

ZBIGNIEW JANOWSKI\*, MARCIN JANOWSKI\*\*

PROBLEMY PROJEKTOWE ZWIĄZANE Z ADAPTACJĄ  
BUDYNKÓW ZABYTKOWYCH NA CELE UŻYTECZNOŚCI  
PUBLICZNEJDESIGN PROBLEMS WITH ADAPTATION OF HISTORICAL  
BUILDINGS TO THE AIM OF THE PUBLIC USE

## Streszczenie

Rewitalizacja i renowacja a przede wszystkim adaptacja budynków zabytkowych usytuowanych w historycznych centrach miast zobowiązuje projektantów do potraktowania ich ze szczególną ostrożnością i wrażliwością. Pomimo norm i zaleceń określonych prawem czy wytycznych międzynarodowych gremiów będących wynikiem długoletniej dyskusji, każdy zabytek wymaga indywidualnego podejścia. Projektowanie nowej funkcji dla budynków zabytkowych musi być realizowane w oparciu o granice oddzielające adaptację od przekształcenia skutkującego zniszczeniem zabytkowej architektury, zatraceniem charakteru i spójności stylistycznej. W artykule omówiono trzy hotele będące adaptacją obiektów zabytkowych: Hotel pod Różą, Copernicus i Monopol oraz przebudowę budynków 12 i 13 zlokalizowanych na Rynku Głównym w Krakowie na galerię handlową, które były realizowane wg projektów autorów.

*Słowa kluczowe: budynki zabytkowe, adaptacja, problemy projektowe*

## Abstract

Revitalization, renovation and most of all adaptation of historical buildings located in old city centers require the special attention and care in treatment by designers. Despite codes and requirements or international regulations being the result of long-term discussion, each historical object needs individual approach. Design of the new function for historical buildings have to be realized on the base of limits dividing adaptation from transformation that may be equivalent to destruction of historical architecture, the loss of character and stylistic consistency. In the paper there are presented three hotels that constitute adaptation of historical buildings (Hotel pod Różą, Copernicus and Monopol) as well as reconstruction of buildings no 12 and 13 located at the Market Place in Cracow and their adaptation to commercial gallery, all realized according to authors projects.

*Keywords: historical buildings, adaptation, design problems*

\* Dr hab. inż. – Wydział Inżynierii Lądowej, Politechnika Krakowska

\*\* Mgr inż. arch. – Pracownia architektoniczna ARCHIKON, Kraków

## 1. Wstęp

Rewitalizacja i renowacja a przede wszystkim adaptacja budynków zabytkowych usytuowanych w historycznych centrach miast zobowiązuje projektantów do potraktowania ich ze szczególną ostrożnością i wrażliwością. Każda, bowiem zamierzona realizacja jest przedsięwzięciem trudnym i wymaga dużego wewnętrznego zaangażowania projektanta, który oprócz zdobytej wiedzy i dobrze skonstruowanego programu odnowy, musi działać ze szczególnym wyczuciem, tak by połączyć często trudne do pogodzenia ze sobą: wymogi współczesnego świata i szacunek dla zabytku, jako wartości samej w sobie. Pomimo norm i zaleceń określonych prawem czy wytycznych międzynarodowych gremiów będących wynikiem długoletniej dyskusji, każdy zabytek wymaga indywidualnego podejścia. Projektowanie nowej funkcji dla budynków zabytkowych musi być realizowane w oparciu o granice oddzielające adaptację od przekształcenia skutkującego zniszczeniem zabytkowej architektury. Zatrącenie charakteru i spójności stylistycznej od twórczego przekształcenia. Takim przekształceniom, choć nie zawsze pozytywnym, każdy z wielowiekowych obiektów podlegał w czasie całego swego istnienia. Kolejna adaptacja ma być etapem pewnego procesu, który trwa, trwa i będzie trwać do końca istnienia obiektu. Stąd konieczność przeprowadzenia dogłębnej analizy historycznej, architektonicznej, konserwatorskiej i konstrukcyjnej, jako podstawy do rozpoczęcia prac projektowych. Oczywiście wiedza w początkowym etapie projektowania o obiekcie jest niepełna. Dopiero prowadząc prace budowlane zdobywamy coraz więcej informacji i często nowe wytyczne do korekty pierwotnych projektów. Swoistym istnieniem zasady nieoznaczoności w tej makro-skali jest fakt, że poznajemy obiekt zabytkowy najpełniej, zmieniając go. Bez ingerencji wiedza o nim będzie zawsze powierzchowna.

Ta wynikająca jednak z potrzeb współczesnego człowieka ingerencja a tym samym często nowa rola obiektu w śródmiejskim środowisku zabytkowym powinna współistnieć z elementami przeszłości i tworzyć z nimi zgodną harmonię.

