



O kamienicach

Jak mądrze zaplanować remont



O kamienicach

Jak mądrze zaplanować remont

O kamienicach.

Jak mądrze zaplanować remont

Wydawca

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Opracowanie

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Opieka merytoryczna: Grażyna Adamczyk-Arns

Autor: Lucyna Maury

Kierownik projektu „4 kąty na trójkącie”: Justyna Majchrowska

Projekt graficzny i skład: Artur Busz

Konsultacje merytoryczne

Katarzyna Hawrylak-Brzezowska, Miejski Konserwator Zabytków
we Wrocławiu w latach 1992-2017

Sławomir Łata, Prezes spółki Zarządca Sp. z o.o.

Anna Kołodziej, inspektor budowlany, Zarząd Zasobu Komunalnego

dr inż. arch. Agnieszka Tomaszewicz, Wydział Architektury PWr,

Katedra Historii Architektury, Sztuki i Techniki

Doradztwo eksperckie w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo

ISBN 978-83-954183-6-5

2019 © Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Projekt „4 kąty na trójkącie” jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.





Spis treści

1. Otwieramy bramę wrocławskiej kamienicy	8
2. Historia budownictwa czynszowego	16
3. Jak rozplanować wieloletni remont kamienicy	20
4. Projekty, uzgodnienia, pozwolenia, możliwości finansowania prac remontowych	28
5. Dostosowanie XIX-wiecznej kamienicy do potrzeb współczesnego mieszkańca	34
6. Diagnoza krytycznych problemów budynku i sposoby reagowania	44
7. Termorenowacja budynku. O stolarce, piecach i styropianie	54
8. Dachy i strychy - remonty i zmiana funkcji	58
9. Strefy wejściowe, wysokie partery, bramy wjazdowe	62
10. Ogródki przydomowe, zieleń w oknach i na balkonach	66
11. Dobry gospodarz. Zarządzanie kamienicą i terenem do niej przyległym	72
12. Dobre sąsiedztwo	76
13. Jak wyremontować mieszkanie w kamienicy	80
14. Piękno minionych lat...	86





Widok na Przedmieście Oławskie we Wrocławiu. Jest to jeden z dwóch obszarów rewitalizacji, zamieszkały przez ponad 20 tys. mieszkańców, charakteryzujący się zwartą, XIX-wieczną zabudową kwartałową.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



1

Otwieramy bramę wrocławskiej kamienicy

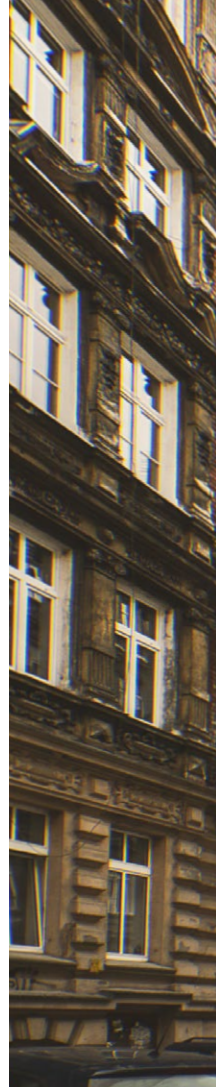


**Drodzy Czytelnicy,
proszę usiąść wygodnie na kanapie
lub przy dużym stole. Może zaparzą sobie
Państwo dobrej kawy? Proszę wyjrzeć
za okno. Co Państwo widzicie? Ruchliwą
ulicę? Inny budynek? Park? Budowę?
A może ciche podwórze? Czy kawa jest
gotowa?**

