

# Rozbudowa i modernizacja przedwojennego budynku użyteczności publicznej wraz z przystosowaniem go do nowej funkcji – studium przypadku

The extension and modernisation of a pre-war public building and adapting it to a new function – a case study

dr inż. Grzegorz Dmochowski (ORCID: 0000-0002-0044-3499), dr inż. Jerzy Szotomicki (ORCID: 0000-0002-1339-4470), Wydział Budownictwa Lądowego i Wodnego, Politechnika Wrocławska

DOI: 10.5604/01.3001.0054.6398

**Streszczenie:** W artykule przedstawiono zagadnienia konstrukcyjne związane z rozbudową i modernizacją przedwojennego budynku użyteczności publicznej i jego przystosowaniem do nowej funkcji hotelowej. W ramach przygotowanej adaptacji przedstawiono wytyczne prac remontowych, wzmacniających i zabezpieczających. Ze względu na zabytkowy charakter budynku głównym wymogiem postawionym przez konserwatora zabytków projektantom adaptacji do nowej funkcji było zachowanie pierwotnego stanu ścian zewnętrznych. W artykule autorzy zwrócili uwagę na zabezpieczenie ścian zewnętrznych budynku przy użyciu systemowych elementów PERI. W projekcie budowlanym modernizowanego budynku założono pozostawienie praktycznie wszystkich ścian zewnętrznych oraz wyburzenie istniejących ścian wewnętrznych, stropów i stropodachu. Ponadto projekt zakłada wykonanie nowej konstrukcji nośnej ryglowo-słupowej ze stropami monolitycznymi oraz nadbudowę istniejącego obiektu o trzy kondygnacje. W wyniku modernizacji starego budynku biurowego powstanie nowy hotel w centrum miasta.

**Słowa kluczowe:** zabytkowy budynek biurowy, rewaloryzacja, zmiany funkcjonalne.

**Abstract:** The paper presents the construction issues involved in the extension, demolition, and modernisation of a historic office building and its adaptation to a new hotel function. As part of the prepared adaptation, guidelines for renovation, strengthening, and safety work have been presented. Due to the historic nature of the building, the main requirement of the Monument Conservator for the adaptation designers was to preserve the original condition of the external walls. In the article, the authors paid particular attention to the protection of the building's external walls using PERI system elements. The design of the modernised building assumed that all external walls would be retained and that the existing internal walls, slab floors, and flat roof would be demolished. In addition, the design involves the construction of a new column-and-beam structure with monolithic slabs and the addition of two storeys to the existing building. The result of the modernisation of the old office building will be the construction of a new hotel in the city centre.

**Keywords:** historic office building, revitalisation, functional changes.

## 1. Wprowadzenie

W ostatnich latach coraz częściej dochodzi do przebudowy i rozbudowy budynków objętych ochroną konserwatorską. Obiekty te są z reguły usytuowane w ścisłych historycznych centrach miast w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków [1–5]. Zazwyczaj mają ceglane ściany nośne, często zdobione bogatą ornamentyką oraz drewniane stropy znajdujące się w słabym stanie technicznym. Przy zmianie funkcji obiektu zachodzi konieczność wymiany stropów i pozostawienia przynajmniej części ścian zewnętrznych, najbardziej wyeksponowanych i stanowiących największą wartość zabytkową. Powoduje to duże problemy związane z zabezpieczeniem tych ścian na czas budowy. Zwłaszcza

gdy zachodzi konieczność pogłębienia istniejących piwnic lub wzmocnienia fundamentów. Powyższe problemy pojawiają się przy planowanej rozbudowie lub nadbudowie, o kolejne kondygnacje, istniejącego obiektu.