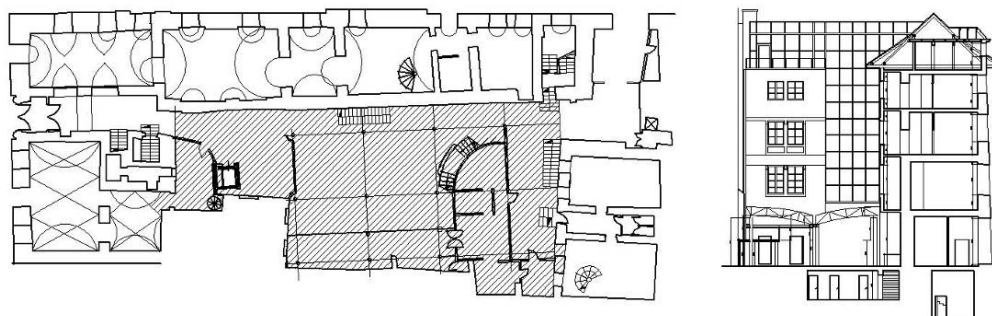
Obiekty, których rewaloryzacja i adaptacja zostanie omówiona poniżej wydają się, zdaniem autorów, spełniać te wymogi, choć ich realizacja nasycała wiele trudności i konieczność stosowania często nowatorskich rozwiązań.

### Hotel pod Różą – Kraków

Budynek „Hotelu pod Różą” zlokalizowany w Krakowie przy ul. Floriańskiej powstał w XIII wieku. Był wielokrotnie przebudowany, niszczonego w okresie Potopu Szwedzkiego i powtórnie odbudowany. W 1799 roku Alojzy i Józefa Szydłowski adaptowali kamienicę na dom zajezdny i nadali jej nazwę „Hotel de Russie” od roku 1897 budynek funkcjonuje pod obecną nazwą. Jest to najstarszy hotel w Krakowie. W latach powojennych dokonano kilku przebudów. W latach 70. i 80. ubiegłego wieku zlikwidowano drewniane ganki, stropy żelbetowe oraz wykonano ścianę osłonową od podwórka. W latach 1995-98, po zakupie obiektu przez obecnych właścicieli, dokonano modernizacji budynku. Zaniedbane podwórko nakryto szklanym dachem, co było pierwszym tego typu działaniem w Krakowie w okresie powojennym. Była to także pierwszą inwestycją wykorzystującą w pełnym zakresie szkło do przekrycia zabytkowego dziedzińca w obrębie Starego Miasta. Wywoływało to już na etapie projektowania liczne kontrowersje. Padało pytanie czy taka zabudowa to nie za duża ingerencja w układ przestrzenny działki. Zabudowa podwórka oraz dobudowanie windy osobowej wykonano poprzez zadaszenie dziedzińca przeszklonym dachem (szyby w zestawach VSG na konstrukcji stalowej), pozostawiając zarys wewnętrznego patio w niezmiennym kształcie.



Rys. 1. Stan dziedzińca przed zabudową  
Fig. 1. The state of courtyard before building



Rys. 2. Rzut parteru i przekrój pionowy - projekt  
Fig. 2. Plan and vertical cross-section of the ground floor

Tak, więc nowa kubatura, mieszcząca restaurację w żaden sposób nie spowodowała zmiany układu zabudowy a pozwoliła na wykorzystanie bezużytecznej dotychczas przestrzeni wewnętrznego podwórca. Dokonano także przebudowy pokoi hotelowych, zmniejszając ich ilość (sic!). Nowe przestrzenie uzyskały wyższy standard i przestrzeń charakterystyczną dla luksusowego hotelu. Znajdują się w nim obecnie 54 pokoje o najwyższym standardzie oraz kilka apartamentów, dwie restauracje (Amarone i Pod Różą) w przestrzeni nakrytego szkłem podwórka, sale bankietowo-konferencyjne w piwnicach oraz winoteka. Do wykończenia użyto jedynie naturalnych materiałów jak kamień czy drewno. Warto podkreślić, że po realizacji inwestycji, która otrzymała kilka nagród, kontrowersje wokół zabudów dziedzińców, w zasadzie przestały się pojawiać a takie działania stają się pewnym standardem.



Rys. 3. Widok Sali restauracyjnej i zadaszenia (dawnie podwórze)  
Fig. 3. View of the restaurant and roofing (old courtyard)

### Hotel Copernicus – Karków

Niewielki Hotel Copernicus przy ul. Kanonicznej powstał w zabytkowym pałacu kanoników krakowskich, pamiętający czasy średniowiecza i zlokalizowany przy najstarszej ulicy miasta. Zabudowa murowana powstała tu już w początkach XIV w. (1411-35). Pierwotny budynek przy ul. Kanoniczej 16 zbudował Paweł Włodzimierski. W roku 1416 budynek został przejęty przez biskupa Wojciecha Jastrzębca i w pierwszej połowie XV wieku przebudowany na wieloosiowy dom o charakterze pałacu miejskiego. Ujmując w skrócie historię budynku można podać kilka charakterystycznych momentów, które zaważyły na jego układzie funkcjonalnym i wystroju architektonicznym.