**Jeśli tak, spróbujmy przenieść się
w zupełnie inne miejsce.**

Opowiada Karl

Jest rano, przed ósmą. Jest już jasno. Latarnik wygasza kolejno gazowe latarnie wzdłuż ulicy. Kaflowy piec jest jeszcze ciepły. Drewniana podłoga skrzypi. Do pracy przyszła nasza domowa pomoc, Paula. Zdążyła zajrzeć po drodze do mleczarza, piekarza, aptekarza i rzeźnika. Zaraz znów zapali w piecach. Dziś będzie narzekanie. Wczoraj do północy nasze mieszkanie kipiło od gości, żona śpiewała przy moim akompaniamencie. Drewniane drzwi pomiędzy salonem a pozostałymi pomieszczeniami musiały zostać otwarte na oścież, żeby wszyscy mogli swobodnie prowadzić rozmowy w małych grupach. Wczoraj obowiązywały tu stroje wieczorowe. Dziś Paula przywróci mieszkanie do codziennego wyglądu. Którego dziś mamy? 28 luty 1930 roku. Ulica, na której mieszkamy, nazywa się Klosterstrasse. Nasze mieszkanie w kamienicy pod nr 8 jest rozległe, jasne i ciepłe. Sąsiedzi w kamienicy dobrze znani, lekarze, przedsiębiorcy, muzycy. Za chwilę jadę do szpitala pełnić dyżur. Przechodzę przez sień pełną płaskorzeźb. Świeżo umyta mozaika na posadzce mieni się jak kalejdoskop w ruchu. Na ulicy ruch i pośpiech, sklepikarze i rzemieślnicy rozmawiają z klientami i dostawcami. Właśnie jedzie mój tramwaj!



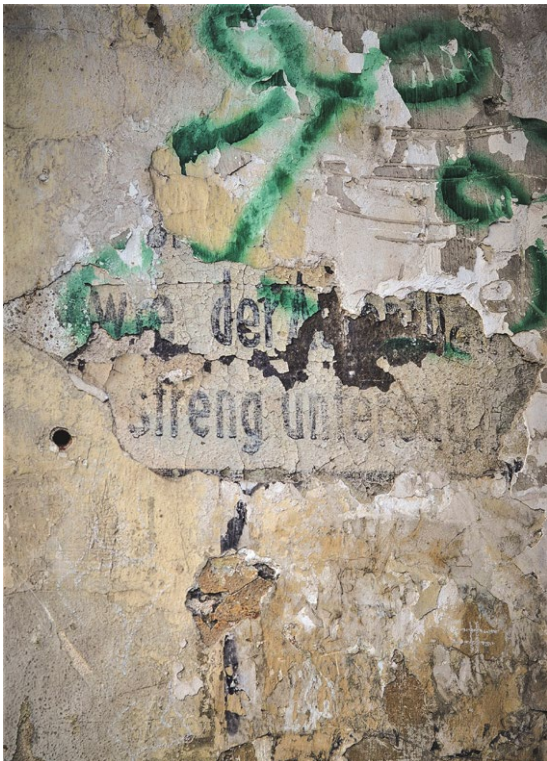
Typowy dla XIX-wiecznej wrocławskiej kamienicy przejazd bramny na podwórze.
Fot. Thomas Arns



Ulica Miernicza na Przedmieściu Oławskim dzięki swojej historycznej, od lat niezmienniej zabudowie jest tak niezwykła, że niejednokrotnie stanowiła kulisy do filmów. Dopiero niedawno rozpoczęły się remonty pojedynczych kamienic. Fot. Wrocławska Rewitalizacja

Opowiada Halina

Kiedy tu przyjechaliśmy, na kamienicy widniał adres Klosterstrasse 8. Nowa tablica ma napis 'ul. Traugutta'. Otwór drzwi do salonu jest zamurowany. Budynek był mocno uszkodzony i strop pomieszczenia obok podtrzymują stęple. W pozostałych pomieszczeniach panuje idealny porządek, na komodzie stoją rzeźby należące do poprzednich właścicieli, w kredensie kieliszki są poustawiane według wielkości, spiżarnia jest wypełniona przetworami. Na schodach bałagan, leży dużo spakowanych przedmiotów, jakby ktoś biegnąc je gubił. Może przemeblować pokoje? Lepiej nie, lepiej na razie nic nie ruszać, nie wiadomo, co to będzie. Jest lato, 1945 rok. Dookoła panuje chaos. Nasza kamienica jest jak rodzina. Znamy wszystkich sąsiadów. Pilnujemy siebie nawzajem. Przed kamienicą bawią się dzieci. Popychają patykiem fajerkę od pieca. Trzeba na nie stale zerkać, bo w mieście nie jest bezpiecznie. Na podwórku schłó pranie. Znow ktoś pozabierał nasze obrusy. Mogłam powycinać metki. Rzeczy bez metek giną rzadziej. Na parterze naszej kamienicy jest duże mieszkanie. W jednym pokoju zamieszkało małżeństwo z Wilna. W drugim wciąż mieszkają państwo Meier, nie wyjechali z resztą mieszkańców do Niemiec. Nie pozwalała na to ich stan zdrowia. Żyjemy obok siebie życzliwie.



