

dr inż. Wojciech Terlikowski\*

# Specyfika rewitalizacji zabytkowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej

*Specificity of revitalization process concerning historical dwelling houses and public utility buildings*

**W**drażanie zasad zrównoważonego rozwoju w budownictwie w aspekcie środowiskowym [1] potwierdziło znaczenie ochrony zabytków jako obiektów dziedzictwa kulturowego, nierzadko światowego lub narodowego. W przypadku gdy stan techniczny i zdolność adaptacyjna [2] takich obiektów na to pozwala, najlepszą formą ich ochrony jest rewitalizacja. W Polsce coraz częściej sięga się po istniejącą substancję budowlaną, adaptując do współczesnych wymagań lub zmieniając funkcję przez rewitalizację. Dotyczy to zwłaszcza zabytkowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, na które zapotrzebowanie społeczne i rynkowe jest największe. Rewitalizacyjny proces inwestycyjny jest trudny i bardzo skomplikowany (przynajmniej pozornie), a co się z tym wiąże często kosztowny, co odstrasza potencjalnych inwestorów. Diagnostyka budynku zabytkowego jest bardziej skomplikowana niż obiektu budowlanego, ze względu na bardziej złożony zakres zagadnień, które należy uwzględnić. Komplikacje wynikają z faktu, że badany i diagnozowany obiekt często uznany jest (ze względu na walory historyczne i artystyczne) formalnie za zabytek, przez co jest objęty ochroną konserwatorską. Zgodnie z *Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [3] w myśl art. 6 ust. 1 pkt. 1, ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan techniczny, zabytki nieruchome, będące krajobrazami kulturowymi; układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi; dziełami architektury i budownictwa; dziełami budownictwa obronnego; obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi; cmentarzami; parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni; miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

Zabytkowe budynki mieszkalne i użyteczności publicznej objęte ochroną konserwatorską powinny być [4, 5]:

- wybitnym przykładem dzieła architektury i budownictwa jako budynek indywidualny lub będący częścią zespołu;
- wyjątkowym przykładem budownictwa, rzadko spotykanym;
- przykładem charakterystycznym dla danej epoki;
- dowodem tradycji kulturowej, świadkiem ważnych zdarzeń historycznych o znaczeniu lokalnym i pozalokalnym;
- autentycznym przykładem budownictwa danej epoki – w sensie architektonicznym, technologicznym i materiałowym

oraz wpływać bezpośrednio lub pośrednio na rozwój architektury bądź technologii budowlanej.

W rozumieniu Ustawy [3] w przypadku budynków zabytkowych mogą występować specyficzne rodzaje robót budowlanych i badania (art. 2 pkt 6 – 11). Należą do nich:

- **prace konserwatorskie** – działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów destrukcji oraz dokumentowanie tych działań;

- **prace restauratorskie** – wyeksponowanie wartości artystycznej i estetycznej zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba, uzupełnienie lub odtworzenie jego części, oraz dokumentowanie tych działań;

- **roboty budowlane** – w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego [6] roboty podejmowane przy zabytku lub w jego otoczeniu;

- **badania konserwatorskie** – rozpoznanie historii i funkcji zabytku, ustalenie użytych do jego wykonania materiałów i zastosowanych technologii, określenie stanu zachowania zabytku oraz opracowanie diagnozy, projektu i programu prac konserwatorskich, a jeżeli istnieje taka potrzeba, również programu prac restauratorskich;

- **badania architektoniczne** – rozpoznanie i udokumentowanie pierwotnej formy obiektu budowlanego oraz ustalenie zakresu jego kolejnych przekształceń;

- **badania archeologiczne** – odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego. Zgodnie z Ustawą [3] właściciel zabytku ma następujące obowiązki wynikające z jego posiadania (art. 5), a należą do nich:

- badania i dokumentowanie zabytku;
- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych;
- zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

