

Beata Kucharczyk-Brus*

orcid.org/0000-0002-3943-9227

Rewaloryzacja budynku ujeżdżalni koni stanowiącego część zespołu pałacowo-folwarcznego w Kochcicach – studium przypadku

Restoration of an Indoor Horse Riding Arena as Part of the Palace and Farmstead Complex in Kochcice: A Case Study

Słowa kluczowe: zespół folwarczno-pałacowy, zabudowa folwarczno-przemysłowa, zabytkowa ujeżdżalnia koni, Kochcice, rewitalizacja

Keywords: palace and farmstead complex, farm and rural industry buildings, historic horse riding arena, Kochcice, restoration

Wprowadzenie

Renowacja i adaptacja historycznego zdewastowanego obiektu wpisanego do rejestru zabytków wiąże się z szeregiem problemów projektowych, budowlanych, administracyjnych i decyzyjnych. Z jednej strony chodzi o zachowanie wartości historycznych i jak najmniejszą ingerencję w zastaną strukturę, z drugiej – o dostosowanie obiektu do współczesnych wymogów cywilizacyjnych oraz przywrócenie do użytkowania, gdy wcześniejsza funkcja już dawno przestała być potrzebna. Artykuł przedstawia problemy i efekty realizacyjne odbudowy jednego z budynków folwarcznych zespołu pałacowo-folwarcznego w Kochcicach jako studium przypadku konserwacji zabytku. Metodyka badań obejmuje opis przypadku, kwerendę archiwalną, wywiady z inwestorem oraz projektantami adaptacji. Podsumowaniem przedstawionego studium jest dyskusja nad kwestiami formalno-prawnymi związanymi z procesem rewitalizacji przedmiotowego kompleksu folwarczno-przemysłowego oraz problemami pojawiającymi się w trakcie realizacji zadań inwestycyjnych.

Introduction

The renovation and adaptive reuse of a dilapidated historic building listed in the National Register of Monuments involves a number of design, construction, management and decision-making problems. On the one hand, it is a question of preserving historical values and intervening as little as possible with the existing structure, while on the other hand it is a question of adapting the building to the requirements of modern civilization and restoring it to use when its former function has long ceased to be necessary. This paper presents the problems and consequences of the reconstruction of one of the manor buildings of the palace-farm complex in Kochcice as a case study of monument conservation. The research methodology includes a case description, archive research, interviews with the project sponsor and the designers of the adaptation. The study is summarized by a discussion of formal and legal issues related to the revitalization process of the manor-industrial complex in question and problems arising during the implementation of investment tasks.

* dr hab. inż. arch., Politechnika Śląska, Wydział Architektury

* *D.Sc. Ph.D. Eng. Arch., Silesian University of Technology, Faculty of Architecture*

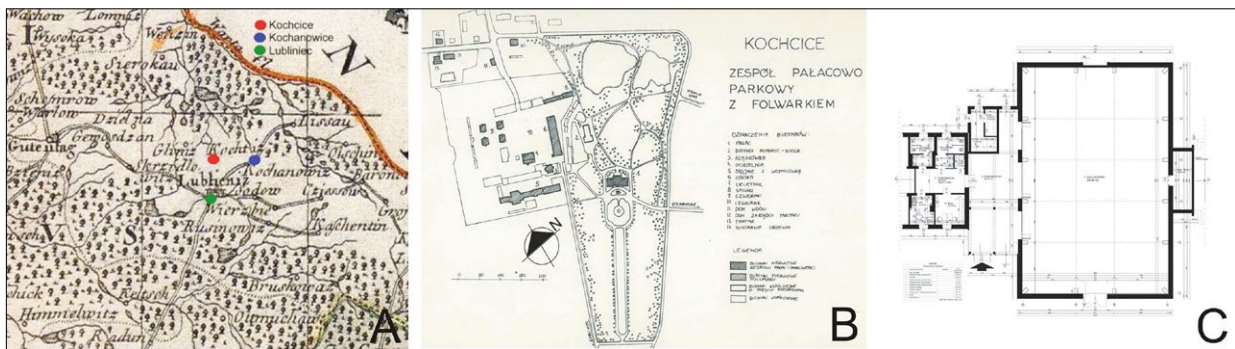
Cytowanie / Citation: Kucharczyk-Brus B. Restoration of an Indoor Horse Riding Arena as Part of the Palace and Farmstead Complex in Kochcice: A Case Study. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation* 2024, 78:91–102

Otrzymano / Received: 16.02.2024 • **Zaakceptowano / Accepted:** 11.03.2024

doi: 10.48234/WK78KOCHCICE

Praca dopuszczona do druku po recenzjach

Article accepted for publishing after reviews



Ryc. 1. A – [Kochcice na mapie z 1746 roku; Hase b.d.]; B – Kochcice, zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem [Jedynak, Leśniewski 1992]; C – rzut parteru budynku dawnej ujeżdżalni po pracach adaptacyjnych; oprac. własne.

Fig. 1. A – [Kochcice on a map from 1746; Hase b.d.]; B – Kochcice, palace and park complex, and farmstead buildings [Jedynak, Leśniewski 1992]; C – ground floor plan of the former horse riding arena after adaptation work; original work.

Historia obiektu

Kochcice¹ to wieś sołecka w województwie śląskim, w powiecie lublinieckim, w gminie Kochanowice, oddalona ok. 5 km na północ od miejscowości Lubliniec (ryc. 1A), usytuowana pomiędzy drogą krajową nr 11 Lubliniec – Olesno oraz drogą krajową nr 46 Lubliniec – Częstochowa. Jak podają źródła [Jedynak, Leśniewski 1992], nazwa wsi pochodzi od polskiego słowa wyrażającego uczucie miłości, co znajduje odzwierciedlenie w aktualnym herbie miejscowości, natomiast niektórzy wywodzą nazwę od łacińskich słów *cocus*, *coquus* lub *coctor*, które oznaczają kucharza, kuchnię, warzelnik, a jeszcze inni od nazwiska pierwszych właścicieli – rodu Kochcickich herbu Czapla [Łanowski 1965]. Pierwsza wzmianka o miejscowości pojawia się w starodrukach z roku 1419, kiedy to właścicielem wsi był szlachcic Mikołaj Strzała². W 2. połowie XV w. w dokumentach hipotecznych pojawia się nazwisko Kochcicki. W latach 1640–1643 dobra rodu Kochcickich zostały rozparcelowane i sprzedane. Włości lublinieckie (w tym Kochcice) od 1645 r. przez kolejne dwa stulecia przechodziły z rąk do rąk. Na przełomie XIX i XX w. majątek ziemski nabył hrabia Franciszek von Ballestrem i darował go swemu synowi Ludwikowi Karolowi. Hrabia Ludwik Karol von Ballestrem był ostatnim feudalnym panem przedmiotowych włości. Posiadał w Kochcicach ok. 3300 ha gruntów, w tym 2600 ha lasów, 530 ha użytków rolnych i 15 ha parku. W latach 1906–1909 zbudował do dzisiaj dość dobrze zachowany, wpisany do rejestru zabytków pałac w stylu neobarokowym, utworzył dwa zarybione stawy, gorzelnię i stajnię dla 30 koni. Po wojnie pałac i folwark przechodziły różne koleje losu: w latach 1945–1952 były ośrodkiem kolonijnym dla okolicznych zakładów przemysłowych, w latach 1952–1962 ośrodkiem szkolenia kadr rolniczych, a od 1963 r. pałac wraz z przyległym parkiem mieścił Wojewódzki Ośrodek Rehabilitacji (WOR), obecnie zaś znajduje się tam oddział Rehabilitacji, Balneologii i Medycyny Fizycznej szpitala w Piekarach Śląskich. Zabudowania folwarczne, przez okres powojenny wykorzystywane na potrzeby Państwowego Gospodarstwa Rolnego Ko-