Na niektórych elewacjach XIX-wiecznych kamienic na Przedmieściu Oławskim widoczne są jeszcze przedwojenne napisy. Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Opowiada Kasia

Jest rano, luty 2018. Patrzę przez okno kamienicy na Przedmieściu Oławskim. Przed wojną mieszkanie, w którym jestem, było częścią ogromnego lokalu zajmującego całe piętro. Po wojnie wprowadziło się do niego kilka rodzin, następnie wydzielono mniejsze mieszkania. Patrzę na piec kaflowy, który stanowi dzisiaj jedynie dekorację salonu. Wejście na korytarz opatrzone jest domofonem. Piętra budynku są bardzo wysokie. Najstarsi mieszkańcy nie wyobrażają sobie, że mogliby mieszkać gdzie indziej, mają wiele wspólnych wspomnień. Czasem tylko marzą o windzie lub balkonie. Obserwuję przechodniów w porannym pośpiechu. W oknach kamienicy po drugiej stronie ulicy co chwilę poruszają się firanki. Wielu starszych mieszkańców zostanie dzisiaj w domu. Na elewacji parteru prześwitują jeszcze niemieckie nazwy sklepów i zakładów. Gdyby można było przewinąć w przyspieszeniu film z kamery zawieszanej w tym miejscu przez sto lat! Nie wszystko za oknem jest ładne, ale wszystko ciekawe.

Przedmieście Oławskie

Historia wrocławskich kamienic jest fascynująca. Zabudowa miejska Przedmieścia jest jak patchwork uszyty z różnych komponentów. Nieustannie zmieniał się tutejszy krajobraz kulturowy, społeczny, ekonomiczny. Zmieniały się ustroje, technologie budowy, trendy projektowe, zamożność zamieszkujących obszar. Niezmienny pozostaje charakter obszaru, który cały jest dzisiaj zabytkiem. Struktura zabudowy, proporcje budynków, szerokości traktów i rytm elewacyjnych podziałów pozostają takie same od wieków. Liczba takich miejsc jest policzalna, określona. Przez miasto przetaczały się wojny i powodzie. Każda kamienica napatrzyła się na trudne ludzkie losy. Każda kryje w sobie skarby świadczące o jej wyjątkowości. Każda jest indywidualistką kryjącą w sobie potencjał dla współczesnego miasta.

Przekazujemy Państwu poradnik, który powstał przy udziale specjalistów i mieszkańców, dedykowany wielbicielom tego obszernego miejskiego zasobu jakim są kwartały XIX-wiecznej zabudowy i wszystkim, którzy wybrali mieszkanie w historycznej kamienicy jako miejsce do życia dzisiaj. Niezaprzeczalnym atutem kamienic jest ich lokalizacja w centrach miast, z dostępem do publicznej komunikacji, szkół, usług i kultury. To miejsce zamieszkania jest najdroższym, najbardziej poszukiwanym współcześnie towarem. W kompaktowym, zwartym mieście łatwiej się żyje, mniej czasu traci na dojazdy, więcej korzysta z udogodnień miejskich, więcej chodzi pieszo.

Jak widzimy dzisiaj nasze kamienice? Zależy od tego, z jakiej perspektywy na nie popatrzymy. XIX-wieczne budynki i ich mieszkańcy narzekają na różne niedogodności. Ale każdą z nich można potraktować jak okazję do wprowadzenia małej innowacji, swojego, choćby najdrobniejszego wynalazku, który ulepszy wspólną przestrzeń życia. Czasem wystarczy poznać swojego sąsiada i ustalić nową zasadę. Czasem wystarczy wyczyścić szkielek witrażu korytarza, żeby wpadało więcej światła. Słowo kamienica brzmi jak imię starej arystokratki, kobiety z osobowością, która domaga się uwagi i przywrócenia jej dawnego splendoru. Zapraszamy Państwa na kolejne strony poradnika. Pokażemy jasne strony naszych wrocławskich indywidualistek.

