

Przemiany wizerunkowe wynikające z zastosowania nowoczesnych technologii w rewitalizacji budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego

Dr inż. architekt Roman Pilch, Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

1. Wprowadzenie

Jednym ze sposobów wdrażania działań dotyczących poprawy jakości przestrzeni zurbanizowanej jest między innymi renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Realizowane w tym kierunku projekty wspierane przez różnorodne źródła finansowania przyczyniają się do podniesienia atrakcyjności wizualnej budynków i ich otoczenia, zmniejszenia dysproporcji w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz do utożsamiania się lokalnej społeczności z rejonem zamieszkania. Celami w tych poczynaniach są:

- poprawa bytu mieszkańców rewitalizowanego obszaru miasta,
- rehabilitacja istniejącej zabudowy i infrastruktury mieszkaniowej,
- poprawa warunków życia mieszkańców na obszarze objętym rewitalizacją,
- ograniczenie zjawisk patologii społecznych na terenie rewitalizowanym,
- wzrost atrakcyjności obszaru w zakresie lokalizacji różnorodnych funkcji użytkowych,
- gospodarcze ożywienie obszaru,
- poprawa estetyki przestrzeni publicznych.

W ramach robót budowlanych zostaną zrealizowane następujące działania:

- remont części wspólnych budynków, m.in. piwnic, klatek schodowych, instalacji wewnętrznych w budynkach,
- wymiana stolarki okiennej, balkonowej i drzwiowej,
- remont elewacji frontowych wraz z zastosowaniem nowoczesnych materiałów technologii termomodernizacyjnych, a także odtworzeniem detali architektonicznych w budownictwie podlegającym ochronie konserwatorskiej,
- remont i przebudowy dachów,
- dobudowa przewodów wentylacji grawitacyjnej,
- prace wykonywane dla pokonania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- przebudowa przestrzeni wokół rewitalizowanych budynków, w tym wykonanie przedogródka placów zabaw, terenów rekreacji oraz wymiana nawierzchni na podwórkach. Należy podkreślić, iż rewitalizacja w przypadku miast nie

ogranicza się jedynie do kwestii przestrzennych. W rzeczywistości jest ona dużo szerszym zjawiskiem obejmującym także aspekty społeczne i ekonomiczne [1]. Rewitalizacja może dotyczyć pojedynczych obiektów – zabytkowych, zniszczonych kamienic czy zabudowy wielorodzinnej o znacznym zużyciu technicznym. W ostatnim czasie zjawisko to jest bardzo popularne wśród inwestorów i deweloperów działających w branży mieszkaniowej. Zamiast budować od początku lokują oni kapitały w zrewitalizowanych kamienicach lub budynkach. Warto dodać, iż podejmowane działania rewitalizacyjne starej zabudowy są korzystne zarówno z punktu widzenia władz miasta, jak i najbliższego otoczenia, ponieważ odnowione obiekty uzdrawiają, a nawet wzbogacają tkankę miejską. Te budynki najczęściej doskonale komponują się z charakterem i architekturą otoczenia, w szczególności w przypadku zabytkowej zabudowy.

Miastu zależy na takich inwestycjach, gdyż podnoszą one walory mieszkaniowe i atrakcyjność całej dzielnicy. Rewitalizacja opuszczonych budynków przemysłowych poprzez nadanie im funkcji mieszkaniowych jest bardzo miastu potrzebna, by zwiększać bezpieczeństwo i atrakcyjność danej dzielnicy. Warto pamiętać także, że inwestycje te ratują od całkowitego zniszczenia ciekawe i wartościowe obiekty, które są elementem miasta, budują jego tożsamość i są świadkiem historii, którą warto zachować dla następnych pokoleń [2].

2. Zmiana wyglądu elewacji w procesie likwidacji barier architektonicznych połączonych z termomodernizacją w obszarach objętych ochroną konserwatorską

Rewitalizacja budownictwa mieszkaniowego sukcesywnie zdobywa społeczne uznanie za przywracanie budynkom nowoczesnego, atrakcyjnego wyglądu, poprawę ich stanu technicznego i podwyższenie komfortu mieszkań. Uzyskiwanie takich efektów możliwe jest m.in. dzięki dobrze przeprowadzonym pracom termomodernizacyjnym. W tym przypadku termin rewitalizacji budynków mieszkalnych



Rys. 1 i 2. Budynek przy ul. Kamiennej 6 przed renowacją i w jej trakcie (źródło: internet)



Rys. 3 i 4. Budynki przy ul. Kamiennej 4, 5, 6 w trakcie renowacji (od strony podwórka). Projekt dofinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i budżetu państwa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014–2020

w dużym uproszczeniu odnosi się do systemowych działań mających na celu nie tylko odnawianie i utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych na wyższym niż dotąd poziomie technicznym i podniesienie ich komfortu, ale też zrealizowanie innych środowiskowych założeń (pozamieszkalnych) zawartych w programach kompleksowej odnowy otoczenia budynków.