History of the site

Kochcice is a village in the Silesian Voivodeship, in Lubliniec County, in the Kochanowice Municipality, situated about 5 km north of the town of Lubliniec (Fig. 1A), situated between the national road no. 11, Lubliniec – Olesno and the Lubliniec–Częstochowa national road No. 46. According to sources [Jedynak, Leśniewski 1992], the name of the village comes from a Polish word expressing the feeling of love, which is reflected in the present coat of arms of the village, while some derive the name from the Latin words *cocus*, *coquus* or *coctor*, meaning a cook, a brewer, and still others from the name of the first owners—the Kochcicki family of the Czapla coat of arms [Łanowski 1965]. The first mention of the village appears in old prints dating from 1419, when it was owned by the nobleman Mikołaj Strzała. In the second half of the fifteenth century, the surname Kochcicki appears in mortgage documents. In the years 1640–1643 the Kochcicki family estate was parceled out and sold. The Lubliniec estate (including Kochcice) changed hands for the next two centuries from 1645. At the turn of the twentieth century, the estate was acquired by Count Franciszek von Ballestrem and donated to his son Ludwik Karol. Count Ludwik Karol von Ballestrem was the last feudal lord of the manor in question. He owned about 3300 ha of land in Kochcice, including 2600 ha of forest, 530 ha of agricultural land and 15 ha of park. Between 1906 and 1909, he built a fairly well-preserved Baroque Revival palace, which is listed as a historical monument, and created two ponds stocked with fish, a distillery, and a stable for 30 horses. After the war, the fate of the palace and the manor was quite varied: from 1945 to 1952 they were a summer camp for nearby industrial plants, from 1952 to 1962 they were a training center for agricultural staff, and from 1963 the palace and the adjoining park housed the Voivodeship Rehabilitation Centre, and at present it houses a department of Rehabilitation, Balneology and Physical Medicine of the Hospital in Piekary Śląskie. The farm buildings, used by the State Agricultural Farm in Kochcice in the post-

chcice, po transformacji ustrojowej przestają być potrzebne, toteż powoli popadają w ruinę.

Kompleks zabudowy wpisany jest do rejestru zabytków województwa śląskiego według wyszczególnienia [Rejestr zabytków nieruchomych 2023]:

- zespół pałacowy i folwarczny, pocz. XX, nr rej.: A/499/91 z 28.03.1991:
 - pałac,
 - park, nr rej.: R/158 z 12/03/1940,
 - folwark:
 - dawny dwór – obecny budynek gospodarczy,
 - wozownia,
 - rządówka,
 - czworaki,
 - stajnia,
 - obora,
 - „dom wdów”,
 - gorzelnia,
 - spichrz,
 - cielętnik.

Opis obiektu – analizy historyczne

Przylegający do położonego w zachodniej części wsi Kochcice zespołu pałacowo-parkowego od strony zachodniej kompleks zabudowań dawnego folwarku ma kształt zbliżony do kwadratu, z wewnętrznym dziedzińcem gospodarczym (ryc. 1B). Od zachodu usytuowano cztery budynki mieszkalne, tzw. czworaki, od wschodu długi budynek obory, od południa w zabudowie szeregowej zespół stajni z domem woźnicy, wozownią i ujeżdżalnią koni, natomiast stronę północną zamyka kolejny ciąg budynków gospodarczych, w tym cielętnik i spichlerz. Pośrodku czworokątnej zabudowy usytuowano gorzelnię z dominującym nad całością budynkiem wieżowym³. Poza zwartą zabudowę zespołu folwarczno-przemysłowego, w części północnej, znajduje się jeszcze kilka obiektów przynależących do folwarku: tartak z suszarnią drewna i domem zarządcy tartaku, dom wdów, czworak. Do najbardziej reprezentacyjnych obiektów zespołu należy szereg zabudowań dawnej stajni z domem woźnicy, wozownią i ujeżdżalnią. Wyposażone w mansardowe dachy z lukarnami i dekoracyjne wątki na elewacji nawiązują do pałacu. Pozostałe zabudowania gospodarcze cechuje skromniejsza dekoracja, bazująca na ozdobnych układach z cegły.

Dawna ujeżdżalnia koni była budynkiem zaprojektowanym na rzucie dwóch prostokątów (ryc. 1C) o wymiarach 28,94 x 19,27 m oraz 18,13 x 3,05 m, jednokondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, z poddaszem nieużytkowym, przykrytym dachem wielospadowym o kątach nachylenia połaci⁴ ok. 45° i 34°, krytym dachówką ceramiczną karpiówką podwójnie w koronkę (ryc. 2). Wysokość hali głównej wynosiła w świetle ponad 8 m. Kalenica budynku znajdowała się na wysokości ok. 11 m.

Ściany ujeżdżalni, wykonane jako mur ceglany o grubości od 56 do 64 cm, posadowione są na funda-

war period, were no longer needed after the political transformation and slowly fell into disrepair.

The complex of buildings is listed in the Register of Monuments of the Silesian Voivodeship, as detailed [Rejestr zabytków nieruchomych 2023]:

- Palace and manor complex, early 20th century, reg.: A/499/91 z 28.03.1991:
 - palace,
 - park, nr rej.: R/158 z 12/03/1940,
 - manor complex:
 - a former manor house – now a farm building,
 - a carriage house,
 - an administrator’s house,
 - a four-family house,
 - a stable,
 - a cowshed,
 - a widows’ house,
 - a distillery,
 - a granary,
 - a calf shed.

Building description – historical analyses

Adjacent to the western side of the palace-park complex, situated in the western part of the village of Kochcice, the complex of buildings of the former farmstead is almost square in shape with an inner courtyard (Fig. 1B). To the west there are four four-family houses, the so-called “czworaki,” to the east there is a long cowshed, to the south there is a row of stables with a coachman’s house, a carriage house and an indoor riding arena, while the north side is closed up by another row of farm buildings, including a calf shed and a granary. In the center of the quadrangle is the distillery with a tower building that dominates the whole complex. Apart from the compact buildings of the manor’s farm-industrial complex, in the northern part, there are several other buildings belonging to the farmstead: a sawmill with a timber-drying room and a house for the sawmill manager, a widows’ house and another “czworaki” house. Among the most representative buildings of the complex are several buildings of the former stable with a coachman’s house, a carriage house and a horse riding school. Fitted with mansard roofs with dormer windows and ornamental cornices on the facade, they are reminiscent of the palace. The other outbuildings are characterized by a more modest decoration, based on decorative brick arrangements.

The former riding school was a building with a plan of two rectangles (Fig. 1C), measuring 28.94 × 19.27 m and 18.13 × 3.05 m, it has a single storey, with a partial basement, a non-usable attic, covered by a multi-pitched roof with its pitch ranging between 45° and 34°, covered with ceramic plain tiles laid in a lacy pattern (Fig. 2). The clear height of the main hall was over 8 m. The ridge of the building was at a height of about 11 m.

The walls of the indoor riding arena are made as brick masonry between 56 and 64 cm thick and rest on

mentach kamienno-ceglanych⁵. Szerokość ściany fundamentowej wynosi ok. 73 cm, natomiast pod cokołem betonowym zwiększa się miejscowo do 143 cm. Cokoły betonowe pod konstrukcje słupowe posadowione są na wystającym fundamencie ceglany i związane ze ścianą zewnętrzną. W miejscach uszkodzonych widoczny jest sposób przemurowania pokazujący warstwowy charakter ścian (pustka powietrzna pomiędzy dwiema warstwami cegieł).