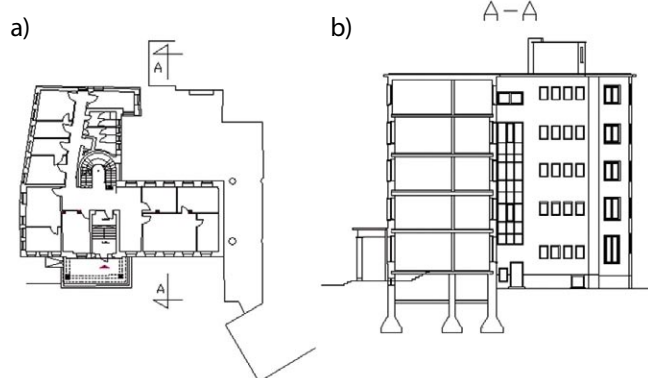
W prezentowanym artykule przedstawiono projektowaną modernizację zabytkowego budynku, w którym wystąpiły powyższe problemy.

## 2. Charakterystyka architektoniczna i konstrukcyjna istniejącego budynku

Budynek Towarzystwa Osiedlowego został zaprojektowany przez niemieckiego architekta Heinza Kempfera i wzniesiony w okresie poprzedzającym II wojnę światową



**Rys. 1.** Archiwalne zdjęcie budynku Towarzystwa Osiedlowego zaprojektowanego przez Heinza Kempfera (1938 r.) [6]



**Rys. 2.** Budynek Towarzystwa Osiedlowego – stan przed rozbudową: a) rzut parteru, b) przekrój A – A (opracował G. Dmochowski)

we Wrocławiu (rys. 1). Dokumentacja archiwalna pochodzi z 1938 roku. W wyniku działań wojennych budynek nie został znacząco zniszczony – zachowały się wszystkie kondygnacje oprócz poddasza przekrytego drewnianą więźbą dachową. W okresie powojennym obiekt odremontowano, dodając mu jedną, pełną kondygnację przekrytą płaskim, masywnym stropodachem. Ostatnie prace remontowe, związane przede wszystkim z odnowieniem elewacji i wystrojem wnętrz, wykonano w 2008 roku. Po remoncie obiekt pełnił funkcję biurową i aktualnie podlega przebudowie i rozbudowie w celu zmiany sposobu użytkowania na budynek hotelowy.

Analizowany obiekt ma 5 kondygnacji nadziemnych (parter i 4 piętra) i jest całkowicie podpiwniczony (rys. 2). Układ konstrukcyjny jest dwutraktowy, podłużny. Bryła budynku ma rzut o kształcie litery L, z dwiema fasadami usytuowanymi wzdłuż ulic Szewskiej i Kazimierza Wielkiego. Budynek jest zasadniczo wolnostojący – tylko do jego wschodniej ściany szczytowej przylega wzniesiony w okresie powojennym budynek wielofunkcyjny zawierający wielopoziomowy parking oraz część usługowo-biurową. Konstrukcja nośna obiektu jest tradycyjna, fundamenty stanowią łąwy żelbetowe, natomiast ściany nośne wykonane są z cegły

pełnej. Grubość ścian zewnętrznych wynosi od 25 do 64 cm. W trakcie modernizacji usunięto stropy Ackermana nad piwnicą, parterem, I, II i III piętrem oraz część nośną stropodachu w postaci stropu DZ-3. W koncepcji przebudowy i rozbudowy budynku zakłada się zwiększenie wysokości jego zabudowy w nawiązaniu do istniejącego sąsiedniego obiektu wielofunkcyjnego (garaż wielopoziomowy) zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

### 3. Opis projektowanej rozbudowy i przebudowy

W efekcie przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku biurowego ma powstać średniowysoki budynek hotelowy. W ramach zaprojektowanej modernizacji przewidziano zrealizowanie następujących założeń:

- pozostawienie praktycznie wszystkich ścian zewnętrznych budynku oprócz małego fragmentu w narożniku północno-wschodnim,
- wyburzenie wszystkich istniejących ścian wewnętrznych, stropów i stropodachu,
- wykonanie nowych stropów wewnątrz istniejącego budynku wraz z nową konstrukcją nośną ryglowo-słupową ze stropami monolitycznymi,
- dodanie dwóch nowych kondygnacji w nawiązaniu do budynku wielofunkcyjnego,
- rozbudowę obiektu od strony ul. Kazimierza Wielkiego na całej szerokości istniejącej fasady frontowej o część siedmiokondygnacyjną + piwnica,
- rozbudowę obiektu od strony ul. Ofiar Oświęcimskich na całej szerokości istniejącej fasady tylnej o część siedmiokondygnacyjną + piwnica.