W praktyce zakres rewitalizacji budynków mieszkalnych objętych programami rewitalizacyjnymi bezpośrednio ogranicza się do faz remontów i modernizacji, które – gdy prace budowlane dotyczą poprawy jego charakterystyki energetycznej – wspólnie określane są mianem termomodernizacji. Jest to wymóg, do którego obligują znowelizowane polskie przepisy budowlane, w tym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [7]. W przeszłości nie przywiązywano specjalnej uwagi do ilości zużywanej energii, gdyż była ona tania. Współcześnie rosnące wciąż ceny energii i ciepła sprawiają, że ekonomicznie uzasadnione są wszelkie działania pozwalające na zmniejszenie zapotrzebowania na te czynniki. W rezultacie zarządcy decydują się przeprowadzać audyty energetyczne, które

jednoznacznie określą aktualną wartość „energetyczną” budynków i pole działania dla jej poprawy w celu uzyskania dla nich jak najkorzystniejszych ocen na świadectwach energetycznych [4].

Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmuje szereg usprawnień technicznych, takich jak nowoczesne zintegrowane technologie budowlane wraz z instalacjami wewnętrznymi w budynkach umożliwiającymi zmniejszenie zużycia energii i obniżenie kosztów użytkowania budynku, a także podnoszącymi komfort użytkownika mieszkań. Polepsza się także wygląd zewnętrzny elewacji, którego wpływ na otoczenie staje się istotnym efektem poprawy jakości wizualnej budynku.

Przykładem działań rewitalizacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych leżących w strefie ochrony konserwatorskiej jest teren Zakaczawia w Legnicy.

Przeprowadzono renowację części wspólnych 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Kościelnej 2 oraz ul. Kamiennej 2a, 4, 5, 6.

Kolejnym przykładem działań rewitalizacyjnych jest przeprowadzona renowacja kamienicy znajdującej się przy ulicy



Rys. 5 i 6. Rewitalizowany budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Ogrodowej 6 w Warszawie (źródło: internet)



Rys. 7 i 8. Rewitalizowany budynek mieszkalny wielorodzinny przy Porcie Praskim w Warszawie (źródło: otodom, Internet)



Ogrodowej 65 w Warszawie. Budynek z powodu burzliwego czasu wojny, podpalenia, a także braku remontów znajdował się w złym stanie technicznym. Po remoncie kamienica odzyskała dawny blask.

Rewitalizację należy postrzegać jako całokształt procesów, które mają na celu przywrócenie do życia istniejących przestrzeni zurbanizowanych, np. odbudowę lub przebudowę niegdyś tętniących życiem obszarów miejskich, które zostały zdegradowane w wyniku działań wojennych lub też powojennych dewastacji, zaniedbań czy rozbiórek. Należy pamiętać również, że rewitalizacja to pojęcie odnoszące się bezpośrednio do funkcjonowania organizmu miejskiego w sferze ekonomicznej, ekologicznej, czy planistyczno-przestrzennej. Co za tym idzie, nie należy postrzegać jej jako procesu wyłącznie architektonicznego [3].

3. Rewitalizację poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę

Rewitalizacją z wykonaną częściową nadbudową w nowoczesnych technologiach budowlanych jest adaptacja budynków młyna na potrzeby mieszkaniowe. W Szamotułach

jest realizowana właśnie inwestycja, w wyniku której stary młyn żytni, historyczna, ceglana budowla zamieni się z wielorodzinny obiekt mieszkalny.

Moda na mieszkanie w starych, pofabrycznych obiektach wynika z wielu przyczyn. Przyszłych klientów przede wszystkim przyciąga klimat miejsca, jego historia, wyjątkowość architektury – wszystko to sprawia, że są to tak zwane budynki „z duszą” Kolejną zaletą jest ich konstrukcja, którą rzadko można spotkać w nowoczesnych budynkach – wysokie kondygnacje, ceglane stropy łukowe, duże okna, grube mury.

W procesie rewitalizacji dokonuje się przebudowy i nadbudowy starych obiektów tak, aby spełniały oczekiwania mieszkańców w XXI wieku. „Dobudowuje się balkony, tarasy, garaże podziemne, komórki lokatorskie czy rowerownie, czyli wszystkie udogodnienia będące elementem współczesnej architektury” – komentuje Agnieszka Szczepaniak.

4. Wybrane rewitalizacje otoczenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych

W procesie rewitalizacji odnowieniu ulegają jednak przede wszystkim fasady budynków oraz pomieszczenia wewnątrz.