Więźba dachowa, o konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, oparta była na słupach kratowych wspartych przegubowo na wysokości belki kalenicowej. Główne belki okalające (płatwie), spoczywające na pasie górnym, na trzech poziomach, spinały całą konstrukcję jako ściągi otokowe. Konstrukcja drewnianego układu nośnego więźby dachowej hali ujeżdżalni pierwotnie składała się z dwóch słupów – zewnętrznego i wewnętrznego, połączonych kleszczami. Elementy drewniane połączone były za pomocą kutych trzpieni. Słup prosty miał wymiary 20 x 18 cm, słup pochylony 20 x 24 cm, kleszcze 10 x 20 cm. Słupy były zwieńczone belką okalającą i konstrukcją krokwi ze wzmocnieniem o wymiarze 20 x 24 cm. Nad halą ujeżdżalni znajdowało się poddasze nieużytkowe – strop drewniany, belkowy, wieloprzęsłowy, o układzie podłużnym, posadowiony na jętkach o wymiarach 2 x 10 x 24 cm, wymiar belek 18 x 20 cm. Belka zewnętrzna była zarazem ściągiem okalającym konstrukcję stropu, który tworzył poziomą tarczę stężającą dla konstrukcji dachu. W chwili podjęcia prac restauracyjnych budynek był pozbawiony dachu, a całość obiektu nie nadawała się do użytkowania. Więźba dachowa i jej drewniana konstrukcja wsparcza uległy zawaleniu, a następnie zostały rozebrane ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa. Zawalenie się dachu pociągnęło za sobą zawalenie się części ścian zewnętrznych.

Elewacje budynku pokryte były tynkiem wapiennym gładkim, część cokołowa – do wysokości dolnego gzymsu – wykonana w tynku wapiennym z boniowaniem. W elewacjach występowały otwory okienne o wymiarach 167 x 258 cm, w górnej części zakończone łukiem. Zadaszenia łuków okiennych wykonano z blachy cynkowej. Wejścia zewnętrzne do ujeżdżalni zlokalizowane były w południowej i północnej elewacji budynku. Dodatkowe wejście znajdowało się pomiędzy łącznikiem a budynkiem stajni z kuźnią. Bramy o wysokości 2,5 m, z metrowym naświetlem, umożliwiały swobodny przejazd osoby na koniu. Otwory bram zostały wykonane na pełną szerokość pomiędzy cokołami betonowymi, na których spoczywały słupy kratowe nośne konstrukcji więźby dachu. Nadproże bramy to trzy osadzone belki stalowe teowe.

Ujeżdżalnia była użytkowana zgodnie z przeznaczeniem do II wojny światowej. W okresie powojennym przystosowano obiekt na budynek garażowo-warsztatowy dla sprzętu rolniczego Państwowego Gospodarstwa Rolnego Kochcice. W tym okresie wykonano posadzkę betonową na istniejącej posadzce z kostki drewnianej. Posadzka w piwnicy pozostała oryginalna, wyłożona kamieniem polnym. Dawna stolarka okienna w całym

stone and brick foundations. The width of the foundation wall is approximately 73 cm, while under the concrete plinth it increases locally to 143 cm. The concrete plinths under the columnar structures are founded on a projecting brick foundation and are connected to the external wall. In damaged areas, the structure of the walls is visible showing the layered nature of the walls (air void between two layers of bricks).

The roof truss, of purlin and clapboard construction, was supported on lattice posts hinged at the level of the ridge beam. The main surrounding beams (purlins), resting on the top chord, at three levels, held the whole structure together as tie beams. The structure of the timber support system of the riding hall roof truss originally consisted of two poles – an outer and an inner pole – connected by ties. The wooden elements were connected by wrought iron pins. The straight pole measured 20 × 18 cm, the inclined pole 20 × 24 cm and the ties 10 × 20 cm. The columns were topped by a circumferential beam and a rafter structure with reinforcements measuring 20 × 24 cm. Above the riding arena there was a non-usable attic—a wooden, beamed, multi-span ceiling with a longitudinal arrangement, founded on 2 × 10 × 24 cm mayflies, beam dimensions 18 × 20 cm. The outer beam was also the tie beam surrounding the ceiling structure, forming a horizontal bracing shield for the roof structure. At the time the restoration work was undertaken, the building was roofless and the entire structure was unfit for use. The roof truss and its timber support structure had collapsed and were subsequently demolished for safety reasons. The roof collapse resulted in the collapse of part of the external walls.

The facades of the building were covered with smooth lime plaster, the plinth part—up to the height of the lower cornice—was made of lime plaster with rustication. The facades had window openings measuring 167 × 258 cm, with an arch in the upper part. The canopies of the window arches were made of zinc sheet. The external entrances to the indoor riding school were located on the south and north elevations of the building. An additional entrance was located between the connector and the stable building with the blacksmith's shop. The 2.5 m high gates, with a 1 m high fanlight, allowed a person on horseback to pass through. The gate openings were made full-width between the concrete plinths on which the lattice columns supporting the roof truss structure rested. The gate lintel consisted of three embedded steel T-beams.

The indoor horse riding arena was used as intended until the Second World War. In the postwar period, the building was adapted as a garage and workshop building for the agricultural equipment of the Kochcice State Agricultural Farm. At that time, a concrete floor was laid over the existing wooden block floor. The basement floor remained original, paved with fieldstone. The former window joinery in the whole building of the riding school was destroyed, and the



Ryc. 2. Budynek dawnej ujeżdżalni koni zespołu folwarcznego w Kochcicach (stan z 2008): A – widok od strony północnej, od dziedzińca wewnętrznego zabudowy; B – widok od strony południowej; C – widok wnętrza budynku; [Pracownia Projektowa mgr inż. Frydel M. 2008].

Fig. 2. The building of the former riding hall of the Kochcice manor (2008): A – view from the north – from the inner courtyard of the complex; B – view from the south; C – view of the interior of the building; [Pracownia Projektowa mgr inż. Frydel M. 2008].

obiekcie ujeżdżalni została zdewastowana, a w miejsce okien drewnianych, za czasów funkcjonującego tam PGR-u, wmurowano luksfery. Około 2000 r. budynek dawnej ujeżdżalni opustoszał i zaczął popadać w ruinę. Konstrukcja i elementy obiektu ulegały szybkiej degradacji lub rozkradaniu przez okolicznych mieszkańców. Na zdjęciach z 2008 r. (ryc. 2) widać, że budynek istniał jeszcze w całej bryle, pokryty był dachem, w którym jednakże już występowały liczne ubytki dachówek, co spowodowało częściowe ugięcie i nadłamanie więźby dachowej. Została ona podparta we wnętrzu (ryc. 2C). Największe zniszczenia sprawiły kradzieże istniejących obróbek blacharskich wykonanych z blachy cynkowej, co wywołało zaciekanie i zamakanie głównych słupów i elementów nośnych więźby dachowej. Zbutwienie i zamoczenie elementów słupów kratowych spowodowało zawalenie się głównej konstrukcji dachu (ryc. 3). Zawaliły się także górne fragmenty murów zewnętrznych. Na elewacjach wystąpiły ubytki tynków na znacznej powierzchni ścian. Budynek został ponadto doszczętnie pozbawiony instalacji wewnętrznych: elektrycznej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. Wnętrze obiektu pokryła zieleń – trawy, mchy oraz drzewa i krzewy samosiejki (ryc. 3C).

