

BEATA KUC-SŁUSZNIAK*

STARE BUDYNKI, NOWE FUNKCJE – SPOSÓB
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ MIEJSKĄOLD BUILDINGS, NEW USES – THE WAY OF URBAN
SPACE MANAGEMENT

Streszczenie

W niniejszym artykule podjęto rozważania dotyczące problematyki budynków o wartościach historyczno-kulturowych, które wrosły w krajobraz miast, a na skutek „przeżycia się” dotychczasowej funkcji stoją bezużyteczne, ulegając stopniowej dewastacji, podczas gdy nowe realizacje powstają na wolnych, niezagospodarowanych terenach. Od lat 90. XX w. w relacjach człowiek – otoczenie zurbanizowane dominuje imperatyw trwałego i zrównoważonego rozwoju (*sustainable development*). Jedną z naczelnych zasad zrównoważonego rozwoju jest odnowa środowiska miejskiego polegająca na przywróceniu właściwej skali i relacji pomiędzy człowiekiem a strukturą przestrzenną, w której żyje. W tym kontekście możliwość ponownego wykorzystania istniejącej substancji budowlanej wydaje się niezwykle istotna, bowiem zapobiega ciągłej i niekontrolowanej rozbudowie obszarów peryferyjnych. Które zatem czynniki warunkują zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy?

Słowa kluczowe: ponowne użytkowanie, zrównoważony rozwój, uwarunkowania przekształceń

Abstract

The considerations of this paper refer to the problems of buildings of historical and cultural value. They grow into cities scenery and because of extinction their old function they are useless and undergo gradual destruction. Since 90's of XXc. the imperative of sustainable development has been dominated. One of the main rules of sustainable development is the regeneration of city environment based on restoration of proper range and relations between the man and space. In this context the possibilities of re-use of existing buildings appear extremely important as to prevent continuous and without control extension of suburbs. Therefore, which factors condition the conversion of existing buildings?

Keywords: re-use, sustainable development, preconditions of conversion

* Dr inż. arch. Beata Kuc-Słusznia, Katedra Projektowania Architektonicznego, Wydział Architektury, Politechnika Śląska.

1. Wstęp

Współczesne miasto stanowi wyzwanie dla architektów i urbanistów. Znaczna część atrakcyjnych terenów miejskich została już zagospodarowana. Bezplanowy, niekontrolowany proces rozprzestrzeniania się miast (*urban sprawl*) wywołuje wiele niekorzystnych skutków nie tylko w wymiarze urbanistyczno-architektonicznym, ale także społecznym, ekologicznym i gospodarczym. Rozrastanie się miast jest procesem naturalnym, jednak jego rozmiar i żywiołowy charakter jest często wynikiem doraźnych korzyści wynikających z możliwości swobodnej rozbudowy. Bezplanowe rozprzestrzenianie się miast uznawane jest za niezgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, którego definicja oznacza proces mający na celu zaspokojenie aspiracji rozwojowych obecnego pokolenia z zachowaniem możliwości zaspokojenia tych samych aspiracji przez pokolenia przyszłe. Problematykę przeciwdziałania swobodnemu rozprzestrzenianiu się miast dostrzeżono już w Karcie Ateńskiej z 1933 r., a następnie w Nowej Karcie Ateńskiej z 2003 r., gdzie trend *urban sprawl* został uznany jednoznacznie za szkodliwy, między innymi z powodu nieodwracalnej dewastacji otwartych terenów zielonych o walorach: rolniczych, przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych czy rekreacyjnych, a także znacznych wydatków spowodowanych suburbanizacją.

Bardzo uogólniona forma definicji rozwoju zrównoważonego oznacza, iż może on być realizowany w różnej skali przestrzennej, w odniesieniu do skali architektonicznej miasta można go odnieść do działań przekształceniowych związanych ze zmianą pierwotnego sposobu użytkowania pustostanów. W wielu przypadkach ponowne wykorzystanie starej zabudowy wiąże się także z odnową otoczenia, ma więc charakter wieloaspektowy. Obejmuje działania budowlane dotyczące struktury architektoniczno-urbanistycznej oraz niebudowlane obejmujące zmiany środowiskowe, społeczne, ekonomiczne itp.