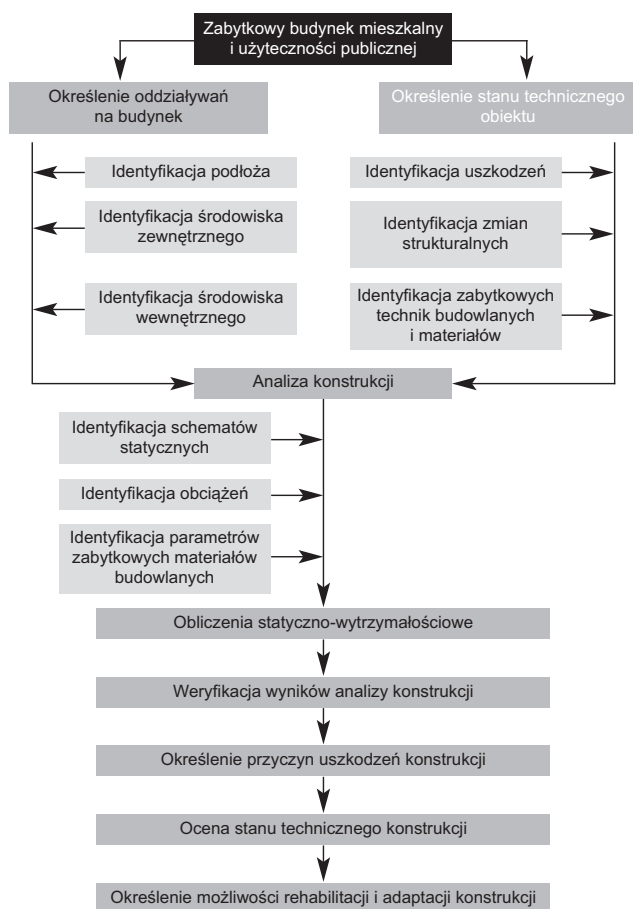
Wymienione obowiązki, w rozumieniu przeciętnego inwestora, komplikują proces inwestycyjny, ale nie zmienia to faktu, że są one konieczne do spełnienia. Metody badawcze, sposoby diagnozowania budynków zabytkowych oraz wynikające z nich programy konserwacji, rehabilitacji, rekonstrukcji, rewitalizacji, remontów i wzmocnienia konstrukcji, powinny być tak wybrane i przeprowadzone, aby zapewnić in-

\* Politechnika Warszawska

tegralność historyczną, technologiczną i materiałową całego zabytku. W procesach rewitalizacji zabytkowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej należy uwzględnić wszystkie zalecenia i wytyczne oraz przeprowadzić potrzebne badania.

### Specyfika badań i diagnostyka

Badania budynków zabytkowych i ich diagnozowanie są, podobnie jak rewitalizacja, złożonymi i interdyscyplinarnymi pracami, indywidualnie dopasowanymi do konkretnych obiektów, zależnymi od wielu czynników oddziałujących na obiekty obecnie i w czasie historii procesów ich projektowania, realizacji budowy i użytkowania. Badanie i diagnozowanie budynków zabytkowych musi obejmować cały budynek – jego formę, konstrukcję, funkcję, możliwości adaptacji (zdolność adaptacyjna budynku), a często środowisko otaczające (w tym grunt, na którym stoi). Kluczowa jest właściwa diagnoza stanu technicznego budynku, przede wszystkim jego konstrukcji. M. Kawulok w publikacji [7] zawarł prosty schemat diagnozowania obiektów zabytkowych na terenach górniczych, który może być przyjęty w formie uogólnionej i rozszerzonej do diagnozowania zabytkowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Schemat postępowania diagnostycznego konstrukcji przedstawiono na rysunku. W podobny sposób należy przeprowadzić diagnostykę architektoniczną budynku, analizując jego formę w odniesieniu do wymagań współczesnych, a także diagnostykę wszystkich instalacji w budynku i jego są-



Schemat postępowania diagnostycznego konstrukcji

siedztwie. Uwzględniając zasady zrównoważonego rozwoju [1], w diagnostyce budynku należy uwzględnić zagadnienia ciepłno-wilgotnościowe (ograniczenie energochłonności przez termomodernizację, która w przypadku budynków zabytkowych musi być prowadzona w specjalny sposób), ekologiczne i ograniczenie emisji gazów cieplarnianych. W wyniku szczegółowej diagnostyki obiektu zabytkowego określony zostaje stan techniczny zabytkowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, a w efekcie program rewitalizacji wskazujący zakres rehabilitacji konstrukcji budynków – napraw, wzmocnień, zmian konstrukcyjnych i innych zabiegów technicznych, które są niezbędne do zapewnienia konstrukcji wymaganej trwałości i nośności, w celu zagwarantowania bezpiecznej eksploatacji obiektu w warunkach określonych przez przyjęty i uzgodniony program użytkowo-funkcjonalny.