Rekonstrukcja obiektu – zalecenia konserwatorskie

Przedmiotowy kompleks folwarczno-przemysłowy staraniem gminy Kochanowice objęty został programem rewitalizacji opracowanym na lata 2017–2022 [Uchwała nr XXX/244/17]. Zgodnie z art. 2.1 [Ustawy z dnia 10 października 2015 r.] „rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”. W rozumieniu ustawy rewitalizacja łączy zatem działania techniczne w obszarze tkanki urbanistyczno-architektonicznej – remonty, odbudowy, rewaloryzacje – z programami na rzecz rozwiązywania lokalnych problemów społecznych i gospodarczych. W ramach progra-

wooden windows were replaced by glass blocks during the time of the state farm operating there. Around 2000, the former horse riding school building became derelict and has since fallen into disrepair. The structure and elements of the building were rapidly deteriorating or being stolen by local residents. Photographs taken in 2008 (Fig. 2) show that the building still existed in its entirety, covered by a roof which, however, had suffered numerous tile losses, resulting in the partial sagging and breaking of the roof truss. It was propped up inside (Fig. 2C). The most significant damage was caused by the theft of the existing zinc sheeting, which resulted in the waterlogging and wetting of the main columns and load-bearing elements of the roof truss. The rotting and wetting of the lattice column elements resulted in the collapse of the main roof structure (Fig. 3). The upper parts of the external walls have also collapsed. The facades suffered a loss of plaster over a significant area of the wall. In addition, the building was completely stripped of its internal services: electricity, sewage and central heating. The interior of the building was covered with greenery—grasses, mosses and self-sown trees and shrubs (Fig. 3C).

Reconstruction of the building – conservation recommendations

The manor farm-industrial complex in question was included in the Revitalization Program for 2017–2022 which was developed through the efforts of the Kochanowice municipality [Resolution No. XXX/244/17]. According to Article 2.1 [of the Act of 10 October 2015], “revitalisation is a process of bringing degraded areas out of the crisis, carried out in a comprehensive manner, through integrated actions for the benefit of the local community, area and economy, territorially concentrated, carried out by revitalization stakeholders on the basis of the Municipal Revitalization Program.” In the meaning of the Act, revitalization therefore combines technical activities in the field of urban and architectural fabric—renovations, reconstructions, upgrades—with programs to solve local social and economic problems. As part of the program, the manor

mu kompleks folwarczno-przemysłowy w Kochcicach przeznaczony został na cele kulturalno-oświatowe⁶, obsługi ruchu turystycznego i opieki zdrowotnej jako wsparcie funkcji użytkowej realizowanej w pobliskim zespole pałacowo-parkowym. Zaplanowane zadanie jest złożone i wieloetapowe ze względu na liczbę obiektów, ich rodzaj oraz stan techniczny, a także na wymagającą odpowiedniego zagospodarowania powierzchnię terenu, na którym usytuowany jest kompleks zabudowy (ok. 4,5 ha). Budynek dawnej ujeżdżalni koni jest jednym z dwóch obiektów znajdujących się na terenie, które dotychczas zostały poddane renowacji i adaptacji na nowe funkcje użytkowe. Pierwsze prace modernizacyjno-adaptacyjne zaczęto realizować w centralnie usytuowanym budynku dawnej gorzelnii. W roku 2018 gmina Kochanowice podjęła temat renowacji i częściowej rekonstrukcji budynku ujeżdżalni.

Aby zrewaloryzować obiekt, zaproponowano wprowadzenie nowej funkcji użytkowej – w założeniu inwestora, którym jest gmina Kochanowice, obiekt ma służyć jako wielofunkcyjna sala usługowa. Planuje się tu także organizację imprez kulturalnych, takich jak wystawy czasowe, prezentacje, małe imprezy okolicznościowe, niewielkie koncerty. Inwestycja jest zgodna z podstawowymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Uchwała nr XXXV/237/13].

Jak każda działalność inwestycyjna dotycząca obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, wymagająca odpowiedniego zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, ta również uzyskała pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych oraz na zmianę sposobu użytkowania [Pozwolenie nr CZ/343/2018], przy założeniu:

- przystosowania budynku na potrzeby wielofunkcyjnej sali usługowej z zapleczem biurowym, gospodarczym, sanitarnym, przy zachowaniu dawnego wystroju elewacji i dawnej estetyki wnętrza hali głównej ujeżdżalni,
- rekonstrukcji zniszczonej więźby dachowej i słupów poprzez budowę nowej o strukturze i gabarytach analogicznych do więźby oryginalnej – ze względów bezpieczeństwa (wytrzymałościowych i pożarowych) dopuszczono możliwość zastosowania w konstrukcji odtwarzanej więźby elementów stalowych, które zostaną przykryte obudową drewnianą, aby zachować pierwotną estetykę wnętrza,
- przywrócenia pokrycia dachu dachówką ceramiczną karpieńką układaną podwójnie w koronkę,
- odtworzenia brakujących murów, detalu i tynków, przy czym należy zachować oryginalne ściany, a odbudowa może dotyczyć jedynie brakujących fragmentów muru i uzupełnień detalu,
- przywrócenia drewnianej stolarki okiennej w nawiązaniu do stolarki oryginalnej, z drobnymi podziałami kwatrowymi,
- przywrócenia – w miarę możliwości – w hali ujeżdżalni istniejącej oryginalnej posadzki po skuciu wierzchniej warstwy betonu.

farm and industrial complex in Kochcice was to be used for cultural and educational purposes, tourism and healthcare services as support for the utility function of the nearby palace and park complex. Due to the number of buildings, their type and their technical condition, as well as the size of the area on which the complex is located (approx. 4.5 ha), the planned task is complex and multi-phased, which requires appropriate arrangement. The former horse riding school building is one of the two buildings on the site that have so far been renovated and adapted for new functions. The first modernization and adaptation work has started on the centrally located former distillery building. In 2018, the municipality of Kochanowice took up the subject of renovation and partial reconstruction of the horse riding arena.

In order to enhance the value of the building, it was proposed to introduce a new utility function—the project sponsor, the Municipality of Kochanowice, envisages the building as a multifunctional service hall. It is also planned to hold cultural events such as temporary exhibitions, presentations, small special events and small concerts. The investment complies with the basic provisions of the local spatial development plan [Resolution No. XXXV/237/13].

As with all investment activities related to buildings and areas listed in the Register of Historical Monuments, which require the appropriate permit from the authority responsible for the protection of historical monuments, this project also obtained a permit to carry out construction works and to change the type of use [Permit No. CZ/343/2018], by allowing:

- adaptation of the building to meet the needs of a multi-purpose service hall with office, utility and sanitary facilities, while retaining the former facade decoration and the former aesthetics of the interior of the main riding hall,
- reconstruction of the destroyed roof truss and columns by building a new one with a structure and dimensions analogous to the original truss—for safety reasons (strength and fire protection), the possibility of using steel elements in the construction of the reconstructed truss has been allowed, which will be covered with wooden cladding to preserve the original aesthetics of the interior,
- restoration of the roof covering with ceramic plain tiles laid in a lacy pattern,
- restoration of missing brickwork, detailing and plasterwork, where the original walls are to be retained and the restoration can only relate to missing brickwork fragments and detail additions,
- restoration of the wooden window joinery with reference to the original joinery, with small quatrefoil divisions,
- the restoration, as far as possible, of the existing original floor in the indoor riding arena after the removal of the top layer of concrete.



Ryc. 3. Budynek dawnej ujeżdżalni koni zespołu folwarcznego w Kochcicach (stan z 2018): A – widok od strony północnej, od dziedzińca wewnętrznego zabudowy; B – widok od strony południowej; C – widok wnętrza budynku; fot. M. Brus.

Fig. 3. The building of the former riding hall of the Kochcice manor (2018): A – view from the north – from the inner courtyard of the complex; B – view from the south; C – view of the interior of the building; photo: M. Brus.

