

# Rewitalizacje kamienic z XIII i początku XX w. w Gliwicach – studium przypadków



dr hab. inż. arch.  
**KLAUDIUSZ FROSS, PROF. PŚ**  
Politechnika Śląska  
Wydział Architektury  
**ORCID: 0000-0002-0013-7619**



mgr inż.  
**MARIUSZ CZYSZEK**  
**ORCID: 0000-0003-0761-6433**



mgr inż.  
**ROXANA FROSS**  
**ORCID: 0000-0003-2783-5086**

Artykuł prezentuje dwa przykłady rewitalizacji kamienic z XIII i początku XX w. zlokalizowanych w Gliwicach. Poprzez zastosowaną metodykę badawczą oraz innowacyjne rozwiązania projektowe udało się „uratować” obiekty przed rozbiórką, wykonać skomplikowany remont i oddać do użytkowania.

## Cel i zakres artykułu

Celem artykułu jest prezentacja dwóch różnych przykładów rewitalizacji kamienic zlokalizowanych w Gliwicach (woj. śląskie) – z XIII i początku XX w. Artykuł stanowi studium przypadków. Obydwie kamienice przeznaczone były do rozbiórki. Poprzez zastosowaną metodykę badawczą oraz innowacyjne rozwiązania projektowe udało się obiekty „uratować”, wykonać skomplikowany remont i oddać do użytkowania. Artykuł ma pokazać, że determinacja projektantów, właściwa diagnoza techniczna w formie ekspertyzy, a następnie odpowiednio dobrane rozwiązania projektowe pozwalają skutecznie przeprowadzić rewitalizację. Autorzy artykułu – architekt Klaudiusz Fross i konstruktor Mariusz Czyżek są głównymi projektantami obiektów. Dokumentacja projektowa została opracowana w wielobranżowym zespole projektowym w ramach firmy budowlano-konsultingowej ML-BUD P.B.P.H. s.c. Mariusz Leszek Czyżek (dane w archiwum firmy). Projekty remontów i rozbudowy obiektów wykonano w latach 2012/2013. Badania kontrolne przeprowadzono w 2021 i 2022 roku. Podane przykłady nie były wcześniej publikowane.

## Opis badanych obiektów

Pierwsza z kamienic pochodząca z XIII w. to jeden z najstarszych domów w Gliwicach. Zlokalizowana jest przy ul. Plebańskiej 11. Usytuowana narożnie, z widokiem na plac kościo-

ła Wszystkich Świętych. Stan budynku mieszkalnego w 2011 roku określano jako zły. Ściany wykonane w technologii tradycyjnej z cegły pełnej (na poziomie parteru: 38, 48, 68 cm, na poziomie I piętra: 38, 45, 56 cm, II piętra: 28, 48, 50 cm, poddasza: 16, 28, 53 cm). Stropy i więźba dachowa drewniane, dach dwuspadowy – pokryty papą. Schody wachlarzowe. Istniejąca klatka schodowa nie spełniała obowiązujących przepisów. Stwierdzono, że ściany zewnętrzne, wewnętrzne, stropy, schody, wymagają przeprowadzenia remontu obejmującego usunięcie występujących nieprawidłowości oraz dostosowania do obowiązujących przepisów. W tym celu należy przeprowadzić remont.

Druga kamienica, z XX w., znajduje się przy ul. Stalmacha 4 w ciągu budynków mieszkalnych. Ma elewację frontową od ulicy głównej oraz od dziedzińca wewnętrznego kwartału. Podłoże gruntowe zalegające pod budynkiem jest bardzo niejednorodne. W części wschodniej zalegają torfy i namuły organiczne, grunty o bardzo małej wytrzymałości i bardzo dużej ścisłości. Zatem przechył przedmiotowego budynku, liczne spękania i zarysowania zostały spowodowane nierównomiernym osiadaniami obiektu. Najprawdopodobniej doszło do tej sytuacji w trakcie budowy obiektu lub bezpośrednio po jej zakończeniu. Wtedy też została zaklinowana dylatacja pomiędzy sąsiednimi budynkami. Gwałtowny przechył został ustabilizowany poza nieznacznymi ruchami – drgania-

mi. Dlatego też w celu zaniknięcia dalszych osiadań zalecono wykonanie palowania. Mikropale oparto na podłożu nośnym poniżej spągu gruntów organicznych. Badania przeprowadzone w zakresie oceny stanu technicznego ścian zewnętrznych oraz stropów przedmiotowego budynku mieszkalnego wykazały występowanie szeregu nieprawidłowości i uszkodzeń. Dodatkowo stolarka okienna wymaga wymiany oraz wypoziomowania nadproży i wypionowania ościeży.