W latach 1544-75 budynek frontowy został przebudowany. Dobudowano elewację tylną z gankiem wspartym na kamiennych kolumnach oraz sklepienie nad sienią parteru. W 1562 roku odnowiono pomieszczenia na I piętrze i wykonano nowy polichromowany strop kasetonowy. W roku 1765 zamurowano część okien sieni i dokonano reperacji dachu. W 1802 roku władze austriackie odebrały budynek kapitulie Krakowskiej, a w roku 1809 kapituła zrzekła się praw do budynku. W 1819 roku Rząd Wolnego Miasta Krakowa sprzedał budynek na licytacji Wojciechowi Obczyńskiemu, a w 1820 roku przedstawiono projekt przebudowy kamienicy wykonany przez Wawrzyńca Borońskiego. W 1840 przebudowano oficyny, a w 1894 dobudowano półokrągłe klatki schodowe. Ostatnie przebudowy miały miejsce w 1932 roku. Wtedy to Zygmunt Szufa zaprojektował żelbetowy taras nad klatką schodową z wejściem na strych. W trakcie prac rewaloryzacyjnych na oficynie północnej zrealizowano jeszcze jeden taras widokowy zwrócony ku Wzgórzcu Wawelskiemu.

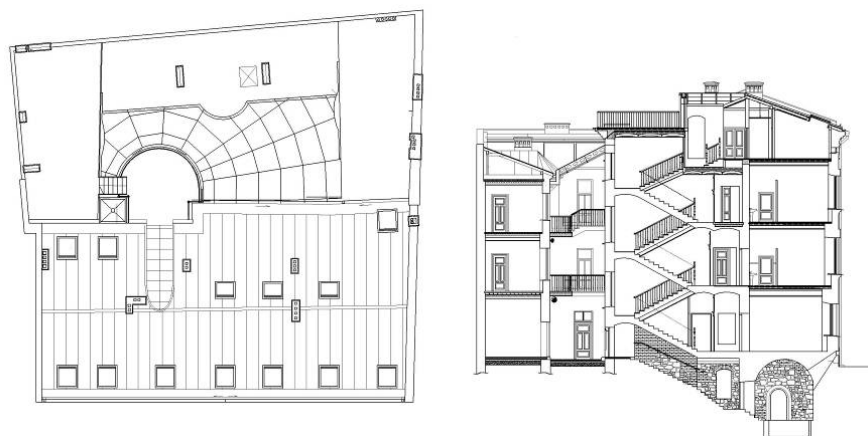
Pomimo wykonania w latach 1984-1994 remontu i rzekomego podbicia fundamentów budynek był w stanie katastrofalnym. Podstawową przeszkodą, jaką musieli pokonać projektanci i wykonawcy inwestycji była konieczność odtworzenia historycznego stanu budynku przy jednoczesnym nadaniu obiektowi indywidualnego charakteru i przystosowaniu go dla nowej funkcji. Było to o tyle trudne, że fatalny stan konstrukcji obiektu, błędy popełnione przez budowniczych sprzed wieków uniemożliwiały realizację niektórych śmiałych pomysłów. Dość wspomnieć o zbyt krótkich belkach stropowych, błędnie wykonanych w renesansie, opartych na kompletnie skorodowanym elemencie drewnianym czy zawalonym stropie pseudo-kasetonowym, również z okresu renesansu, który odnalazł się szczęśliwie w warstwie gruzu. Wiele pracy włożono w częściowe odbudowanie kamienicy, jeszcze więcej w wymianę i odpowiednie umiejscowienie wszelkich instalacji. Nowa funkcja budynku, wymagała zlokalizowania wielu urządzeń i wydzielenia pomieszczeń, które są niezbędne do jego funkcjonowania. Wszystkie urządzenia techniczne takie jak urządzenia klimatyzacyjne i wszelkiego rodzaju instalacje oraz pomieszczenia techniczne zlokalizowano pod płytą stropową patia.



Rys. 4 Stan obiektu przed remontem

Fig. 4. State of building before renovation

Plany funkcjonalne dotyczące oficyn zakładały, że ze względu na wąski trakt, niemogący pomieścić pokoi hotelowych i funkcjonalnego korytarza, konieczne jest zrealizowanie galerii na zewnątrz budynku. Koniecznym stało się przekrycia podwórka szklanym dachem tak by można było dostać się do oficyn nie wychodząc z obiektu.