Odtworzenie stanu pierwotnego i projektowane zmiany

Wprowadzenie nowej funkcji użytkowej do budynku dawnej ujeżdżalni pociąga za sobą konieczność zaprojektowania pomieszczeń niezbędnych do realizacji zaplanowanej funkcji, których uprzednio nie było – odpowiednio zorganizowana strefa wejściowa, toalety, pomieszczenia biurowe, pomieszczenia techniczno-gospodarcze itp. Sala główna budynku, wedle zaleceń konserwatorskich, powinna zostać odtworzona w sposób najbardziej zbliżony do stanu pierwotnego.

Na potrzeby wejścia głównego wykorzystano łącznik położony po stronie wschodniej ciągu zabudowy, w którym zlokalizowane zostało pomieszczenie techniczne związane z nową infrastrukturą obiektu. Łącznik został rozbudowany o przeszkloną strefę wejściową. Aby nie naruszać struktury przestrzennej hali głównej, nie dzielić jej na mniejsze pomieszczenia, zachować jej monumentalny charakter, zaplecze administracyjno-sanitarne zostało urządzone we fragmencie przylegających zabudowań folwarcznych (wykorzystano część parteru przyległego budynku), w którym zlokalizowano biuro, pomieszczenie gospodarcze i węzeł sanitarny (ryc. 1C). Ta część kompleksu to dawne stajnie, gdzie zachowały się łukowo sklepione wnęki na znajdujące się tam uprzednio kamienne lub ceramiczne poidła dla koni⁷. Wnęki zostały odremontowane i wyeksponowane w przestrzeniach komunikacyjnych nowej funkcji.

Do wykorzystania technicznego nadawały się tylko ściany obwodowe ujeżdżalni i ich fundamenty, a także łukowe nadproża kamienne otworów okiennych. Ściany zostały odbudowane w tradycyjnej technologii, z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, tynki wapienne obustronne. Od strony zewnętrznej zachowany został oryginalny wystrój elewacji, tj. w dolnej partii cokółowej boniowanie z gzymsem i gzyms górny podtrzymujący orywnowanie. Profile gzymsów odtworzono na podstawie zachowanych oryginalnych fragmentów. Od strony zachodniej przewidziano budowę dodatkowej ściany zabezpieczającej, zamykającej przejście do skrajnego budynku ciągu zabudowy, pozostającego obecnie w bardzo złym stanie technicznym (faza katastrofy budowlanej). Ściana umożliwiła przeprowadzenie pla-

Restoration and planned changes

The introduction of a new utilitarian function to the former horse riding school building entails the need to design spaces necessary for the planned function, which did not exist before—a properly organized entrance area, toilets, offices, technical and economic rooms, etc. The main hall of the building should be reconstructed as close as possible to its original state, according to the recommendations of the conservators.

For the main entrance, a connecting passage on the east side of the building line has been used to accommodate the technical room associated with the new building services. The connecting passage has been expanded with a glazed entrance area. In order not to disturb the spatial structure of the main hall, not to divide it into smaller rooms, and to preserve its monumental character, the administrative and sanitary facilities have been located in a fragment of the adjacent farm building (part of the ground floor of the adjacent building was used), which now houses an office, a utility room and a sanitary unit (Fig. 1C). This part of the complex consists of the former stables, where the vaulted niches for the stone or ceramic horse drinkers that used to be there have been preserved. The niches have been renovated and exposed in the passageways of the new function.

Only the perimeter walls of the riding arena and their foundations, as well as the arched stone lintels of the window openings, were suitable for technical use. The walls were rebuilt using the traditional technique of solid brick on lime mortar, with lime plaster on both sides. On the outside, the original decoration on the facade has been preserved, i.e. the rustication with cornice in the lower plinth part and the upper cornice supporting the eaves. The profiles of the cornices were reconstructed from the surviving original fragments. On the western side, an additional security wall was to be built to close off the passage to the outermost building of the building line, which is currently in a very poor technical condition (building disaster phase). This wall made it possible to carry out the planned works without having to demolish the neighboring building or part of it.

nowanych prac bez konieczności wyburzania obiektu sąsiadującego lub jego fragmentu.

Okna zostały odtworzone zgodnie z podziałami widocznymi na zdjęciu archiwalnym i analogicznie do budynku folwarcznego przylegającego do budynku ujeżdżalni. Wykonano stolarkę drewnianą w kolorze palisander. W tym samym odcieniu zostały wybarwione drewniane elementy odtworzonej konstrukcji więźby dachowej, przez co wyeksponowane są na tle podbitki sufitowej drewnianej, w kolorze drewna naturalnego (ryc. 4C). W części budynku zaplecza, dążąc do spójnego wyglądu tego fragmentu folwarku⁸, zamontowano okna drewniane białe, z zachowaniem oryginalnego podziału.

Projekt⁹ [Brus, Lachowicz – Architekci 2018] zakładał odtworzenie oryginalnej konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem (dachówka karpiówka w koronkę) na podstawie archiwalnej dokumentacji inwentaryzacyjnej wykonanej w 2008 r., gdy budynek był jeszcze przykryty dachem¹⁰. Niestety, zinwentaryzowane profile drewniane nie spełniają aktualnych wymogów bezpieczeństwa konstrukcji i wymogów ochrony pożarowej [Zarębski 2018]. Aby zachować oryginalne wymiary i rozmiary widocznych słupów i belek nośnych, struktura drewniana musiała zostać zastąpiona elementami stalowymi, które zostały obudowane drewnem. Zaprojektowano 12 ram stalowych opartych na istniejących fundamentach i cokółkach betonowych. Ramy, ustawione w rozstawie 5,0 m, stężone płatwiami stalowymi na poziomie +8,5 m, kotwione do wieńca żelbetowego, tworzą główny układ nośny dla tradycyjnej, drewnianej więźby dachowej. Nad halą dawnej ujeżdżalni na wysokości +8,5 m wykonany został strop drewniany z belek umieszczonych pomiędzy stalowymi belkami głównymi.

Sklepienie hali głównej od wewnątrz zostało wykończono deskami drewnianymi, impregnowanymi, w kolorze drewna naturalnego, tynki wewnętrzne gładkie, malowane na biało, posadzki z płyt kamiennych granitowych. Aby oddać charakter dawnej drewnianej posadzki w ujeżdżalni, w centralnej części sali głównej fragment posadzki wykonano z płyt drewnianych klejonych warstwowo (ryc. 4C).

Obiekt jest w pełni dostępny dla osób niepełnosprawnych. Układ dróg wewnętrznych i chodników przed budynkiem umożliwia zarówno bezpośredni dojazd i parkowanie pojazdów przed strefą wejściową, jak również dostęp do obiektu. Projektowany poziom chodników przy budynku jest obniżony o ok. 2–3 cm w stosunku do poziomu jego posadzki, przy czym bezpośrednio przy wejściach do budynku różnica ta została zniwelowana. Spadki ciągów komunikacyjnych nie przekraczają 5%. W obrębie obiektu zapewniono dostęp do toalety dla osoby niepełnosprawnej.

Nie przewiduje się trwałego wyposażenia wnętrza projektowanej sali wielofunkcyjnej usługowej. Ewentualne wyposażenie w postaci krzeseł, stołów lub ekspozytorów wystawienniczych będzie uzupełniane w zależności od planowanej imprezy okolicznościowej.

Łączna powierzchnia użytkowa wewnątrz dla nowej funkcji wynosi 690 m². W skład obiektu po pracach renowacyjnych wchodzi: sala główna (dawna hala ujeżdżalni) o powierzchni ok. 500 m², strefa wejściowa

The windows have been restored according to the divisions shown in the archive photograph and by analogy with the manor house adjacent to the arena building. The joinery has been made of rosewood-colored timber. The same shade of color has been used for the timber elements of the reconstructed roof truss structure, so that they stand out against the background of the ceiling soffit in natural wood color (Fig. 4C). In the administrative and sanitary part of the building white timber windows have been installed in order to give this part of the building a coherent appearance with the adjacent row of buildings, maintaining the original division of the glazing.