### Prace konserwatorskie, rehabilitacyjne i budowlane

Rewitalizacja budynków zabytkowych zakłada przeprowadzenie prac konserwatorskich i rehabilitacyjnych zgodnie ze sztuką budowlaną i międzynarodowymi zasadami konserwacji, restauracji i rehabilitacji konstrukcji obiektów zabytkowych architektury, a w tym i rekonstrukcji, określonych w tzw. Karcie Ateńskiej. Zasady te są powszechnie znane w środowisku konserwatorskim, ale inwestorzy często nie mają o nich dostatecznej wiedzy. Najważniejsze postulaty Karty:

- unikanie rekonstrukcji, aby zachować autentyczność zabytków w dobrym stanie technicznym;
- restauracja jest dopuszczalna wówczas, gdy możliwe jest przeprowadzenie rzetelnych badań naukowych oraz zostaną zachowane nawarstwienia stylowe budynku;
- w przypadku ruin, rekonstrukcja powinna ograniczać się tylko do anastylozy, czyli metody rekonstrukcji obiektów budowlanych w naturze, polegającej na ponownym zmontowaniu zrujnowanej budowli, jej części lub odbudowy jej części przy użyciu zachowanych oryginalnych fragmentów;
- nowe uzupełnienia konstrukcji obiektów zabytkowych powinny się odróżniać od autentycznych;
- przy konserwacji zabytku można zastosować najnowsze osiągnięcia techniki, ale w taki sposób, by nie wpływały one na zewnętrzny wygląd i charakter zabytku;
- w przypadku budynków uszkodzonych w czasie nagłych kataklizmów dziejowych (np. zniszczenia wojenne), należy przywrócić ich pierwotną formę, jaką miały przed zniszczeniem;
- nowe materiały powinny być, w miarę możliwości, odróżnione od oryginalnych;
- gdyby restauracja ruin po ich odkopaniu i odsłonięciu była niemożliwa, zaleca się, po dokładnym zbadaniu (sporządzeniu odpowiedniej dokumentacji), ponowne ich zakopanie. Wytyczne Karty Ateńskiej zostały rozszerzone w tzw. Karcie Weneckiej przyjętej na konferencji w 1964 r., zgodnie z którą:
  - pojęcie zabytku obejmuje zarówno odosobnione dzieło architektoniczne, jak też zespoły miejskie i wiejskie, oraz miejsca, będące świadectwem poszczególnych cywilizacji, ewolucji o doniosłym znaczeniu, bądź wydarzenia historycz-

nego; rozciąga się ono nie tylko na wielkie dzieła, ale również na skromne obiekty, które z upływem czasu nabrały znaczenia kulturalnego;

- konserwacja i restauracja zabytków, a więc i rekonstrukcja, stanowią dyscyplinę, która odwołuje się do wszystkich gałęzi nauki i techniki, mogących wnieść wkład do badań i ochrony dziedzictwa zabytkowego;

- konserwacja i restauracja zabytków mają na celu zachowanie dzieła sztuki, jak też świadectwa historii;

- restauracja i rehabilitacja konstrukcji mają na celu zachowanie oraz ujawnienie estetycznych i historycznych wartości zabytku, a także poszanowanie dawnej substancji i elementów stanowiących autentyczne dokumenty przeszłości;

- dobudowy mogą być dopuszczalne, o ile mają wzgląd na poszanowanie wszystkich ważnych części budowli, jej dawnego otoczenia, równowagi kompozycyjnej i związków z otaczającym środowiskiem.

Ustalenia Karty Weneckiej eliminują możliwość rekonstrukcji „kreatywnej”, która w różnych okresach historycznych pojawiała się, zamazując rzeczywisty obraz zabytku. Rekonstrukcja opierała się przede wszystkim na wizji projektanta i często nie była oparta na badaniach. Tymczasem rewitalizacja budynków zabytkowych, w tym rehabilitacja konstrukcji, układów architektoniczno-budowlanych, zgodnie z Ustawą [3] zawsze powinna uwzględniać badania (jeżeli jest oczywiście taka potrzeba, np. przy planowanych robotach ziemnych w pobliżu zabytku) archeologiczne i historyczne.

Przy rewitalizacji obiektów zabytkowych należy stosować techniki i technologie budowlane właściwe dla danej epoki. Gdy techniki tradycyjne nie wystarczają i nie można za ich pomocą rozwiązać ważnych problemów inżynierskich, wzmocnienie budynku zabytkowego uzyskuje się, stosując nowoczesne rozwiązania technologiczno-materiałowe, ale zbadane i sprawdzone w sposób doświadczalny. Specyfiką wszystkich robót konserwatorskich, rehabilitacyjnych, a także budowlano-remontowych, wzmacniających, adaptacyjnych, jest konieczność ścisłej współpracy projektanta i wykonawcy z Urzędem Konserwatora Zabytków. Wszystkie działania budowlane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. Dotyczy to dozwolonej ingerencji w substancję zabytkową oraz sposobu prowadzenia robót budowlanych, a także ich nadzoru oraz odbioru.

