchnia zabudowy:**

480 m<sup>2</sup>

**Powierzchnia użytkowa:**

450 m<sup>2</sup>

**Powierzchnia całkowita:**

600 m<sup>2</sup>

**Kubatura:** 2700 m<sup>3</sup>

**Projekt:** 2007

**Realizacja:** 2017

Beton na ścianach zewnętrznych domu powstał na bazie białego cementu Aarlborg z 4 proc. domieszką barwnika naturalnego z ochry brunatnej. Faktura pochodzi od naturalnych desek szalunkowych. Wyższa kondygnacja została obłożona panelami z wysokoprzetworzonego drewna marki Prodema w kolorze deep brown. Wewnątrz budynku przyjęto beton licowy o recepturze 50 proc. biały cement Aarlborg plus 50 proc. cement portlandzki szary z Ożarowa (nie użyto barwników). We wnętrzach zastosowano matryce do betonu architektonicznego Reckli o wzorze 2/163 Fraser (odcisk jak od drewna szalunkowego), a beton został połączony z okładziną drewnianą w ciepłym i ciemnym kolorze dębu.

układ horyzontalny. Właścicielom zależało, aby z większości pomieszczeń można było przejść bezpośrednio do patio – serca rezydencji, w którym znalazły się jadalnia, letnia, sadzawka i miejsca częściowo zadaszone, które pozwalają komfortowo spędzać czas na zewnątrz. Dom jest – zasadniczo – parterowy, więc życie toczy się wokół tego półzamkniętego dziedzińca. Jedynie nad pokojem dziennym znajduje się antresola, która jest miejscem pracy twórczej z gabinetem i biblioteką. Jednym z najciekawszych, najbardziej działających na wyobraźnię i najbardziej fotogenicznych fragmentów domu są indywidualnie zaprojektowane designerskie betonowe schody o charakterze rzeźby przestrzennej, które prowadzą na tarasy usytuowane na płaskim dachu.

Wróćmy do kwestii bezpieczeństwa (lub poczucia bezpieczeństwa). Dla inwestora był to priorytet. Wśród możliwych rozwiązań pojawiła się stara, archetypowa idea muru obronnego, rozumiana – rzecz jasna – niedostojnie. Z murem miały się kojarzyć ściany domu, otoczone bardzo trwałą powłoką. – Tradycyjny mur powinien być zbudowany z kamienia, a my posłużyliśmy się jego współczesnym odpowiednikiem, czyli surowym betonem, który ma podobny do kamienia silny charakter – mówi architekt. Bryła domu została otoczona (może lepiej byłoby powiedzieć – oblana) jednolitą powłoką betonu licowego; nie tylko elewacje zewnętrzne, również ściany dziedzińca. Tę powłokę ktoś porównał do efektu, jaki uzyskał amerykański artysta Christo, znany z monumentalnych plenerowych instalacji, który szczelnie opakował budynek Reichstagu w biały materiał. Można zwrócić uwagę na jeszcze dwie cechy tego betonu. Był barwiony w masie na kolor sosnowej kory przy użyciu naturalnej zmielonej ochry, a płyty szalunkowe zostały podbite prawdziwymi deskami. W ten sposób uzyskano – jak mówią architekci – wyraz „do bólu kempinoski”. – *Finezji*



fol. Biuro Architektoniczne Barycz i Saramowicz

w architekturze szuka się obecnie nie tylko w rzeźbie jej formy, ale też w innowacyjnych powłokach materiałowych, a rosnąca świadomość artystyczna reflektantów sprzyja tym poszukiwaniom – uważa dr Rafał Barycz. Zabiegi, jakim poddano elewacje, miały dać bardzo konkretny rezultat. Chodziło o efekt mimetyzmu, upodobnienia się architektury do otoczenia w takim stopniu, w jakim jest to możliwe. Jak mówi dr Rafał Barycz, mazowiecka piaszczysta równina, starodrzew Izabelina i jego zapach były *natchnieniem, wzorcem a w pewnym sensie tworzywem*. Architektura miała się stać – tylko i aż – idealnym lustrem dla doskonałego krajobrazu. W tego typu filozofii i praktyce projektowej ostatecznym punktem dojścia i paradoksalnie najlepszym rozwiązaniem byłoby, gdyby architektura mogła się stać – w ogóle niewidoczna.







Dom The Concrete jest m.in. laureatem Top Buildera. Był nominowany do Archdaily Building Of The Year Award, jak również do nagrody głównej w XXII konkursie Polski Cement w Architekturze. Niemiecka telewizja Deutsche Welle nakręciła o nim film dokumentalny. Trzeba podkreślić, że należy do najlepszych betonowych realizacji ostatnich lat w Polsce. Gdy przeglądamy listę domów jednorodzinnych nominowanych lub nagrodzonych w konkursie w ciągu ostatnich piętnastu lat, okaże się, że wszystkie były indywidualnymi projektami prowadzonymi na zamówienie wymagających i zamożnych klientów. Obracamy się więc cały czas w kręgu jednostkowych osiągnięć-wyczynów, w świecie wysublimowanym i niepowtarzalnym. Podkreślmy ostatnią cechę – niepowtarzalność. Budynki tego typu, jak słusznie przypomina w wywiadzie Rafał Barycz, są mikroskopijną częścią substancji zbudowanej. Mogą być latarniami rozświetlającymi kierunki rozwoju architektury, ale odrębną kwestią pozostaje zagadnienie estetycznego budownictwa dostępnego. W 2019 roku wydano w Polsce ponad 99 tys. pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych. Prawdziwym wyzwaniem polskiej architektury, jej potencjału intelektualnego i organizacyjnego, jest spowodowanie, że przemysłowej architektury nie będziemy szukać wyłącznie w zamkniętym kręgu znakomitych rezydencji.



W interesie miłośników polskiego krajobrazu jest, żeby wysoka jakość budynków była normalnością, a jakość wcale nie musi iść w parze z bogactwem. Trzeba pomyśleć nad jakimś systemem upowszechnienia skromnych, ale przemyślanych projektów, dostępnych dla średniozamożnych Polaków, których już stać na dom, ale jeszcze nie stać na luksus. Zaś luksusowe rezydencje niech będą tym, czym zawsze były: wyjątkowymi obiektami skrytej zazdrości.

**Paweł Pięciak**