2. Tradycja przekształceń

Do czasów rewolucji przemysłowej praktyki związane z ponownym wykorzystaniem nieużytkowanych budynków dotyczyły nie tylko obiektów prestiżowych związanych z władzą czy religią, ale także zwykłych budynków mieszkalnych, gospodarczych czy produkcyjnych. Dopiero w XX wieku szybki rozwój techniki i powstanie nowych technologii, nowe materiały budowlane i nowe układy konstrukcyjne spowodowały, że bardziej powszechne, ale także bardziej opłacalne stało się wyburzenie starych budynków i budowa nowych. Po II wojnie światowej tempo wyburzeń starych budynków stało się zjawiskiem powszechnym na terenach miejskich [1]. Duży wpływ na taką politykę urbanistyczną miały z pewnością różnorodne koncepcje rozwoju miast, a głównie opracowanie zasad dotyczących budowy i rozwoju miast (Karta Ateńska z 1933 r.). W dokumencie tym zawarto bowiem propozycje dotyczące polityki urbanistycznej względem starych budynków. Dotyczyły one zachowania i ochrony tylko niektórych obiektów o szczególnych wartościach architektonicznych; w przypadku występowania większej liczby budynków reprezentujących ten sam styl należało „oszczędzić” tylko jeden przykład, a pozostałe wyburzyć, oczywiście w miejscu, gdzie uzna się to za konieczne [5].

Tendencje kreujące model życia poza strefą intensywnie zurbanizowaną doprowadziły do powstania dzielnic mieszkaniowych poza obszarem ścisłego miasta. Mieszkańcy przekonani o lepszych warunkach życia w nowym miejscu przenosili się tam, pozostawiając w centrach miast budynki mieszkalne, a co za tym idzie także obiekty użyteczności publicznej. W takich warunkach centra miast zatraciły swoją pierwotną rolę. Nowe budynki na zawsze zniweczyły ich niepowtarzalny charakter i nastrój.

Podobna sytuacja dotyczyła budynków przemysłowych. Rozwój cywilizacji, a także rozwój techniki i technologii, wymagający nowych parametrów techniczno-budowlanych obiektów przemysłowych spowodowały, że przemysł z terenów miejskich przenosił się na tereny niezabudowane. W związku z tym w centrach miast pozostawały opuszczone budynki lub całe kwartały. Ulegały one stopniowej dewastacji lub jeśli teren, na którym były usytuowane, osiągał wyższą wartość, bywały wyburzane. W ich miejsce powstawały nowe obiekty o funkcji handlowej, usługowej, biurowej, które stawały się zaczątkiem szybkiego rozwoju ekonomicznego miasta.

Od końca lat 60. XX wieku następuje zwrot w sposobie myślenia i działania zmierzającym do wyburzenia istniejącej zabudowy, niejednokrotnie historycznej, i zastępowania jej nową tkanką. Reakcją na nieodwracalne skutki dewastacji poprzednich dziesięcioleci było rosnące niezadowolenie społeczne. Kryzys energetyczny lat 70. i równoczesny rozwój nowych technik i technologii przyczyniły się do zmian w polityce urbanistycznej. W drugiej połowie lat 70. i latach 80. XX wieku pojawia się hasło „renesansu miast”. Przykład Bolonii jest tutaj znaczący. Rozbudowa miasta powodowała ciągły wzrost obszarów peryferyjnych, co z kolei pociągało za sobą liczne problemy takie jak: długie dojazdy do pracy, brak odpowiedniej infrastruktury, chaos lub monotonię przestrzenną itp. W obliczu takiej sytuacji „miasto” zdecydowało, że dłużej nie będzie inwestować w nowe osiedla mieszkaniowe na peryferiach, kiedy możliwe jest wykorzystanie nieużytkowanych budynków w centrum. Rozwiązanie okazało się trafne w sensie reorganizacji i rehabilitacji przestrzeni. Za przykładem Bolonii poszły także inne miasta, choć skala tych działań była już mniejsza. Hasło „renesansu miast”, ustawodawstwo w dziedzinie polityki urbanistycznej, konkretne działania w Bolonii, wszystko to zaczyna mieć wpływ na dostrzeżenie głębszego sensu wykorzystania istniejącej w mieście, nieużytkowanej substancji budowlanej.

Utopia budowania szczęśliwego życia ludzkości pomimo szczytnych idei nie doprowadziła do zamierzonych celów, a upadek idei funkcjonalizmu dodatkowo przyczynił się do zwrócenia uwagi na budynki historyczne. W kręgu zainteresowań architektów, urbanistów i decydentów miast pojawiają się również budynki uznawane dotąd za obiekty drugiej kategorii: hale przemysłowe, dworce kolejowe, mieszczańskie kamienice czy osiedla przyfabryczne. Usytuowane zazwyczaj w centrum lub strefie śródmiejskiej miasta stanowią o jego historycznej ciągłości i tożsamości.