## Metodyka badań przedprojektowych

W celu opracowania projektu remontów obydwu kamienic zostały wykonane m.in. następujące prace: wizja lokalna, inwentaryzacja fotograficzna, inwentaryzacja pomiarowa i rysunkowa, badania makroskopowe, pomiary wilgotności elementów budynków, badania termowizyjne, odkrywki, ocena stanu technicznego, analiza statyczno-wytrzymałościowa oddziaływania projektowanej rozbudowy na istniejący obiekt, ekspertyza techniczna oddziaływania kamienicy na budynki sąsiednie, zalecenia remontowe. Badania makroskopowe pozwoliły na zaobserwowanie nieprawidłowości występujących w obrębie poszczególnych elementów przedmiotowego budynku, a także zobrazowanie ich stanu technicznego. Wyniki badań przedstawiono w postaci dokumentacji fotograficznej. Badania termowizyjne wykazały nieszczelności



Fot. 1. Kamienica z XIII w., ul. Plebańska 11, Gliwice – zdjęcia porównawcze – przed realizacją i po remoncie, elewacja frontowa; źródło: fot. arch. ML-BUD i R. Fross, 2013, 2022

i niską izolacyjność stolarki, braki izolacji części podziemnej, zawilgocenia ścian itp. Dla celów artykułu po kilku latach eksploatacji wykonano także uproszczone badania jakościowe w jakościach technicznej, funkcjonalnej, ekonomicznej i behawioralnej [1]. Publikacje uzupełniające nt. różnych aspektów rewitalizacji ujęto w licznych publikacjach na łamach miesięcznika „Builder” [2–5].

### Zastosowane rozwiązania projektowe

#### Kamienica z XIII w., ul. Plebańska 11, Gliwice

W celu przedłużenia trwałości i przywrócenia wartości użytkowej zalecono wykonanie remontu kapitalnego, który w zależności od zakładanego standardu powinien obejmować:

wymianę stropu, wzmocnienie stropu, wzmocnienie ścian zewnętrznych w obrębie pęknięć, wykonanie docieplenia elewacji (stosując od wewnątrz tynk termoizolacyjny, od strony zewnętrznej styropian grafitowy), wykonanie nowej dwubiegowej klatki schodowej oraz nowych obróbek blacharskich. W rezultacie rewitalizacji kamienica przeznaczona do rozbiórki została „uratowana”, odnowiona. Obiekt uzyskał zupełnie nową jakość: techniczną, funkcjonalną, behawioralną (estetyka, prestiż, spełnienie oczekiwań) oraz ekonomiczną (lokale użytkowe parteru). Podniesienie dachu ze stylizowanymi lukarnami pozwoliło na uzyskanie dodatkowej kondygnacji użytkowej. Szklany łącznik (zamknięcie) klatki schodowej wprowadził nową jakość. Bonie parteru podkreśliły charakter obiektu. W tym przypadku istotą projektu było pogodzenie rewitalizacji historycznej ratującej budynek z wprowadzeniem nowych stylizowanych elementów dla podkreślenia charakteru obiektu oraz znaczącym poprawieniem jakości użytkowej za pomocą nowoczesnych rozwiązań.