The project [Brus, Lachowicz—Architects 2018] assumed the restoration of the original roof structure with its covering (ceramic plain tiles) on the basis of the archive inventory documentation carried out in 2008, when the building was still covered with the roof. Unfortunately, the wooden profiles inventoried do not meet the current structural safety and fire protection requirements [Zarębski 2018]. In order to preserve the original dimensions and sizes of the visible supporting columns and beams, the timber structure had to be replaced with steel elements that were encased in timber. Twelve steel frames were designed to rest on the existing concrete foundations and plinths. The frames, spaced 5.0 m apart, braced by steel purlins at +8.5 m level and anchored to the reinforced concrete ring beam, form the main load-bearing system for the traditional timber roof truss. Above the former indoor riding arena, at +8.5 m, a timber ceiling has been constructed with timber beams placed between main steel beams.

The inner side of the main hall vault has been finished with treated wood planks in natural wood color, the walls with smooth plaster painted white, and the floor with granite stone slabs. In order to reflect the character of the former wooden floor in the riding arena, part of the floor in the central part of the main hall has been made of laminated timber panels (Fig. 4C).

The building is fully accessible to people with disabilities. The layout of the internal roads and pavements in front of the building allows both direct access and parking of vehicles in front of the entrance area, as well as access to the building. The design level of the pavements at the building is lowered by approximately 2–3 cm in relation to the floor level of the building, with this difference being levelled out directly at the entrances to the building. The slope of the walkways does not exceed 5%. Access to a toilet for the disabled is provided within the site.

No permanent furnishings are planned for the interior of the renovated multi-purpose service hall. Possible furnishings in the form of chairs, tables or exhibition displays will be added depending on the planned special event.

The total usable interior area for the new function is 690 m². The building after the renovation work consists of: the main hall (former horse riding school) with an area of approximately 500 m², the



Ryc. 4. Budynek dawnej ujeżdżalni koni zespołu folwarcznego w Kochcicach – obecnie sala wielofunkcyjna usługowa (stan z 2023): A – widok od strony północnej, od dziedzińca wewnętrznego zabudowy; B – widok wejścia głównego; C – widok wnętrza budynku; fot. M. Brus.

Fig. 4. The building of the former riding hall of the Kochcice manor – currently a multi-functional service room (as of 2023): A – view from the north – from the inner courtyard of the complex; B – view of the main entrance; C – view of the interior of the building; photo by M. Brus.

o powierzchni ok. 100 m², toalety oraz pomieszczenia biurowe i techniczno-gospodarcze. Część podziemną dawnej ujeżdżalni (częściowe podpiwniczenie) wyłączone z użytkowania ze względu na jej znaczne zagruzowanie i problemy z gromadzeniem się tam wód gruntowych. Zejście do dawnej piwnicy zostało zamurowane, a pomieszczenie zasypane kruszywem.

Podsumowanie

Jak wspomniano, zadanie rewaloryzacji budynku dawnej ujeżdżalni mieściło się w założeniach projektu rewitalizacji całego kompleksu dawnego folwarku w Kochcicach. Gmina Kochanowice wyznaczyła ten obszar w projekcie rewitalizacji gminy jako priorytetowy, gdyż – jak zapisano w projekcie – „choć stan obiektów wymaga podjęcia intensywnych prac remontowych, odtworzeniowych i adaptacyjnych, zasób ten stanowi znaczny, niewykorzystany potencjał mogący sprzyjać rozwiązywaniu problemów w sferze społecznej, poprzez adaptację pomieszczeń na cele tego typu działalności oraz stworzenie nowej, atrakcyjnej przestrzeni, pozwalającej na pobudzanie aktywności społecznej oraz podniesienie walorów turystycznych i inwestycyjnych tego obszaru” [Lokalny program rewitalizacji, s. 41]. Zlokalizowane w obszarze rewitalizacji budynki o wartości historycznej to materialne dziedzictwo, które stanowi wyróżnik gminy w otoczeniu i przyczynia się do podnoszenia poczucia wartości okolicznych mieszkańców, a zrewaloryzowane obiekty sprzyjają rozwojowi przedsiębiorczości i powstawaniu nowych miejsc pracy. Zachowanie historycznych budynków jest więc jak najbardziej celowym działaniem, choć niesie ze sobą spore nakłady finansowe oraz szereg dylematów technicznych, formalno-prawnych i decyzyjnych.

Odrestaurowany budynek dawnej ujeżdżalni koni w Kochcicach – obecnie wielofunkcyjna sala usługowa – został oddany do użytku w 2. połowie 2023 r. Przeprowadzone prace projektowe i budowlane związane z remontem budynku były zadaniem niełatwym, gdyż obiekt ten prawie przestał istnieć. Zachowały się jedynie resztki murów i fragmenty detali architektonicznych, takich jak gzymsy czy boniowanie, które zostały na tej podstawie starannie odtworzone. Niezwykle pomocna okazała się

entrance space with an area of approximately 100 m², toilets, as well as office and technical rooms. The underground part of the former riding arena (partial cellar) has been excluded from use due to its considerable clogging and problems with groundwater accumulation there. The exit to the former cellar has been walled up and the space has been filled with aggregate.

Conclusions

As mentioned above, the task of upgrading the former horse riding school building was included in the assumptions of the revitalization project for the entire complex of the former farmstead in Kochcice. The Municipality of Kochanowice identified this area as a priority in the Municipality Revitalization Project, because—as stated in the project—“although the condition of the buildings requires intensive renovation, restoration and adaptation work to be done, this resource represents a significant, untapped potential that can contribute to solving problems in the social sphere by adapting the premises for the purposes of this type of activity and creating a new, attractive space, enabling the stimulation of social activity and increasing the tourist and investment value of the area” [Local Revitalization Program, p. 41]. Buildings of historic value located in the revitalization area represent a material heritage that constitutes a distinctive feature of the community and contributes to the sense of value of the local residents, while the revitalized buildings promote the development of entrepreneurship and the creation of new jobs. The preservation of historic buildings is therefore an useful measure, even if it involves considerable financial expenditure and a series of technical, formal, legal and decision-making dilemmas.

The renovated building of the former horse riding school in Kochcice—currently a multipurpose service hall—was put into use in the second half of 2023. The design and construction of the building’s renovation was a challenging task, as the building had almost ceased to exist. Only remnants of masonry and fragments of architectural details such as

sporządzona w 2008 r. szczegółowo opisana i zilustrowana dokumentacją inwentaryzacyjną, na podstawie której można było odtworzyć układ konstrukcyjny i charakter formalny wnętrza, w tym sklepienie i zadaszenie hali głównej. Dzięki staraniom inwestora, projektantów i wykonawców udało się zrealizować założone zadania projektowe i zrewaloryzować obiekt stanowiący część wspaniałego kompleksu folwarczno-przemysłowego. Trzeba tutaj zauważyć, że nie wszystkie zalecenia konserwatorskie bywają możliwe do zrealizowania podczas adaptacji dawnych budynków. W analizowanym przypadku niemożliwe okazało się przywrócenie w hali ujeżdżalni oryginalnej posadzki drewnianej przykrytej wylewką betonową – zarówno ze względu na jej całkowite zużycie, jak i niekompatybilność tego materiału z nową funkcją użytkową (problemy z izolacyjnością, z utrzymaniem czystości itp.). Studium przypadku pokazuje także, jakie problemy pojawiają się w obrębie wymogów dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji – dawniej przyjmowane przekroje elementów drewnianych używane do wykonania wielkogabarytowej więźby dachowej nie przystają do współczesnych norm, toteż elementy te muszą zostać zastąpione profilami stalowymi.