REWITALIZACJA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH

Na atrakcyjne zagospodarowanie podwórza lub dziedzińca najczęściej brak właścicielom środków. Stan większości podwórek zlokalizowanych przy kamienicach na terenie miasta pozostawia wiele do życzenia, a często odbiega od wszelkich standardów, począwszy od estetyki, a kończąc na bezpieczeństwie, co rzutuje na negatywny odbiór danego miejsca. Brak na nich podstawowej infrastruktury jak np. chodników, ławek i zieleni. Zwarta zabudowa ogranicza możliwość tworzenia tak potrzebnych mieszkańcom miejsc rekreacji i wypoczynku. Zadbane tereny zielone w obrębie centrum, zwłaszcza pomiędzy budynkami i kwaterami ulic, są wciąż jedynie życzeniem lokatorów [6]. Stąd też w budżecie uwzględniono nowe zadanie zwane „Zielone Podwórko”, które ma na celu promocję wzorcowo urządzonych podwórek i dziedzińców. Program „Zielone Podwórko” stworzy wspólnotom, spółdzielniom mieszkaniowym i placówkom oświatowym możliwość ubiegania się o środki na zagospodarowanie użytkowanych przez nie podwórek, dziedzińców i terenów zlokalizowanych na gruntach gminnych. Jednym z najlepszych przykładów jest miasto Szczecin, który

skupia wszystko, co związane jest z zielonymi podwórkami. Przede wszystkim ogromną bazą zdjęciową, przykładami licznych wspólnot, mieszkańców, którzy swoimi rękami, uporem i własną pracą odmienili swoje otoczenie. Odnowione, zadbane podwórko daje wiele powodów do satysfakcji:

- podnosi się estetyka otoczenia,
- zwiększa się komfort mieszkania,
- zyskuje się dodatkowe miejsce wypoczynku,
- pracując społecznie, dla dobra wspólnego można wypoczywać i integrować się z sąsiadami,
- mieszkanie zyskuje na wartości.

5. Podsumowanie

Rewitalizacja przestrzeni fizycznej w obszarach zurbanizowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w dużym uproszczeniu odnosi się do systemowych działań mających na celu nie tylko odnawianie i utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych na wyższym niż dotąd poziomie technicznym i podniesienie ich komfortu, ale też zrealizowanie



Rys. 9 i 10. Rewitalizowany budynek przemysłowy – ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze w Szamotułach (źródło: internet)



Rys. 11 i 12. Elewacje i wnętrza urbanistyczne rewitalizowanego budynku przemysłowego – ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze we Wrocławiu (fot. Biuro Projektowe AP Szczepaniak, źródło: Internet)





Rys. 13 i 14. Wnętra rewitalizowanych podwórek w Szczecinie (autor: G. Czarnecki, źródło: internet)



Rys. 15 i 16. Wnętra rewitalizowanych podwórek w Szczecinie (autor: G. Czarnecki, źródło: internet)

innych środowiskowych założeń (pozamieszkalnych) zawartych w programach kompleksowej odnowy otoczenia budynków.

Dzięki pracom rewitalizacyjnym wiele obiektów i przestrzeni publicznych uzyskało nowe funkcje, a mieszkańcy mogą ponownie wykorzystywać ich potencjał. Procesom tym przyświeca połączenie nowoczesnego designu oraz tradycji.

Współcześnie w procesach rewitalizacji wizerunku budynków zakres robót budowlanych dotyczy poprawy izolacyjności cieplnej fasad budynków, dachów, stropodachów, balkonów, loggii, tarasów, stropów nad nieogrzewanymi piwnicami, podłóg na gruncie, przegród między częściami mieszkalnymi a garażami, przedsionków itp.

Ocieplanie wymienionych przegród realizowane jest według różnych metod [9]. Istotne dla jakości takich prac jest zachowanie ich zgodności z założeniami projektowymi, reżimami technologicznymi oraz korzystaniem ze wskazanych nowoczesnych materiałów (rozwiązania systemowe, materiały izolacyjne wysokiej jakości o parametrach zgodnych z projektem) [8].

BIBLIOGRAFIA

[1] Degórski M., Krajobraz jako obiektywna wizualizacja zjawisk i procesów zachodzących w mega systemie środowiska geograficznego, [w]: Krajo-

braz kulturowy. Aspekty teoretyczne i metodyczne, red. Myga-Piątek U., Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG nr 4, Komisja krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec 2005, str. 13–25

[2] Lisowski A., Koncepcja przestrzeni w geografii człowieka, Uniwersytet Warszawski, 2003

[3] Pilch R., Borowski K., Urbanistyczno-architektoniczne aspekty zabudowy rekreacyjnej w obszarach chronionych na przykładzie Nadgoplańskiego Parku Tysiąclecia. Wydawnictwo Jubileuszowe XXX-lecia Kierunku Architektura i Urbanistyka na Politechnice Poznańskiej, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań, 2003

[4] Pilch R., Charakterystyczne elementy współczesnej sztuki budownictwa w zbiorze ARS Architektura, Urbanizm, Studia Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy, Instytut Architektury i Urbanistyki, UNESCO, Man and the Biosphere, Urban System MAB-11 pod redakcją: L. Zimowski, Polska Akademia Nauk Oddział w Poznaniu, Komisja Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, Wydawnictwo: COMPRINT, Poznań, 2008

[5] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.)

[6] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 r. Nr 80, poz. 717)

[7] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015, poz. 1422)

[8] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072)

[9] PN-B-03230:1984 Lekkie ściany osłonowe i przekrycia dachowe z płyt warstwowych i żebrowych. Obliczenia statyczne i projektowanie