#### Kamienica z XX w., ul. Stalmacha 4, Gliwice

W celu zatrzymania dalszych osiadań i ustabilizowania budynku wykonano palowanie. Mikropale oparto na podłożu nośnym poniżej spągu gruntów organicznych. W rezultacie remontu kamienica uzyskała nową jakość: techniczną, funkcjonalną, behawioralną (estetyka, prestiż, spełnienie oczekiwań) oraz ekonomiczną [1]. Decyzje projektowe umożliwiły realizację pełnowartościowej kondygnacji poddasza, nowoczesną i funkcjonalną elewację tylną z przeszkloną klatką schodową i wygodnymi balkonami oraz odtworzoną historyczną fasadę frontową. W tym przypadku również pogodzone rewitalizację historyczną ze współczesnymi możliwościami realizacji. Odtworzono historyczny charakter kamienicy na elewacji frontowej za pomocą nowoczesnych środków, ze znaczącym poprawieniem jakości użytkowej według potrzeb i oczekiwań.



Fot. 2. Kamienica z XIII w., ul. Plebańska 11, Gliwice – zdjęcia porównawcze – przed realizacją i po remoncie, elewacja boczna; źródło: fot. arch. ML-BUD i R. Fross, 2013, 2022



Fot. 3. Kamienica z XX w., ul. Stalmacha 4, Gliwice – zdjęcia porównawcze – przed realizacją i po remoncie, elewacje frontowa i tylna; źródło: fot. arch. ML-BUD, 2013, 2015

### Podsumowanie i wnioski z badań

Obydwa przykłady rewitalizacji kamienic z XIII w. i XX w. pokazały, że odrobina dobrej woli i uwolnienie pewnej ilości swobody projektowej przy rewitalizacji pod ochroną konserwatorską może dać dobre rezultaty dla wszystkich stron procesu inwestycyjnego. Wykazano, że możliwa jest synergia dbałości o zachowanie historycznego charakteru wizerunku ze współczesnymi oczekiwaniami. Dobrze przygotowane programowo, wsparte badaniami podejście do procesu inwestycyjnego, a w szczególności przedprojektowego dało zadowalające rezultaty dla wszystkich stron: użytkowników, konserwatora miejskiego, projektantów. Literaturę uzupełniającą zagadnienia metodologii ocen jakościowych oraz projektowania z wykorzystaniem badań

ujęto w spisie [6, 7]. Co najważniejsze, tkance miejskiej przywrócono wyremontowane obiekty o wysokiej jakości technicznej, estetycznej i funkcjonalnej. Odważne (kompromisowe) decyzje dające zrozumienie faktycznego stanu obiektu pozwalają na skuteczne ratowanie obiektów zabytkowych oraz przywrócenie ich do funkcjonowania zgodnie ze współczesnymi potrzebami i oczekiwaniami. Dobrą ilustracją potwierdzającą słuszność tych stwierdzeń jest rewitalizacja starówki w Gdańsku w obszarze wyspy Spichrzów [8]. Wiele podobnych przykładów zrealizowano w wielu miastach Polski i Europy.

#### Bibliografia:

- [1] Fross K., Badania jakościowe w planowaniu, programowaniu, projektowaniu oraz ocenie inwestycji, „Builder” 2015, nr 6, s. 14–17.
- [2] Fross K., Badania jakościowe – wstęp do udanej rewitalizacji, „Builder” 2015, nr 4, s. 62–63.

[3] Fross K., Parkingi elementem rewitalizacji, „Builder” 2015, nr 2, s. 46–48.

[4] Fross K., Rekreacja elementem rewitalizacji, „Builder” 2015, nr 3, s. 48–52.

[5] Fross K., 12 zasad rewitalizacji, „Builder” 2017.

[6] Fross K., Knowledge as a Way to Architecture. Designing with the Use of Research – Design by Research – Wiedza drogą do architektury. Projektowanie z wykorzystaniem badań – Design by Research, w: Definiowanie przestrzeni architektonicznej, red. serii: Gyrkovich M., Politechnika Krakowska, Kraków 2018.

[7] Fross Klaudiusz, Winnicka-Jasłowska Dorota, Gumińska Anna, Masty Dariusz, Sitek Michał, Use of qualitative research in architectural design and evaluation of the built environment; [w:] Ahrm T., Karwowski W., Schmorow D. (red.): „Procedia Manufacturing” 2015, Vol. 3, AHFE 2015, s. 1625–1632.