Analiza opisanego studium pozwoliła na sformułowanie konkluzji odnoszących się do zaobserwowanych problemów związanych z procesem rewitalizacji dawnego folwarku:

- przy dywersyfikacji funkcji planowanych w dawnych obiektach folwarcznych i wielkości pomieszczeń, a co za tym idzie: liczby osób, które będą jednocześnie przebywać w rewaloryzowanych budynkach lub ich częściach, pojawiają się problemy z wydzieleniem poszczególnych stref funkcjonalnych ze względów pożarowych; problemy te dotyczą także dawnych materiałów budowlanych, które bywają niewłaściwym rozwiązaniem ze względów ochrony pożarowej i bezpieczeństwa konstrukcji,
- pojawia się konieczność wyposażenia budynków w nieistniejącą dawniej lub całkowicie zdegradowaną infrastrukturę wewnętrzną, co nakazują obowiązujące przepisy i na co należy przewidzieć dodatkowe pomieszczenia – dźwigi osobowe, kotłownie, centrale wentylacyjne, rozdzielnie elektryczne, węzły higieniczno-sanitarne; pomieszczenia te zajmują często znaczną powierzchnię, zabierając cenną przestrzeń, która mogłaby być przeznaczona na cele reprezentacyjne,
- na terenie dawnych folwarków, położonych na obszarach wiejskich, zazwyczaj brak uzbrojenia terenu, które zapewniłoby odpowiednie zaopatrzenie w media (brak instalacji gazowej, kanalizacyjnej itp.) i dawałoby szansę swobodnego doboru rozwiązań technicznych,
- prace rewaloryzacyjne są blokowane lub utrudnione z powodu problemów formalno-prawnych wynikających z dawnych decyzji i polityki prywatyzacyjnej [Kucharczyk-Brus 2016, s. 84–90] – po likwidacji PGR-u lokale mieszkalne zostały częściowo sprzedane najemcom (podobnie jak część budynków dzierżawiona przez podmioty zewnętrzne), częściowo oddane w administrację gminie; aktualnie, ze względu na rozdrobnienie własnościowe, pojawiają się

cornices and rustication have survived, and these have been carefully recreated on this basis. Extremely helpful was the detailed and illustrated inventory documentation prepared in 2008, which made it possible to reconstruct the structural layout and formal character of the interior, including the vaulting and roofing of the main hall. Thanks to the efforts of the project sponsor, the designers and the contractors, it has been possible to fulfil the design brief and enhance the value of the building, which is part of a magnificent manor farm and industrial complex. It should be noted that not all conservation recommendations are feasible when adapting old buildings. In the case studied, it proved impossible to restore the original wooden floor in the indoor horse riding arena, which was covered by a concrete screed, both due to its total deterioration and the incompatibility of this material with the new utility function (problems with insulation, cleanliness, etc.). The case study also shows the problems that arise in terms of structural safety requirements—the previously accepted cross-sectional dimensions of timber elements used for large-scale roof trusses do not meet modern standards, so these elements have to be replaced by steel profiles.

The analysis of the study described above has allowed conclusions to be drawn regarding the problems observed in the process of revitalizing the former manor farm buildings:

- with the diversification of the functions planned for the former farmstead buildings and the size of the rooms, and therefore the number of people who will stay in the renovated buildings or their sections at the same time, problems arise with the separation of individual functional zones for fire safety reasons; these problems also apply to old building materials, which are sometimes an inappropriate solution for fire safety and structural safety reasons,
- there is the need to equip buildings with a non-existent or completely degraded internal infrastructure, as required by current legislation and for which additional space must be provided—lifts, boiler rooms, air handling units, electrical switchboards, hygiene and sanitary facilities; these facilities often occupy a significant area, taking up valuable space that could be used for representation purposes,
- former farmsteads located in rural areas usually lack development that would ensure adequate utilities (no gas installation or sewage systems, etc.) and a free choice of appropriate technical solutions,
- revitalization works are blocked or hindered due to formal and legal problems resulting from past decisions and privatization policies [Kucharczyk-Brus 2016, pp. 84–90]—after the liquidation of the State Agricultural Farm (PGR), flats were partly sold to tenants (as well as some of the buildings leased by external entities), and partly handed over to the municipality for administration; currently, due to

- trudności w prowadzeniu kompleksowej rewitalizacji lub pozyskiwaniu finansowania na cele publiczne,
- powierzchnia terenu kompleksu folwarczno-przemysłowego oraz liczba i gabaryty budynków powodują, że koszt rewitalizacji jest znaczny i często podzielony na odrębne zadania, na które pozyskuje się środki z różnych źródeł; sprawia to, że prace realizowane są w różnych odstępach czasu i nie zawsze można korzystać w pełni z już zrewaloryzowanych budynków i terenów,
 - na obszarze objętym inwestycją pojawiają się problemy społeczne wpływające negatywnie na prowadzenie prac remontowych i adaptacyjnych – niski kapitał społeczny lokalnych mieszkańców, niska skłonność do podnoszenia poziomu wykształcenia i kompetencji, niski poziom przedsiębiorczości, występowanie grup społecznych zagrożonych marginalizacją społeczną, ubóstwem.

Powyższe kwestie można zaobserwować w opisywanym przypadku. Poddany renowacji budynek dawnej ujeżdźalni, przeznaczony aktualnie na wielofunkcyjną salę wystawową, usytuowany jest w zabudowie szeregowej z budynkiem dawnej stajni, nieużytkowanym i częściowo zrujnowanym w kondygnacji parteru, lecz zamieszkałym w kondygnacji piętra, które przeznaczono na mieszkania socjalne. Pojawiają się dylematy: jak kontynuować prace remontowe i rewaloryzacyjne w tym fragmencie zabudowy folwarcznej? Co zaproponować obecnym lokatorom? A jednocześnie – czy można swobodnie korzystać z eleganckich wnętrz odrestaurowanej ujeżdźalni oraz sąsiadującej, także odrestaurowanej dawnej gorzelnii w towarzystwie rozpadających się budynków stajni i wozowni...?

Pytania te zadają sobie zapewne władarze i administratorzy niejednego zabytkowego kompleksu.

fragmentation of ownership, there are difficulties in carrying out comprehensive revitalization or obtaining funding for public purposes,

- the size of the estate and the number and size of the buildings mean that the cost of revitalization is considerable and is often divided into separate tasks with funding from different sources; this means that work is carried out at different intervals and it is not always possible to make full use of the buildings and land already revitalized,
- in the area covered by the investment there are social problems that negatively influence the implementation of renovation and adaptation works—low social capital of the local population, low propensity to raise the level of education and skills, low level of entrepreneurship, presence of social groups threatened by social marginalization and poverty.

These issues were observed in the case described. The renovated former indoor horse riding arena, now intended as a multi-purpose exhibition hall, is located in line with a former stable building, disused and partly in ruins on the ground floor, but inhabited on the first floor, with flats intended for social housing. Dilemmas arise: how to continue the renovation and upgrading of this part of the farm house? What should be offered to the current tenants? And at the same time—can the elegant interiors of the restored riding arena and the neighboring, also restored former distillery be freely used together with crumbling buildings of the stables and the carriage house...?

These questions are probably asked by the managers of many historic sites.

¹ Wcześniejsze nazwy miejscowości: Dorf Kachtitz, Kochtiz, Kochtschütz, Kochzütz, Dorf u. Rittergut [Kreis Lublinitz].

² Nicol, wywodzący się z pochodzącego z Moraw rodu Kochcickich herbu Czapla, ożeniony ze Strzelanką (brak informacji o imieniu), z którą miał synów Lamberta i Hermana [Informacje o rodzie Kochcickich].