Postępująca industrializacja, masowość zjawisk, degradacja środowiska, zanik więzi powodują ucieczkę myśli ku przeszłości. Jeżeli otoczenie człowieka jest pozbawione cech indywidualnych, zaczyna szukać na nowo kontaktu z przeszłością materialną i duchową, która stymuluje jego psychiczny rozwój. Zabytki są ogniwem kształtującym właściwy obraz przestrzeni życiowej człowieka. Kamienice powstawały w innych warunkach cywilizacyjnych, ich mieszkańcy mieli inne wymagania i potrzeby. Dziś zadajemy sobie pytanie, jak stworzyć przyjazne warunki mieszkaniowe w centrum miasta, modyfikując istniejącą zabudowę czynszową. Konsekwentnie ukształtowana struktura śródmiejskich układów przestrzennych stanowi potencjał do rozwoju współczesnych miast. Celem poradnika jest znalezienie kompromisu pomiędzy szacunkiem dla przeszłości i wymaganiami cywilizacyjnymi teraźniejszości.



Jedna z kamienic na Przedmieściu Oławskim wyremontowana przez Zarząd Zasobu Komunalnego w 2019 r. Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Kamienica przy ul. Mierniczej 7 przed remontem w 2018 r.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Kamienica przy ul. Mierniczej 7 po remoncie w 2019 r.
Fot. Artur Busz, Wroctawska Rewitalizacja



2

Historia budownictwa czynszowego



Kto wymyślił kamienice czynszowe

Kamienica nie jest XIX-wiecznym wynalazkiem. Mieszkania na wynajem mają tyle lat, co ludzkość. W czasach wczesnego cesarstwa centrum świata mieściło się w Rzymie. Było to najbardziej zaludnione ówczesne miasto, ceny gruntów były niebotyczne, a warunki mieszkaniowe stałe napływającej ludności dalekie od komfortowych. Rzymski dom z mieszkaniami na wynajem był miejscem zamieszkania zwykłych obywateli. Pierwsze budynki powstawały w pośpiechu, co prowadziło do katastrof: pożarów i zawaleń. Z czasem normy budowlane i przepisy prawne regulowały zasady ich budowy, przede wszystkim miały na celu zapobieganie rozprzestrzenianiu ognia. Belki stropowe, schody i okiennice były drewniane. Mieszkania oświetlano lampami oliwnymi i pochodniami, dogrzewano je piecykami z brązu. O zaproszenie ognia nie było trudno.

Podobnie w Nowym Jorku – kiedy czytamy o tamtejszym XIX-wiecznym budownictwie czynszowym nasuwa się wniosek, że problemy kamienic także są stare jak świat i ciągle te same. W dobie industrializacji Nowy Jork przeżywał prawdziwe oblężenie pracowników z terenów wiejskich. Budynki mieszkalne były przeludnione, źle przewietrzane, zagrożone pożarami, panowały w nich złe warunki sanitarne i było po prostu niebezpiecznie.

A w Europie? Tutejsze miasta na przełomie XVIII i XIX wieku zmieniały się najintensywniej od czasów średniowiecznych. Rozwój nauki, techniki, gospodarki i rewolucji przemysłowej spowodował masowy napływ ludności do miast. Ruchy rewolucyjne opanowały kontynent. Chęć kontroli władz nad miastami wpływała na przekształcenia urbanistyczne. Zamiast wąskich uliczek pełnych zaułków projektowano szerokie, prostolinijne arterie z obszernymi placami.

Poprawa warunków higieniczno-sanitarnych i bytowych była ważna dla rządzących, ponieważ miała bezpośredni wpływ na nastroje społeczne. Do przestrzeni miast wprowadzono liczne innowacje. Budowano kanalizację, woziwozy dostarczające wodę zastąpiono akweduktami, główne punkty miasta łączono siecią ulic, których układ był regulowany. Wprowadzono oświetlenie gazowe pierzei, zadbano o nowe przestrzenie publiczne. Na takim przestrzennym 'podkładzie' rozwijały się liczne miejskie usługi.

W Paryżu bardzo popularne stały się ogrody frontowe przed budynkami mieszkalnymi. Przestrzeń publiczna zyskała nową jakość. Bulwary, place, parki i meble uliczne projektowano z dużą dbałością. Do miast włączono tereny przedmieść, które do tej pory były przyległymi do miast gminami o nieskoordynowanych drogach i chaotycznej zabudowie. Miasta powiększone o przedmieścia zaczęły tworzyć aglomeracje.