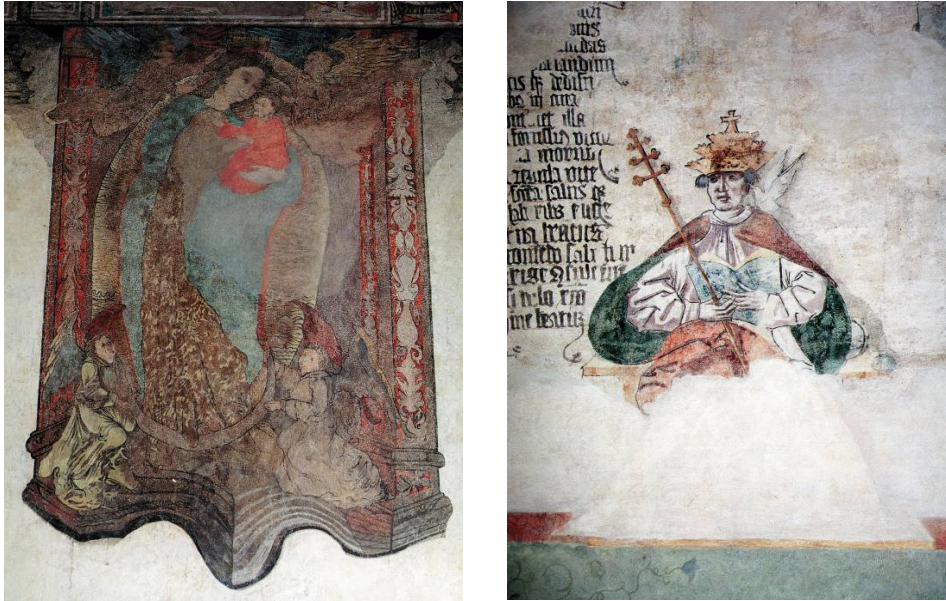
Rys. 5. Rzut dachu i przekrój poprzeczny – projekt  
Fig. 5. Plan and cross-section of the roof

Taki zabieg pozwolił na stworzenie przestronnego wielofunkcyjnego hallu, a poza tym podkreślił łuk klatki schodowej. Jednocześnie poprzez umieszczenie konstrukcji nośnej dachu nad taflami szkła, nie ingerowano agresywnie we wnętrze patio. Poważnym problemem dla projektanta jest konieczność wprowadzenia współczesnej funkcji do wnętrza często do tego nieprzygotowanych a stanowiących jednolitą przestrzeń. W hotelu Copernicus pojawił się problem umieszczenia łazienek w zamkniętych wnętrzach i wyeksponowania stropów drewnianych. Kwestię tę rozwiązano poprzez umieszczenie łazienek, jako swoistych kapsuł, niższych niż wnętrze, które poprzez szklany dach pozwalały na obserwację stropu z łazienki. Od strony pokoju cały strop jest widoczny. Umieszczenie z kolei basenu w piwnicy spowodowało konieczność umiejscowienia tam współczesnej wentylacji w formie kanałów z rur ze stali nierdzewnej i takiej aranżacji urządzeń technicznych w całym budynku, by nie stanowiła konkurencji dla elementów zabytkowych. By nie ingerować w substancje murów kanały wentylacyjne w formie rur ze stali nierdzewnej umieszczono pod galeriami na ścianach oficyn. Po trwających przez ponad dwa lata pracach budowlanych i konserwatorskich (np. renowacja odkrytych trakcie prac polichromii ukazujących Ojców Kościoła), z ruiny powstał jeden z najbardziej prestiżowych hoteli w Krakowie, który gościł między innymi prezydenta USA Geорга Busha czy księcia Walii Karola.



Rys. 6. Dach przeszklony nad dziedzińcem - po lewej konstrukcja stalowa przekrycia;  
po prawej widok dachu od strony wnętrza.

Fig. 6. Glazed roof over the courtyard  
(on the left – steel structure of the roof, on the right - view of the roof from the inside)



Rys. 7. Odkryte polichromie na ścianach obiektu - I piętro  
 Fig. 7. Discovered polychromies on the walls - first floor



Rys. 8. Odrestaurowane stropy drewniane I piętro i parter  
 Fig. 8. Renovated old wooden floors (first floor and ground floor)



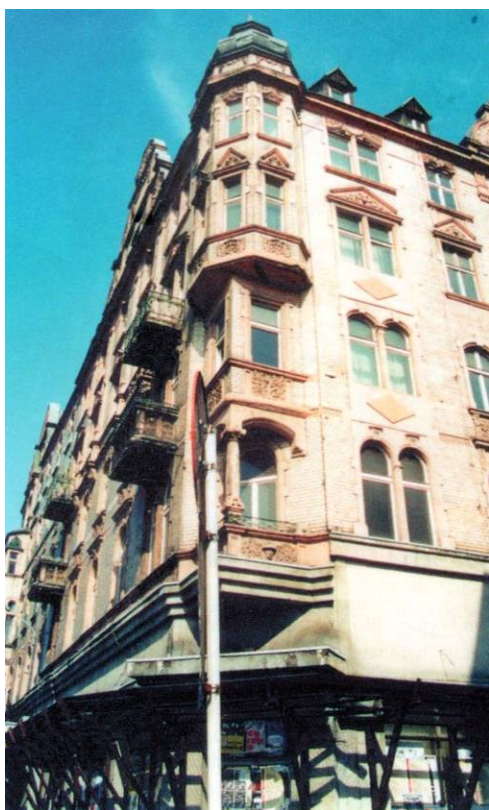
Rys. 9. Basen hotelowy w piwnicach budynku i odrestaurowana fasada  
 Fig. 9. Hotel swimming-pool in the basement and renovated façade of building