W krajach Europy Zachodniej, a także w Stanach Zjednoczonych wchodzi w życie ustawy i programy rządowe określające politykę planistyczną w stosunku do budynków i terenów o znacznych wartościach historycznych i kulturowych. Związana z tym legislacja i konkretne działania trwają od połowy lat 70. XX wieku. Wynikiem są długoterminowe i wymagające znacznych nakładów finansowych plany restrukturyzacji całych obszarów. Z inicjatywy rządu opracowywane są specjalne strategie określające między innymi możliwości ekonomiczne konkretnego terenu, tworzone są organizacje i fundacje, które udzielają finansowego wsparcia różnorodnym projektom. Zmiana sposobu użytkowania budynku często jest częścią takiego programu. Stworzone warunki prawne pozwalają na finansowanie przystosowania starych budynków do współczesnych funkcji poprzez partycypację różnych podmiotów prawnych. Proces odnowy miast, mający swoją genezę w krajach Europy Zachodniej, stał się także początkiem odnowy przemysłu. Stare regiony przemysłowe Europy Zachodniej, wskutek ich jednostronnego rozwoju gospodarczego, już we wczesnych latach powojennych zaczęły odczuwać ekonomiczny schyłek. W latach 70. XX wieku, w rezultacie istotnych zmian ekonomicznych i społecznych, nastąpił całkowity upadek tradycyjnych gałęzi przemysłu, odpływ kapitału, przeniesienie ważnych funkcji miejskich na obrzeża oraz migracje ludności. Rozpoczęty na przełomie lat 80. i 90. proces deindustrializacji sprawił, że obszary te stały się również istotnym celem strategii ekonomicznej i planowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania przekształceń

Przedsięwzięcia zmiany sposobu użytkowania budynków o wartościach historyczno-kulturowych mają największą szansę powodzenia w ramach rządowych programów odnowy środowiska zurbanizowanego. Polityczny i strategiczny aspekt tych działań stanowi część wytyczonych kierunków rozwoju danego kraju, regionu bądź miasta.

Zmiana sposobu użytkowania budynku, jako świadomie kontrolowany proces przekształcania przestrzeni, zdeterminowana jest wieloma uwarunkowaniami. Wyróżnić można dwie grupy zagadnień, z którymi spotyka się architekt i urbanista w procesie przekształceń budynków.

Pierwsza grupa dotyczy uwarunkowań, które wpływają na podjęcie decyzji o zmianie funkcji danego budynku oraz przebieg procesu przekształceń.

Druga grupa dotyczy zakresu działań szczegółowych, z którymi spotyka się projektant już w trakcie procesu przekształceń.

Pierwszą grupę uwarunkowań stanowią:

- uwarunkowania wewnętrzne (wymierne) – wynikające ze struktury architektoniczno-urbanistycznej obiektu,
- uwarunkowania zewnętrzne (niewymierne) wynikające z czynników społeczno-ekonomicznych oraz warunków czaso-geo-politycznych.

Do uwarunkowań wewnętrznych należy zaliczyć:

Uwarunkowania lokalizacyjne, które określają dostępność obiektu w skali lokalnej, regionalnej, krajowej itd., ale także rynkową wartość terenu, koniunkturę handlu nieruchomościami, stopień popytu. W procesie przekształceń usytuowanie jest istotnym, o ile nie najważniejszym czynnikiem, decydującym o zmianie sposobu użytkowania.

Uwarunkowania techniczne, dotyczące stanu technicznego oraz typu struktury przestrzennej obiektu. Zadowalający stan techniczny i możliwość wpasowania nowej funkcji w istniejącą strukturę stanowi 20% kosztów budowy nowej inwestycji. Uwarunkowania techniczne określają także zakres prac przekształceniowych, dobór materiałów, warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać przekształcane budynki, tj. zapewnienie ochrony przeciwpożarowej, możliwość oszczędności energii, dążenie do ulepszenia jakości rozwiązań.

Uwarunkowania wynikające z wielkości budynku determinują sukces znalezienia nowego użytkownika. Z badań przeprowadzonych przez P. Eley'a i J. Worthington'a [3] wynika, że zmianie sposobu użytkowania poddawane są najczęściej budynki o wielkości do 5000 m².