W związku z realizacją założeń projektowych przewidziano wykonanie poniższych prac konstrukcyjnych.

#### Roboty ziemne

Zaplanowano wykopy pod nowe części budynku jako szeroko-przestrzenne, zabezpieczone ścianką z profili stalowych.

#### Fundamenty

Nowy fundament dla modernizowanego budynku zaprojektowano w postaci płyty fundamentowej grubości 40 cm opartej na kolumnach żelbetowych typu soilcrete. Natomiast dla nowych słupów żelbetowych zlokalizowanych przy ścianach istniejącego budynku zaprojektowano płytę żelbetową grubości 25 cm, „wywinętą na fundamenty istniejące”, będącą kontynuacją płyty zasadniczej. Przewidziano, że fragmenty łąw istniejących, na których zostaną oparte nowe słupy, zostaną podbite kolumnami soilcrete.

#### Stropy

W całym budynku zaprojektowano stropy monolityczne, żelbetowe, w formie płyty ciągłej, krzyżowo zbrojone.

**Rys. 3. Zabezpieczenie ścian systemem PERI (opracował G. Dmochowski, S. Skrzyszewski)**

### Stropodach

Nad ostatnią kondygnacją zaprojektowano stropodach płaski w formie tarasu użytkowego, z częścią nośną z płyty żelbetonowej grubości 20 cm.

### Szyb windy

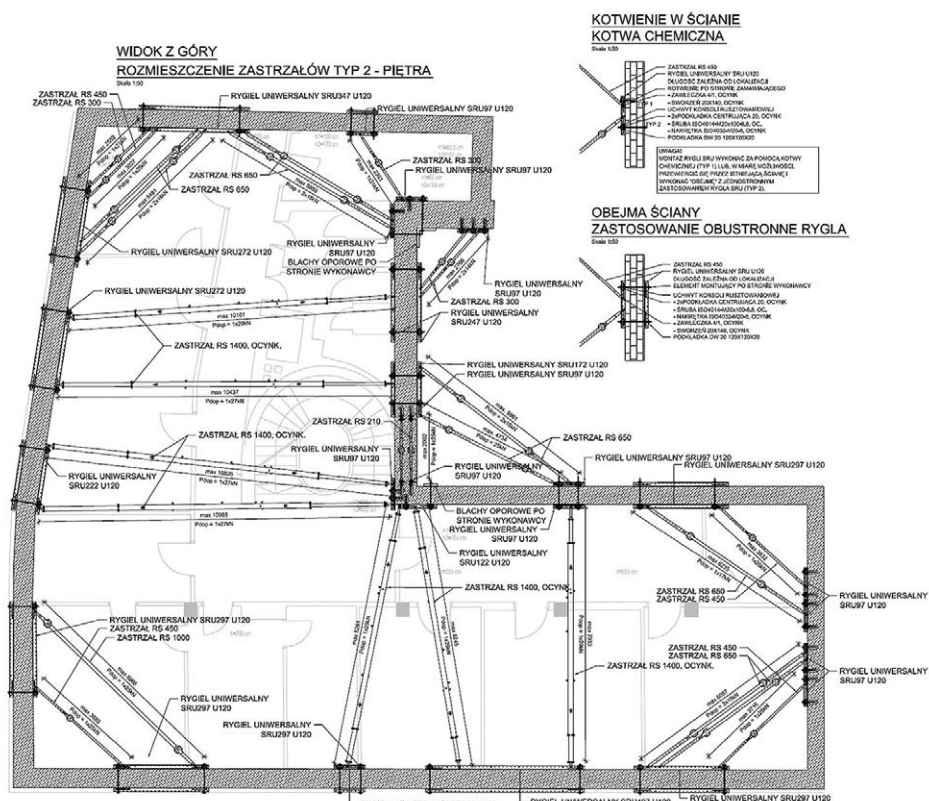
Szyb windy zaprojektowano jako posadowiony na płycie fundamentowej z zagłębieniem płyty na podszybie. Konstrukcję nośną stanowi ściana żelbetowa.