³ Budynek gorzelnii (wyjściowo w stanie technicznym znacznie lepszym od budynku ujeżdźalni) został, staraniem władarzy gminy Kochanowice, także wyremontowany i przeznaczony na cele kulturalno-oświatowe.

⁴ Informacje o szczegółach zadania uzyskano z dokumentacji inwentaryzacyjnej obiektu wraz z projektem rekonstrukcji opracowanej w 2008 r. przez Pracownię Projektową mgr inż. Frydel Mariusz z Opola.

⁵ W dolnej partii możliwy tzw. mur cyklopowy z kamienia polnego na zaprawie wapiennej oraz mur kamiennie-ceglany.

⁶ Na cele kulturalno-oświatowe przeznaczone zostały: 1) dawna gorzelnia zawierająca przestrzeń muzealno-wysta-

wienniczą, salę audiowizualną mogącą pomieścić do 50 osób, przestrzeń biurowe, sale dydaktyczne i wieżę widokową; 2) dawna ujeżdźalnia koni; na cele obsługi ruchu turystycznego przeznaczono ciąg zabudowy stajenno-mieszkalnej przylegający do budynku ujeżdźalni; na cele opieki zdrowotnej przeznaczono budynek rządcówki i część zabudowy po wschodniej stronie kompleksu – obory, cielętnik, spichlerz.

⁷ Niestety poidła nie się zachowały; zostały wymontowane z wnek i rozbite lub rozkradzione.

⁸ Jest to budynek dawnych stajni, przylegający do budynku ujeżdźalni, połączony z nim łącznikiem od strony wschodniej; obecnie budynek jest częściowo zagospodarowany – piętro użytkowane jako mieszkania socjalne.

⁹ Pozwolenie na budowę uzyskano w grudniu 2018 r. [Pozwolenie na budowę nr 790/2018].

¹⁰ Dokumentacja inwentaryzacyjna z 2008 r.

Bibliografia / References

Archiwalia / Archive materials

Hase J.M., *DUCATUS SILESIAE TABULA ALTERA SUPERIOREM SILESIAM exhibens ex mappa Hasiana majore desumta et excusa = La Haute Silesie, qui comprend les Principautes des Neise (Nysa), de Munsterberg (Ziebice), de Iaegerndorf (Karniow),*

de Troppau (Opawa), d'Oppeln (Opole), de Ratibor (Raciborz), de Teschen (Cieszyn) dessinee par les Heritiers de Homann l'Ann 1746, Norimbergae 1746 per Homannianos Heredes Com Priv. Sac. Caes. Maj., miedzioryt kolorowany 54,8 x 39 cm, wł. Książnica Cieszyńska.

Teksty źródłowe / Source texts

- Jedynak W., Leśniewski G., *Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa nr 2808*, Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie, październik 1992.
- Kucharczyk-Brus B., *Mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej – obraz ewolucji idei projektowej, uwarunkowań rozwojowych i sposobów użytkowania, na przykładzie Górnego Śląska*, Gliwice 2016.
- Łanowski J., *Czapla Kochcickich: Rozdzięścianum*, „Pamiętnik Literacki: Czasopismo Kwartalne Poświęcone Historii i Krytyce Literatury Polskiej” 1965, nr 56/3.

Akty prawne / Legal acts

- Pozwolenie na budowę nr 790/2018 Starosty Lublinieckiego z dnia 20 grudnia 2018.
- Pozwolenie nr CZ/343/2018 Śląskiego Wojewódzkiego Urzędu Konserwacji Zabytków w Katowicach, delegatura w Częstochowie, z dnia 17 października 2018.
- Uchwała nr XXX/244/17 Rady Gminy Kochanowice z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Kochanowice na lata 2017–2022.
- Uchwała nr XXXV/237/13 Rady Gminy Kochanowice z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Ustawa z dnia 10 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz.U. 2024, poz. 278.

Dokumentacja projektowa / Project documents

- Brus, Lachowicz – Architekci, *Przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku*

ujeżdźalni i części pomieszczeń gospodarczych dawnego folwarku na potrzeby wielofunkcyjnej sali usługowej z zapleczem, w Kochcicach przy ul. Ogrodowej 22, Zabrze 2018.

- Pracownia Projektowa mgr inż. Frydel M., *Dokumentacja inwentaryzacyjna budynku ujeżdźalni koni w Kochcicach wraz z projektem rekonstrukcji*, Opole 2008.
- Zarębski D., *Ekspertyza stanu technicznego budynków dawnej ujeżdźalni oraz budynków przyległych, w Kochcicach, na działce 6/48, pow. Lubliniec*, Zabrze 2018.

Źródła elektroniczne / Electronic sources

- Informacje o rodzie Kochcickich, https://web.archive.org/web/20090716152017/http://www.2mat.com.pl/kochcice/koch_his.htm (dostęp: 12 II 2024).
- Kochcice na mapie z 1746 roku, <https://web.archive.org/web/20080410020504/http://www.2mat.com.pl/kochcice/koch1746.htm> (dostęp: 10 II 2024).
- Kreis Lublinitz (ab 1941 Loben, poln. *Lubliniec*), https://www.eirenicon.com/rademacher/www.verwaltungsgeschichte.de/sch_lublinitz.html (dostęp: 10 II 2024).
- Lokalny program rewitalizacji gminy Kochanowice na lata 2017–2022, https://bip-v1-files.idcom-jst.pl/sites/3090/wiadomosci/401587/files/lpr_kochanowice_wer_2_4_wrzesien_2017.pdf (dostęp: 19 III 2024).
- Rejestr zabytków nieruchomości – województwo śląskie, Narodowy Instytut Dziedzictwa, 30 września 2023, https://nid.pl/wp-content/uploads/2023/11/SLS-rej_2023-09-30.pdf (dostęp: 12 II 2024).

Streszczenie

W 2023 r. oddano do użytku odrestaurowany budynek dawnej ujeżdźalni koni. Obiekt został zrewaloryzowany na podstawie wykonanej kilkanaście lat wcześniej inwentaryzacji oraz zdjęć archiwalnych. Zyskał też nową funkcję – kulturalno-usługową. Artykuł stanowi opis studium przypadku, sporządzony na podstawie badań literaturowych, kwerendy archiwalnej, projektów zmiany sposobu użytkowania budynku dawnej ujeżdźalni oraz wywiadów z przedstawicielami gminy Kochanowice i projektantami. Zostały w nim przedstawione założenia projektowe i zalecenia konserwatorskie dotyczące przedmiotowego zabytku, a także efekty realizacyjne po zakończonych pracach remontowych. W części końcowej zwrócono uwagę na problemy, jakie pojawiają się w trakcie prac rewaloryzacyjnych i konserwatorskich dawnych obiektów folwarcznych. Podsumowanie stanowi głos w dyskusji na temat utrudnień występujących podczas rewitalizacji dawnych folwarków oraz adaptacji historycznych obiektów gospodarczych do nowej funkcji.

Abstract

The restored building of the former indoor horse riding arena was put into use in 2023. The building was renovated on the basis of an inventory carried out several years earlier and on the basis of archive photographs. The building was given a new function—cultural and service. The paper is a case study description based on literature research, archival research, the project for the change of use of the former horse riding school building and interviews with representatives of the Kochanowice Municipality and designers. It presents the design assumptions and conservation recommendations for the monument in question, as well as the implementation effects after the completion of renovation works. The final part draws attention to the problems that arise during restoration and conservation work on former farm buildings. The summary is a contribution to the discussion on the difficulties encountered during the revitalization of former farm buildings and the adaptation of historic farm buildings to a new function.