[8] Fross K., Gumińska A., Revitalization of buildings and urban areas on the example of Gdańsk, Venice, Milano and Zabrze, w: 4th World Multidisciplinary Civil Engineering – Architecture – Urban Planning Symposium. WMCAUS 2019, 17–21 June 2019, Prague, Czech Republic [online]. Bristol: Institute of Physics, 2019, (pdf) art. no. 022088 s. 1–11, bibliogr. 12 poz. (IOP Conference Series: Materials Science and Engineering; vol. 603, 1757–8981).



Fot. 4. Badania termowizyjne powykonawcze z 2021 roku (mgr inż. Natalia Jaworska, ML-BUD). Przygotowanie kamery termowizyjnej do ponownych badań kontrolnych po kilku latach użytkowania obiektów w 2022 roku (mgr inż. Roxana Fross). Kamera termowizyjna na wyposażeniu Pracowni Badań Jakości Środowiska Zbudowanego Katedry RA5 Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej; źródło: fot. K. Fross, 2022

DOI: 10.5604/01.3001.0015.9475

PRAWIDŁOWY SPOŚÓB CYTOWANIA

Fross Klaudiusz, Czyszek Mariusz, Fross Roxana, 2022, Rewitalizacje kamienic z XIII i początku XX w. w Gliwicach – studium przypadków, „Builder” 9 (302). DOI: 10.5604/01.3001.0015.9475

**Streszczenie:** Artykuł prezentuje dwa przykłady rewitalizacji kamienic z XIII i początku XX w. zlokalizowanych w Gliwicach. Poprzez zastosowaną metodykę badawczą oraz innowacyjne rozwiązania projektowe udało się „uratować” obiekty przed rozbiórką, wykonać skomplikowany remont i oddać do użytkowania. Wykazano, że możliwa jest synergia dbałości o zachowanie historycznego charakteru wizerunku ze współczesnymi oczekiwaniami. Takie podejście do procesu inwestycyjnego, a w szczególności przedpro-

jektowego dało zadowalające rezultaty dla wszystkich stron: użytkowników, konserwatora miejskiego, projektantów. Dobre rozeznanie przedprojektowe oraz odważne decyzje projektowe pozwoliły na skuteczne uratowanie obiektów zabytkowych. Tkance miejskiej przywrócono wyremontowane obiekty o wysokiej jakości technicznej, estetycznej i funkcjonalnej zgodnie ze współczesnymi potrzebami i oczekiwaniami.

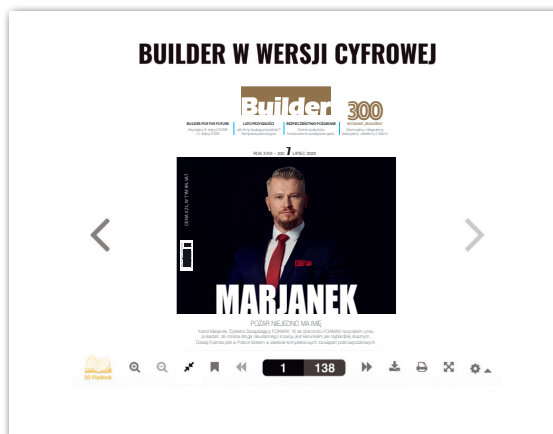
**Słowa kluczowe:** architektura, rewitalizacja, badania jakościowe

**Abstract:** REVITALISATION OF TENEMENTS FROM THE 13<sup>TH</sup> AND EARLY 20<sup>TH</sup> CENTURIES IN GLIWICE – A CASE STUDY. The article presents two examples of revitalization of tenement houses from the 13th and early 20th centuries located in Gliwice. Through the applied research

methodology and innovative design solutions it was possible to “save” the buildings from demolition, carry out a complex renovation and put them back into use. It has been demonstrated that it is possible to synergise the care of preserving the historic character of an image with contemporary expectations. This approach to the investment process, and in particular the pre-design process, produced satisfactory results for all parties: users, the urban conservationist, designers. Good pre-design knowledge and courageous design decisions made it possible to successfully save historic buildings. Renovated buildings of high technical, aesthetic and functional quality were restored to the urban tissue in accordance with contemporary needs and expectations.

**Keywords:** architecture, revitalization, qualitative research

REKLAMA



Czytaj na [www.builderpolska.pl](http://www.builderpolska.pl)