## 4. Charakterystyka wyburzeń i demontażu istniejących elementów budynku

Prace wyburzeniowe będą wykonywane w dwóch etapach. W etapie pierwszym, już rozpoczętym, zakłada się usunięcie wszystkich ścian wewnętrznych wraz z ich fundamentami oraz stropów, z pozostawieniem wszystkich ścian zewnętrznych budynku i ich fundamentów. Stropy będą usuwane odcinkami. Po wyburzeniu fragmentu stropu zakłada się wykonanie na tym obszarze stężenia ścian zewnętrznych za pomocą zastrzałów teleskopowych RS firmy PERI oraz rygli SRU (rys. 3). Powyższe prace zostały już częściowo zrealizowane, co pokazuje rysunek 4.



**Rys. 4. Częściowo zrealizowane prace związane ze stężeniem ścian zewnętrznych od strony ulicy Szewskiej (zdjęcie autorów)**



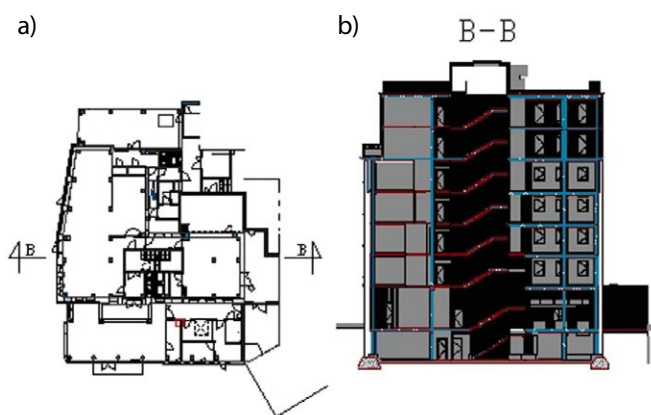
W następnym etapie prac zostaną podbite istniejące fundamenty we wskazanych miejscach i wykonane kolumny pod nowe elementy nośne oraz płyta fundamentowa. Do kolejnego etapu wyburzeń będzie można przystąpić dopiero po wykonaniu stropu nad piwnicą wewnątrz budynku istniejącego. W drugim etapie wyburzeń zostaną usunięte fragmenty istniejących ścian zewnętrznych w północno-wschodniej części budynku.

## 5. Koncepcja architektoniczna rewaloryzacji budynku

Projektowany hotel będzie mieć 7 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnację podziemną i będzie przekryty stropodachem, który sezonowo będzie mógł być wykorzystany jako taras widokowy (rys. 5). Projekt modernizacji obejmuje: pokoje hotelowe zlokalizowane na wszystkich piętrach powyżej parteru, restaurację i sale wielofunkcyjne w poziomie parteru oraz kondygnację podziemną z ogólnodostępnym blokiem higieniczno-sanitarnym, część usługową oraz pomieszczeniami technicznymi.

Wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Szewską wyeksponowano gabaryt istniejącego budynku o wysokich wartościach kulturowych, akcentując jego bryłę, gzyms wieńczący i aktualną wysokość (rys. 6). Ponadto wyeksponowano wystrój elewacji partii wejściowej wraz z portalem i towarzyszącym mu portykiem poprzez ujęcie ich w przeszklonym, obszernym i reprezentacyjnym lobby hotelowym (rys. 7).

Od strony ul. Kazimierza Wielkiego zaprojektowano rozbudowę do wyznaczonej w MPZP historycznej linii zabudowy.