Do uwarunkowań zewnętrznych należą:

Uwarunkowania społeczne. Architektura obiektu jest przekazywaniem emocji społeczności lokalnej w stosunku do zagadnienia przekształceń. Zmiana sposobu użytkowania starej substancji materialnej jest także procesem społecznych zmian w otoczeniu. Zachowanie i przystosowanie do współczesnych wymagań obiektów o wartościach historyczno-kulturowych przyczynia się do podniesienia jakości budynków i terenów oraz utrzymania skojarzeń związanych z poczuciem tożsamości i przynależności do danego miejsca. *Emocjonalna więź z otoczeniem i poczucie przynależności do miejsca ma fundamentalne znaczenie dla pomyślnego życia mieszkańców* [5]. Zmiana sposobu użytkowania starych obiektów przeciwdziała patologiom społecznym poprzez zapobieganie tworzeniu się martwych i zaniedbanych budynków i terenów. Aktywizuje udział lokalnej społeczności w podejmowaniu decyzji dotyczących przekształceń, partycypacji w kosztach itp.

Uwarunkowania finansowe dotyczą stworzenia odpowiednich zasad finansowania przekształceń poprzez przyznawanie pożyczek, udzielanie gwarancji pożyczek, dotacji i subsydiowanie przekształceń, a także udzielanie różnorodnych ulg podatkowych. Dogodny system finansowania przekształceń umożliwia włączenie się różnych podmiotów gospodarczych i uzyskanie środków finansowych z różnych źródeł.

Uwarunkowania prawno-administracyjne, w skład których wchodzi: kompleksowa legislacja, która warunkuje sprawny przebieg procesu przekształceń, podstawy prawno-administracyjne, które pozwalają na tworzenie organizacji i instytucji związanych z procesem zmiany sposobu użytkowania budynków o wartościach historyczno-kulturowych oraz koordynację działań na różnych szczeblach władzy.

Druga grupa zagadnień dotyczy zakresu konkretnych działań projektowych i uzależniona jest od wyników weryfikacji uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych. Działania szczegółowe obejmują między innymi: studia historyczno-przestrzenne; analizę podatności na przekształcenia budynku i terenu; inwentaryzację budowlano-techniczną obiektu i otoczenia. Na tej podstawie, pod kierunkiem projektanta, powstają ostateczne decyzje dotyczące wszelkich ingerencji w strukturę przestrzenną starego budynku, które obejmują między innymi: uwzględnienie wagi zagadnień ekologicznych, przestrzennych i społecznych; nowej formy architektonicznej; wprowadzenia nowych systemów konstrukcyjnych, materiałów wykończeniowych, instalacji; przystosowania budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych, dostosowania do współczesnych wymogów technicznych (warunki przeciwpożarowe, energooszczędność, komfort wnętrza itd.).

4. Podsumowanie

Cechą charakterystyczną miasta od zawsze była różnorodność formalna i funkcjonalna. Zmiana sposobu użytkowania budynku dotyczy działań zmierzających do dostosowania „starej formy” do nowej funkcji, stosownie do zmieniających się potrzeb społecznych. Dostosowanie starej formy nie oznacza jednak braku zmian formalnych. Współczesne przekształcenia są działaniami śmiałymi i nowoczesnymi, które mają na celu nie tylko zachowanie starej substancji, lecz także długotrwałe i efektywne przedłużenie jej użytkowania. Działanie to wpisuje się w rozważania dotyczące zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do lokalnej skali ujęcia tego problemu. Ma także swoje odzwierciedlenie w zapisach Nowej Karty Ateńskiej dotyczących rozważnego gospodarowania przestrzenią, zachowania bogactwa i zróżnicowania kulturowego oraz osiągnięcia wizji spójnego miasta. *Chodzi tu nie tylko o utrzymanie charakteru środowiska miejskiego, ale również o ciągłość tożsamości miasta, będącej istotną wartością wymagającą umocnienia w dynamicznie rozwijającym się świecie* [5].

Literatura

- [1] Cantacuzino S., *Re-Architecture. Old Buildings/New Uses*, Abbeville Press Publishers, New York 1989.
- [2] Diamondstein B., *Buildings Reborn: new uses, old places*, Harper & Row Publishers 1978.
- [3] Eley P., Worthington J., *The use of redundant buildings for small enterprises*, The Architectural Press, London 1984.
- [4] Kuc-Słusznik B., *Zmiana sposobu użytkowania budynków ze szczególnym uwzględnieniem budynków przemysłowych. Próba systematyki zasad i możliwości przekształceń*, praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice 1998.
- [5] *L'Architecture D'Aujourd'Hui*, s. 6, 12/1977.
- [6] *Nowa Karta Ateńska 2003 – Wizja miast XXI wieku*, Europejska Rada Urbanistów, Lizbona, 20 listopada 2003, Alina, Firenze 2003.
- [7] *Żywiolowe Rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, praca zbiorowa pod red. Stefana Kozłowskiego, Białystok–Lublin–Warszawa 2006.