### Hotel Monopol – Katowice

Pierwotny projekt budynku nie jest znany. Wiadomo jednak, że budynek przyległy do narożnego zaprojektował i zrealizował Ludwig Goldstein w latach 1899-1902, a w latach 1903-1904 budynek pomiędzy budynkiem narożnym a obecnym hotelem „Diament”. Tablica, która znajdowała się przy wejściu głównym do hotelu stwierdzała, że budynek został zrealizowany w roku 1907 i zaprojektowany przez architekta Josepha Kutz'a. W świetle przeprowadzonych badań wersja ta wydaje się błędna. Budynek Hotelu Monopol mieścił na piętrach od 1 do 4 część hotelową, w parterze część restauracyjną.

Obiekt niemal od samego początku podlegał licznym przebudowom i adaptacjom stąd jedność stylową zachowały jedynie elewacje od ulic Dworcowej i Dyrekcyjnej oraz część pomieszczeń parteru.

Podwórko budynku zabudowano chaotycznie różnymi obiektami. Jedynym wyjątkiem był zbudowany na stalowym szkielecie, drewniany „Okrągłak” (sala taneczna). Pozostałą zabudowę podwórka stanowiły garaże, magazyny, wejścia do piwnic oraz elementy infrastruktury technicznej. Remont i adaptacja budynku (otwarcie hotelu po przebudowie miało miejsce w 2004 r.) miały na celu przywrócenie mu pierwotnego charakteru hotelowego z częścią handlową w poziomie parteru oraz częściowo piwnic. Po przeprowadzeniu prac adaptacyjnych obiekt stał się luksusowym hotelem oferującym szeroką gamę usług.

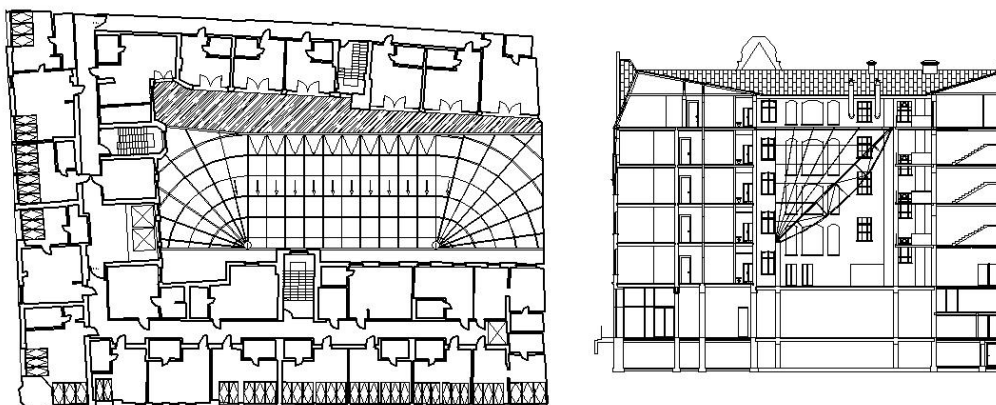


Rys. 10. Stan obiektu przed renowacją

Fig. 10. State of the building before renovation

Hotel Monopol w momencie przejścia go przez nowego właściciela, był tak jak i pozostałe opisywane obiekty w stanie daleko posuniętej dewastacji. Na długoletni okres użytkowania nałożyły się: typowa dla Górnego Śląska czynniki jak szkody górnicze czy zanieczyszczenie powietrza. Więźba dachowa uległa bardzo znacznej korozji biologicznej a błędy dawnych budowniczych czy może poczynione w trakcie wznoszenia obiektu oszczędności powodowały lokalnie zagrożenia katastrofą budowlaną (posadowienie dziewięciometrowej murowanej attyki o bogatej ornamentyce na murłacie drewnianej czy ściany konstrukcyjne wykonane od zewnątrz z cegły pełnej i wypełnione gruzem). Stropy drewniane, także w wyniku długoletniego użytkowania musiały zostać wzmocnione. Tak, więc pierwszą czynnością przed przystąpieniem do opracowywania końcowego projektu przebudowy budynku, była konieczność inwentaryzacji zagrożeń i wad konstrukcyjnych a następnie wykonanie

projektu prac ratowniczych i ich realizacja. W toku tych prac wykonano wzmocnienia stropów (stropy drewniano-żelbetowe) wraz z wykonaniem wieńców, naprawy i uzupełnienia fundamentów wzmocnienia ścian konstrukcyjnych. Dopiero po tych działaniach a więc ustabilizowaniu ustroju budynku można było przystąpić do realizacji docelowego projektu adaptacji budynku.