Powstały pomysły na humanizację tej dynamicznej przestrzeni. Idea miast ogrodów była wprowadzana nieomal do wszystkich miast. Szpalery drzew wzdłuż bulwarów, nasadzenia, ogrody tworzyły zielone płuca miast i sprawiały, że stawały się przystępniejsze. Już w XIX wieku we Francji wynaleziono maszynę do przesadzania ponad 30-letnich drzew, którymi obsadzano nowe arterie.

Architektonicznymi stolicami XIX-wiecznej Europy były Paryż, Berlin i Wiedeń. Najpopularniejszą formą mieszkalnictwa w mieście stała się kamienica. Jeden budynek zamieszkiwali przedstawiciele różnych stanów i o różnym stopniu zamożności. Poza okazałymi domami czynszowymi w układzie pierzejowym powstawały także koszarowe osiedla w pobliżu fabryk, gdzie mieszkania miały niski standard. Elity finansowo-przemysłowe zamieszkiwały wolnostojące wille poza obszarem centralnych dzielnic.



Ciąg odrestaurowanych elewacji w dzielnicy Prenzlauer Berg w Berlinie.
Fot. Thomas Arns



Odnowione elewacje kwartału Bremer Höhe przy ulicy Schönhauser Allee w Berlinie.
Fot. Thomas Arns

Pierwotnie kamienica była domem rodzinnym. Z czasem przekształcano ją w budynek wielorodzinny i wydzielono mieszkania. Na szerokich parcelach budowano okazały dom frontowy, do którego od podwórza dobudowywano skrzydła oficyn, w różnych konfiguracjach. Zdarzało się, że wydzielone w ten sposób wnętrza podwórza wypełniał ogród, najczęściej jednak jego zagospodarowanie podyktowane było funkcjami otaczających je budynków. Oficyny były skromnymi budynkami, podobnie jak znajdujące się w nich mieszkania. Natomiast fasada budynku frontowego świadczyła o jego standardzie. Tak jak dzisiaj deweloperzy prześcigają się w rozwiązaniach zachęcających do kupna mieszkania właśnie u nich, tak w XIX wieku właściciele kamienic inwestowali w bogato zdobioną fasadę budynku frontowego i elementy sztuki w strefie wejściowej i na klatkach schodowych, aby móc wynająć mieszkania za wysoką cenę.

Nie wszystkie kamienice były jednak dziełami sztuki. Na przykład w Berlinie czy Wrocławiu początkowo zapotrzebowanie na dach nad głową było tak duże, że projektowaniem i budową kamienic zajmowali się absolwenci Bauschule, czyli dzisiejszych budowlanych szkół średnich. Z czasem zamożni inwestorzy zaczęli zlecać projektowanie architektom.

Nowo wyznaczone tereny mieszkaniowe szybko zabudowywano. Czworokątne kwartały stemplowane były prawie identycznymi budynkami. Jednocześnie jednak obserwowano warunki życia w mieście i wprowadzano nowe regulacje dla ich poprawienia, np. nakazano, aby z okna mieszkania na parterze oficyny było widać niebo. Choć celem przepisów budowlanych była przede wszystkim ochrona budynków przed pożarami, starano się również zadbać o estetykę. I tak np. warszawski przepis z 1820 roku mówi, że „fronty należy malować gustownie i w kolorze przyjemnym”, a poznański z 1872 r. „żeby dom przez niestosowność sam w sobie i w związku z innymi budynkami nie był zeszpecony i nie obrażał oka”.



XIX-wieczna zabudowa w dzielnicy Josefstadt w Wiedniu.
Fot. Thomas Arns



3

Jak rozplanować wieloletni remont kamienicy



Kolejność działań

Przed przystąpieniem do remontu kamienicy należy ustalić, w jakim zakresie będzie ona odnawiana. Każdy Inwestor zaczyna od opracowania planu i kosztorysu, który uwzględnia prace projektowe, remontowe i nadzory. Kosztorys trzeba opracować na wstępie jak najrzetelniej, choć należy również pamiętać o tym, że remont zabytkowego budynku kryje w sobie wiele niespodzianek, co może naruszyć pierwotne szacunki.