**Rys. 5.** Projekt nowego budynku z przeznaczeniem hotelowym: a) rzut parteru, b) przekrój B – B (opracował Wojciech Błaszczuk Design Studio)



**Rys. 6.** Wizualizacja nowego budynku z przeznaczeniem hotelowym – widok od strony ulicy Kazimierza Wielkiego (opracował Wojciech Błaszczuk Design Studio)



**Rys. 7.** Wizualizacja elewacji z części wejściową wraz z portalem i towarzyszącym mu portykiem poprzez ujęcie ich w przeszklonym, reprezentacyjnym lobby hotelowym (opracował Wojciech Błaszczuk Design Studio)

Wewnątrz patio zaprojektowano rozbudowę istniejącej ściany wschodniej w celu poszerzenia traktu budynku umożliwiającego lokalizację nowych pokoi hotelowych w układzie prostokątym do tej ściany i oknami skierowanymi w stronę tego patio.

## 6. Podsumowanie

W artykule przedstawiono charakterystykę prac związanych z rozbudową, wyburzeniem i modernizacją zabytkowego budynku biurowego i jego przystosowaniem do nowej funkcji hotelowej. Ochrona wartości kulturowych w modernizowanym zabytkowym budynku biurowym obejmowała następujące elementy:

- projektowane założenie realizuje wymaganie MPZP uzupełnienia zabudowy wzdłuż ul. Szewskiej i Kazimierza Wielkiego,
- zewnętrzne lico południowej fasady frontowej projektowanego budynku umieszczono na wyznaczonej wzdłuż ul. Kazimierza Wielkiego historycznej linii zabudowy,
- założenie po uzupełnieniu zabudowy stanowi prostą, zwartą i spójną z budynkiem wielofunkcyjnym bryłę pozbawioną dodatkowych dominant,
- zachowanie istniejącej bryły budynku poprzez zabezpieczenie i zachowanie struktury większości zewnętrznych ścian osłonowych,
- zachowanie rozwiązania materiałowego i kolorystycznego elewacji istniejącego budynku,
- zachowanie i wyeksponowanie wystroju elewacji partii wejściowej wraz z portalem wejściowym i portykiem przed nim, poprzez stworzenie przeszklonego lobby hotelowego na wysokość dwóch kondygnacji, w którym dominującą rolę wystroju i organizacji przestrzeni pełnią te elementy,
- wyeksponowanie bryły i fasady zachodniej budynku (od ul. Szewskiej) za pomocą ryzalitów,
- zachowanie wielkości i kształtu istniejących otworów okiennych powyżej kondygnacji parteru w fasadzie zachodniej budynku (od ul. Szewskiej),
- zachowanie i renowacja dekoracji rzeźbiarskiej w narożniku obiektu.

## Podziękowania

**Dziękujemy serdecznie firmie PERI, Design Studio Wojciecha Błaszczuka oraz Otis Development za udostępnienie materiałów.**

## BIBLIOGRAFIA

- [1] Grabiszewski M., Adaptacje budowli zabytkowych na cele hotelowe. Adaptacja Obiektów Zabytkowych do Współczesnych Funkcji Użytkowych, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, 2009, str. 43–53
- [2] Minch M. Y., Szolomicki J., Rewaloryzacja, adaptacja i rozbudowa wrocławskiego secesyjnego budynku handlowego Modehaus M. Gerstel z początku XX w., Materiały Budowlane 11/2022, str. 77–80
- [3] Namicheva E., Namichev P., Cultural sustainability and heritage. Palimpsest, tom VI, 11/2021, str. 227–241
- [4] Erdoğan B. G., Polatoğlu C., Building Performance Evaluation for Adaptive Reuse: A Multi-Criteria Approach, Civil Engineering and Architecture 9(7)2021, str. 2427–2440
- [5] Broniewicz E., Broniewicz M., Skubiak B., Bryliński A., Grabowska P., Adaptive reuse of buildings, Economics and Environment, tom 83, 4/2022
- [6] <https://polska-org.pl/641973.foto.html?idEntity=514031>, data dostępu 15.01.2023