Rys. 11. Rzut 5 piętra z zadaszeniem dziedzińca i przekrój poprzeczny – projekt  
Fig. 11. Plan of the fifth floor with the courtyard roofing and building cross-section

Obiekt podzielono na kilka stref funkcjonalnych. W piwnicach znajduje się część rekreacyjna ściśle związana z hotelem. Mieści ona basen wraz z salą ćwiczeń (fitness), saunę oraz zaplecze (szatnie, toalety). Parter budynku podzielono na trzy strefy. Pierwsza to hall recepcyjny z nową klatką schodową prowadzącą na patio w poziomie I piętra – restauracja -oraz trzonem windowym, zawierającym windy przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Drugą część stanowi restauracja z kuchnią, (w której wykonano antresolę – przygotowalnię). Część trzecia to pasaż handlowy umieszczony w całym skrzydle od strony ul. Dyrekcyjnej. Pierwsze piętro składa się w części z patio zlokalizowanego pod przeszklonym dachem mieszczącego wraz z przyległymi pomieszczeniami restaurację wraz z kuchnią, bar i salę konferencyjną. Patio zostało przekryte dachem szklanym o nachyleniu połaci w kierunku ulicy Dyrekcyjnej. Przeszklenie opiera się na kratowych dźwigarach stalowych z zakrzywionym pasem dolnym. Po obu stronach jednospadowego dachu płaszczyzny przeszkleń unoszą się ku górze tworząc wrażenie skrzydeł. Dostęp do skrzydła zlokalizowanego od strony budynku Dworcowa 9, odbywa się poprzez kładki oparte na arkadach, podtrzymujących dach patio. Rozwiązanie takie pozwoliło na znaczne powiększenie przestrzeni obiektu, tworząc atrakcyjne wnętrza, podkreślające charakterystyczne elementy architektury typowej dla Katowic, jak ceglane elewacje wewnętrzne, doskonale widoczne i uwypuklone przez szklane zadaszenie dziedzińca.



Rys. 12. Widok dachu nad restauracją. Widok dachu nad patio  
Fig. 12. View of the roof over restaurant. View of the roof over patio.



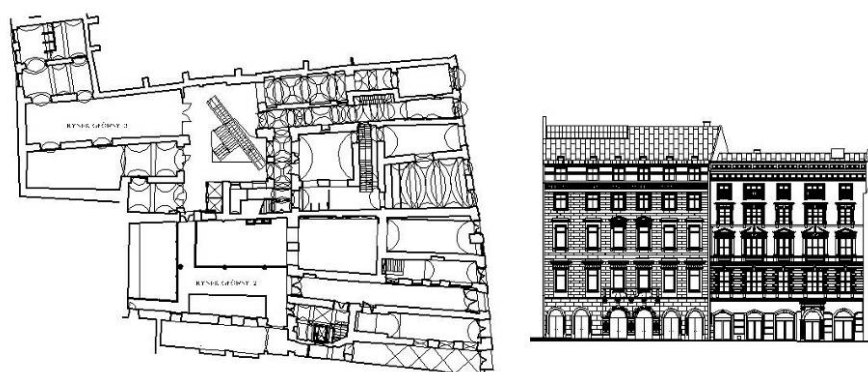


Rys. 13. Widok narożnika dachu oraz szczegół oparcia więźarów na słupie narożnym  
 Fig. 13. View of the roof corner with the detail of roof truss support on the corner column

### Galeria Handlowa Rynek 13 – Kraków

Galeria handlowa umieszczona u wylotu ulicy Grodzkiej składa się obecnie z dwóch zespołów budynków. Pierwsza adaptowana była kamienica nr 13 a później nr 12.

Kamienica zlokalizowana w Rynku Głównym 13 podlegała przez wieki licznym przebudowom. Obecna zabudowa działki jest wynikiem połączenia w połowie wieku XIX kamienic mieszczańskich oraz oficyny tylnej od strony ul. Stolarskiej 11. Elementem scalającym oba obiekty jest elewacja frontowa. W rzucie podział na dwa odrębne budynki pozostał czytelny pomimo ich funkcjonalnego połączenia. Zabudowa działki składała się pierwotnie z budynku frontowego oraz dwóch rzędów oficyn w ciągu do ul. Stolarskiej, przy czym oficyny tylne (za drugim dziedzińcem stykały się z oficynami budynku przy ulicy Grodzkiej 2. W poziomie parteru sień przejazdowa oddziela część południową jednotraktową oraz północną (trzy trakty). Sień jest sklepiona, przy wejściu znajduje się wczesnorenesansowy portal kamienny. Prowadzi ona do podwórka pomiędzy budynkiem frontowym i oficyną. W części północnej budynku dobudowana została klatka schodowa, która prowadzi na wyższe piętra.