## Podsumowanie

Na terenie Polski jest wiele zabytkowych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, które są nieużytkowane, przez co pogarsza się ich stan techniczny. W centrach miast, w tym w centrum Warszawy, znajdują się zabytkowe kamienice mieszkalne, w których często na parterze zlokalizowane są lokale użytkowe. Ich stan techniczny jest zły i często zagrożone jest bezpieczeństwo użytkownika, a czasami bezpieczeństwo konstrukcji. Jednocześnie, ze względu na walory lokalizacyjne są one bardzo atrakcyjne inwestycyjnie. Skomplikowany i złożony charakter rewitalizacji zabytków odstrasza potencjalnych nabywców i inwestorów, co jak najszybciej należy zmienić. Potrzebne jest upowszechnienie zasad, schematów i procedur postępowania rewitalizacyjnego budynków zabytkowych.

Zabytkowy budynek ma niekwestionowane walory, które na rynku budowlanym i nieruchomości mogą zrekompenso-

wać trudy procesu inwestycyjnego przez zwiększoną wartość obiektu. Jego wartość historyczna jest niewymierna i wynika z jego wieku (epoka, w której został zbudowany określa również jego walory techniczne, estetyczne), który w sposób naturalny wpływa na zmniejszenie wartości konstrukcyjno-budowlanej, będąc jednocześnie doniosłym świadectwem kultury, sztuki i technologii budowlanej czasów przeszłych. Wartość kulturowa zabytku łączy w sobie poprzednie terminy, kształtując ocenę, która może wpływać (i wpływa) na kulturę, świadomość społeczną, narodową. Jest ważnym czynnikiem kształtującym społeczeństwo i naród, ale również przyczynia się do zbliżenia międzynarodowego w wymiarach lokalnych i globalnym (światowe dziedzictwo kulturowe). W zachowaniu i ochronie dóbr światowego dziedzictwa kulturowego w wyraźny sposób realizuje się postulat zrównoważonego rozwoju.

*Artykuł powstał w ramach projektu „Innowacyjne środki i efektywne metody poprawy bezpieczeństwa i trwałości obiektów budowlanych i infrastruktury transportu w strategii zrównoważonego rozwoju” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i budżetu państwa w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka (działanie 1.1.2) i jest bezpośrednim rezultatem ww. projektu.*

## Streszczenie

Artykuł opisuje specyfikę rewitalizacji zabytkowych budynków, wynikającą z zasad ochrony zabytków, konieczności prowadzenia specjalistycznych badań i diagnostyki, sposobów prowadzenia prac konserwatorskich oraz rehabilitacyjnych.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja budynków zabytkowych, rehabilitacja konstrukcji, ochrona zabytków, diagnostyka budynków zabytkowych.

## Abstract

The article describes specificity of restoration process of historical architectonic objects, resulting from historic heritage protection rules and the necessity of specialistic and diagnostic research conducting, type of conservation and rehabilitation treatments.

## Literatura

[1] Terlikowski W.: Rewitalizacja budynków użyteczności publicznej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, Materiały Budowlane 5/2013 (nr 489), Warszawa 2013.

[2] Terlikowski W.: Zdolność rewitalizacyjna budynków użyteczności publicznej, Materiały Budowlane 6/2013 (nr 490), Warszawa 2013.

[3] Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, (Dz.U. 2003, nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

[4] Janowski Z.: Rzeczoznawstwo budowlane dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską, Instytut Techniki Budowlanej, VIII Konferencja Naukowo-Techniczna, Problemy rzeczoznawstwa budowlanego, Cedzyna, 21 – 23 kwietnia 2004 r.

[5] Gaczoł A.: Kryteria dotyczące wpisu dóbr kultury do rejestru zabytków w Krakowie, V Konferencja Naukowo-Techniczna REW – INŻ '2000, Inżynierskie problemy odnowy staromiejskich zespołów zabytkowych, T1, Kraków 2000.

[6] Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, z późniejszymi zmianami).

[7] Kawulok M.: O kwalifikowaniu przyczyn uszkodzeń w obiektach budowlanych na terenach górniczych, VIII Konferencja Naukowo-Techniczna „Problemy Rzeczoznawstwa Budowlanego”, Cedzyna, 21 – 23 kwietnia 2004 r.