Tworzenie wieloletniego harmonogramu prac remontowych rozpoczyna wyznaczenie koniecznych do przeprowadzenia prac. Najczęściej należy wykonać:

- remont więźby dachowej wraz z pokryciem dachu
- remont elewacji
- wymiana okien
- remont piwnic z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian
- remont instalacji sanitarnych i elektrycznych
- wymiana pieców
- remont klatki schodowej z wymianą/ odnowieniem/ ujednoliceniem drzwi do mieszkań
- zmiana systemu ogrzewania
- likwidacja wspólnych sanitariatów znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie lokali
- budowa windy
- montaż balkonów
- zielony dach – urządzenie tarasu użytkowego na płaskim dachu
- adaptacja strychu na funkcję mieszkaniową
- zmiana sposobu użytkowania strychu
- nadbudowa
- zmiana sposobu użytkowania lokali na parterze
- wydzielenie miejsc parkingowych i ogródków

Poniżej przykładowa kolejność prac:

1. rozpoznanie problemów krytycznych
2. sporządzenie audytu energetycznego 'ex ante' budynku
3. naprawa wad konstrukcyjnych i instalacyjnych
4. wymiana pieców
5. osuszanie zawilgoconych elementów
6. montaż balkonów i windy zewnętrznej na elewacji 'podwórzowej'
7. wymiana okien oraz wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych, dachu i stropu parteru
8. sporządzenie audytu energetycznego 'ex post' budynku
9. remont strefy wejściowej
10. uporządkowanie terenu przyległego do budynku



Przykład prawidłowo przeprowadzonego remontu - wyodrębniona strefa przyziemia, podkreślone detale jak gzymsy i obramowania, jednolite okna, stonowana kolorystyka. Fot. Wrocławska Rewitalizacja

WAŻNE:

Lokatorzy kamienicy czują się bezpiecznie, jeśli ich wspólnota mieszkaniowa jest w rękach dobrego zarządcy. Jest to osoba zatrudniona przez wspólnotę i działająca w jej imieniu.

Lokatorzy kamienicy czują się bezpiecznie, jeśli ich wspólnota mieszkaniowa jest w rękach dobrego zarządcy. Jest to osoba zatrudniona przez wspólnotę i działająca w jej imieniu. Za swoją pracę pobiera wynagrodzenie, a więc efekty tej pracy podlegają ocenie – tak jak w przedsiębiorstwie pracodawca rozlicza z efektów pracy swoich pracowników, tak mieszkańcy kamienicy mają prawo rozliczać zatrudnionego przez nich zarządcę z efektów jego pracy. To właśnie przedstawicielowi zarządcy budynku mieszkańcy w pierwszej kolejności zgłaszają zapotrzebowanie na remont. Niestety mieszkańcy, którzy nie mają zaufania do zarządców swoich kamienic, udają się z problemami do miejskich instytucji. Te nie mają często kompetencji do rozstrzygnięcia takich spraw. Nie udaje się uzyskać rozwiązania i lokator pozostaje z poczuciem bezradności. Warto podkreślić, że właścicielem budynku jest każdy członek wspólnoty. Zebrania wspólnot są okazją do dyskusji na temat problemów, zaniedbań i środków finansowych potrzebnych do ich usunięcia. Nie ma utajonych podmiotów, które decydują za lokatorów o losie ich budynku.

Po wspólnym określeniu potrzeb budynkowych zarządca kamienicy rozpoczyna działanie jak każdy inny Inwestor. W ramach umowy zawartej ze wspólnotą, może reprezentować ją na zewnątrz w kontaktach z administracją publiczną, sądami, usługodawcami itd. Bazując na swoim doświadczeniu doradzi, jakie prace remontowe czy konserwacyjne można wykonać w danej chwili, aby uniknąć dodatkowych kosztów w przyszłości i proponuje pomoc firm, które przeprowadzą prace w rozsądnej cenie. W imieniu mieszkańców przystępuje do zarządczych czynności i koordynuje zatrudnionych uczestników procesu budowy.