Rys. 14. Rzut parteru oraz fasady obu budynków  
 Fig. 14. Plan of the ground floor and facades of both buildings

Adaptacja przewidywała podział całego zespołu na trzy części. Pierwsza - w piwnicach budynku, to funkcja gastronomiczna (restauracja, pub, delikatesy, sklep z winem) a więc jest kontynuacją funkcji już w budynku istniejącej. Parter, I i II piętro to część użytkowa - galeria handlowa. III piętro i poddasze to część mieszkalna z luksusowymi apartamentami. Główne wejście na teren posesji prowadzi jak dotychczas przez sień, choć wejścia do części użytkowej zlokalizowanej na parterze budynku znajdują

się również w witrynach dostępnych bezpośrednio z płyty Rynku. Nad III piętrem mieszkalnym w części oficyn realizowany jest obecnie ogród a na kondygnacji strychowej apartamenty mieszkalne. Nad wewnętrznym dziedzińcem wykonano zadaszenie w formie płaskiego tarasu szklanego, na dźwigarach stalowych. Pełni ono dwie funkcje. Z jednej strony przekrywa dziedziniec stanowiący komunikację dla części handlowej - schody ruchome, galerie z dojściami do sklepów, z drugiej oddziela część mieszkalną od handlowej stanowiąc przegrodę dźwiękochłonną. Cały taras wykonany jest z półprzezroczystego szkła i przeznaczony jest do poruszania się po nim. Tak, więc będąc przekryciem części handlowej, pozwalając na doświetlenie tej przestrzeni jest równocześnie tarasem dla apartamentów części mieszkalnej, przenosząc jak gdyby funkcje wewnętrznego dziedzińca 4 kondygnacje nad poziom płyty Rynku, co w korespondencji z ogrodem zlokalizowanym na dachu oficyn tworzy nowy śródmiejski, dziedziniec, dosłownie, nad dachami Krakowa.

Drugi wchodzący w skład galerii handlowej budynek nr 12 został wzniesiony także, jako dwa odrębne obiekty prawdopodobnie w drugiej połowie XIII i na początku XIV wieku. Obecny kształt zawdzięcza połączeniu dwóch budynków „Fontaniowskiego” i „Guteterowskiego” w roku 1836 oraz włączeniu w układ oficyny budynku przy ul. Stolarskiej 9. W wieku XVIII zostało wykonane przejście skrótowe przez posesję do ul. Stolarskiej, co odpowiadało ówczesnej tendencji do bardziej ekonomicznego wykorzystania wnętrza blokowych. „Dom Fontaniowski” należał do włoskiej rodziny Fontanich z Como. To właśnie tutaj mieszkał słynny rzeźbiarz Baltazar Fontana. Później obiekt był własnością rodzin mieszczańskich a w 1830 roku został sprzedany gen. Henrykowi Dembińskiemu. „Dom Guteterowski” w XVI wieku był własnością rodziny Guteterów zwanych Dobrodziejскими.

W XVI wieku został przebudowany przez Galeazza Guicciardiniego. Po roku 1557 prace były kontynuowane przez Tomasza Ferovere. Od roku 1645 właścicielem budynku stał się Kaspar Danhoff, potem stanowił własność rodziny Hipolitów i innych rodzin mieszczańskich. Generał Henryk Dembiński zakupił budynek w roku 1826. W dziesięć lat później został połączony z budynkiem Fontaniowskim i gruntownie przebudowany a po pożarze w 1850 r. odrestaurowany. Budynek frontowy usytuowany jest w zwartej pierzei Rynku. Powstał na rzucie trapezu posiada cztery kondygnacje nadziemne i wysokie poddasze. W piwnicach znajdują się trzy portale gotyckie z XIV-XV w. Na parterze pomieszczenia posiadają sklepienia kolebkowe, kolebkowo-krzyżowe oraz renesansowy, belkowy strop kasetonowy z połowy XVI w. o belkach podpartych sosrębem. W trakcie tylnym znajduje się klatka schodowa z XIX w. Głównym zamierzeniem projektantów, było stworzenie w jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc w Krakowie galerii handlowej łączącej genius loci z potrzebami jakie stawiane są przed nowoczesnym handlem. Miał też się stać rozwinięciem już istniejącej galerii handlowej w budynku nr 13 i faktycznie oba obiekty są dziś połączone tworząc jeden organizm. Budynek frontowy w części parteru, I i II piętra to powierzchnie handlowe połączone w ramach kondygnacji poprzez „prześwietlenie” ścian wykonanie nowych otworów i polepszenie komunikacji. Komunikację pionową stanowi istniejąca klatka schodowa oraz wbudowana w nią winda. Oficyna boczna została również włączona do przestrzeni handlowej podobnie jak i podwórko. Podwórko stanowi przestrzeń handlową integralnie związaną z budynkiem frontowym i oficyną boczną i posiada połączenie na każdej kondygnacji z budynkiem nr 13. Wykonano nowe piwnice pod całym podwórkiem, które zostały połączone z budynkiem nr 13, z budynkiem frontowym oraz oficyną boczną. Nad piwnicami wykonano płytę żelbetową z otwarciem w celu ekspozycji oficyny bocznej w rejonie schodów z piwnicy na poziom parteru, które zostały oparte na odkrytym kamiennym murze średniowiecznym z pozostałościami kolumnady i fragmentami kamiennych kroksztyn, które podtrzymywały kiedyś arkady. Na fragmencie owych arkad odtworzono, jako jej fragment. Arkady te ukryte były pod barokowym opłaszczowaniem ceglany muru, który uległ znacznemu odchyleniu się od pionu i w ten sposób został ustabilizowany. „Prześwietlenia” eksponujące oficynę boczną znajdują się na każdym piętrze. Rytm odsłoniętych półkolumn wyznacza cały układ konstrukcyjny zabudowy podwórka to na ich osiach znajdują się nowe słupy żelbetowe. Nad II piętrem wykonany został przeszklony dach.



Rys. 15. Schody ruchome i zadaszenie patia Rynek Główny 13  
Fig. 15. Moving stairways and patio roofing (Market Place 13)



Rys. 16. Fragmenty zachowanych arkad i konstrukcja świetlika – Rynek Główny 12  
Fig. 16. Fragments of preserved arcades and skylight structure (Market Place 12)



Rys. 17 Odkryta kolumna międzyokienna w ścianie zewnętrznej wraz z konstrukcją stalową odciążającą w budynku nr 13 oraz strop żelbetowy nad nowymi piwnicami na dziedzińcu kamienicy nr 12  
Fig. 17. Column in the external wall between windows with relieving steel structure (building no 13) and RC floor over the new basement on the courtyard (building no 12)

W obu budynkach do wykonania nowych elementów konstrukcyjnych wykorzystano beton, którego surowa forma i faktura podkreśla współczesność przebudowy podkreślając poprzez swoją prostotę a nawet pewien brutalizm detal i fakturę architektury zabytkowej. Tu również zachowano kształt podwórka, który jednak poprzez przeszklone zadaszenia stanowi rozwinięcie funkcji handlowej obiektu. Zastosowanie dużych powierzchni szklanych pozwoliło uniknąć wrażenia ciężkości elementów żelbetowych, które ze względów konstrukcyjnych posiadają duże przekroje.

Analizując powyższe przykłady można łatwo zauważyć cechę wspólną, która jest wyrazem idei przyświecającej każdej tego typu realizacji. Ta idea to: z szacunku do historii i twórców z przeszłości z wielkim pietyzmem odrestaurować wszystko, co ma wartość estetyczną, historyczną czy konserwatorską. Nie ukrywać natomiast rzeczy współczesnych, czy dotyczy to elementów budowli, czy detalu. Nie należy, bowiem budować zabytków, tylko je twórczo przekształcać. *Veritas simplex oratio est* – prosta jest mowa prawdy. Warto podkreślić, że wszystkie omówione tu projekty były modyfikowane w trakcie prac ze względu na konieczność uwzględnienia danych konserwatorskich czy dotyczących stanu technicznego poszczególnych elementów możliwych do uzyskania jedynie w trakcie prac. Konieczność bieżących zmian w trakcie realizacji inwestycji polegającej na rewaloryzacji obiektu zabytkowego jest zabiegiem powszechnym i zgodnym z międzynarodowymi standardami postępowania z konstrukcjami historycznymi. Adaptacja obiektów zabytkowych musi się opierać na znajomości historii, problemów konstrukcyjnych oraz zdawaniu sobie sprawy z konsekwencji koniecznych interwencji w zabytkową strukturę obiektu. Można wyróżnić, zatem trzy fazy w badaniu zabytkowych konstrukcji: wstępna diagnoza, warunki bezpieczeństwa i projekt koniecznych interwencji. W każdej z tych trzech faz określa się ideę i metodologię, które staną się podstawą dla konkretnych rozwiązań projektowych. Liczne trudności z rozpoznaniem struktur omawianych obiektów zabytkowych mogły być rozwiązywane jedynie przez elastyczne traktowanie uzyskanych informacji, pozyskiwanych z badań historycznych, inwentaryzacji i wizji lokalnych, monitoringu i analizy konstrukcyjnej. Cała ta wiedza zebrana i połączona w jedną całość, będącą naukową analizą prowadziła do projektowych rozwiązań zmieniających się w trakcie całego procesu inwestycyjnego. Jednak dla pełnego sukcesu prowadzonych prac konieczna jest współpraca w czasie prowadzenia prac budowlanych architekta, konstruktora, inwestora i konserwatorów, która prowadzi do zachowania bezpieczeństwa obiektu i jego spójności architektonicznej i historycznej.