Zanim staną rusztowania

Przed remontem trzeba opracować jego projekt. Chaotyczne działania nie prowadzą do dobrych rezultatów. Zarządca ani mieszkańcy nie są ekspertami od wszystkiego. Warto więc powierzyć kamienicę doświadczonym projektantom, którzy opracują spójny plan przywrócenia jej do życia. Uprawniony architekt, po zapoznaniu się z wymogami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz wytycznymi konserwatora zabytków, powiadomi właścicieli o zmianach możliwych do wprowadzenia oraz o dokumentach i pozwoleniach, które muszą zostać pozyskane, aby inwestycja mogła dojść do skutku. Włączając projektanta od początku będziemy mieć świadomość potencjałów i zagrożeń. Warto pamiętać, że jest to specjalista, który poza wyczuciem estetycznym stoi na straży przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych, czyli dba o trwałość i bezpieczeństwo rozwiązań, a także bierze na siebie odpowiedzialność za przebieg formalnej strony procesu. Jako pełnomocnik reprezentuje Inwestora przed jednostkami miejskimi. Jest to także osoba na bieżąco studiująca nowe rozwiązania techniczne i znająca wartość historycznej tkanki obiektu.

Oprócz architekta w proces projektowy włączeni są specjaliści różnych branż: projektant instalacji sanitarnych, elektrycznych, gazowych, konstruktor oraz rzeczoznawcy z zakresu ochrony przeciwpożarowej i kominiarz. Architekt koordynuje pracę zespołu projektowego, tak aby poszczególne instalacje nie kolidowały ze sobą wzajemnie.



Remont kamienicy to nie tylko wydatek - to również podniesienie wartości nieruchomości i zapewnienie komfortu mieszkaniowego na kolejne dziesięciolecia. Dlatego coraz więcej wspólnot mieszkaniowych decyduje się na ten krok.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Po wykonaniu projektu budowlanego, służącego uzyskaniu Pozwolenia na budowę, konieczne jest także opracowanie szczegółowego Projektu wykonawczego zawierającego detale rozwiązań i dobór materiałów budowlanych. Koszty projektu powinny zostać uwzględnione we wstępnym kosztorysie.

Warto zadbać także o dobry nadzór w trakcie prowadzenia prac remontowych. Najlepiej jeśli pełni go projektant. Trzeba zadbać o to, aby umowa obejmowała także ten zakres. Najczęstszym powodem szybkiej dewastacji budynków jest woda i to z nią należy uporać się w pierwszej kolejności. Perforacje izolacji przeciwwilgociowej, braki obróbek blacharskich lub kapinosów, niezachowane spadki daszków, balkonów, wybrakowane uszczelnienia, wycieki z uszkodzonych rur, zawsze po jakimś czasie wyjdą na jaw. Woda znajduje sobie ujście w najbardziej niepowołanych momentach i miejscach i powoduje trudne do usunięcia szkody. Poza wodą deszczową równie groźna jest woda zgromadzona wewnątrz przegród na skutek niesprawnej wentylacji pomieszczeń.

Przed przystąpieniem do remontu kamienicy, bez względu na jego dalszy zakres, należy zatrzymać źródło przecieków i osuszyć przegrody. Dziurawy dach i zawilgoceń jego konstrukcji są błędnie uznawane za problem mieszkańców najwyższej kondygnacji. Uszczelnienie pokrycia dachowego leży w interesie zamieszkujących wszystkie piętra kamienicy. Jeśli nie wyeliminujemy na wstępie problemu niepowołanej wody, po zakończeniu prac problem wody 'wyplynie' ponownie na powierzchnię.

Po uporaniu się z mokrym problemem można przystąpić do kolejnych prac. Ich rodzaj uzależniony jest od najbardziej palących potrzeb. Jest to etap napraw

uszkodzonych elementów konstrukcyjnych: zszywania pęknięć murów, napraw konstrukcji dachu, wzmocnienia lub wymiany stropów, przemurowywania, udrażniania kominów, wzmocnienia konstrukcji balkonów, budowa szybu windowego. Elementem wymagającym natychmiastowej interwencji są często balkony. O ich remoncie, wymianie lub likwidacji należy pomyśleć koniecznie przed ociepleniem. Prace można połączyć, aby wykorzystać te same rusztowania.

Po usunięciu wilgoci i naprawach, w harmonogramie pojawiają się pozycje związane z ociepleniem. Termorenowacja budynku o charakterze zabytku to bardzo obszerny temat, któremu poświęcony jest odrębny rozdział naszej publikacji. Warto pamiętać o umiejscowieniu tego etapu prac we właściwym miejscu harmonogramu prac remontowych. Jeżeli projektant po uzyskaniu wytycznych konserwatorskich zdecyduje o dociepleniu budynku od zewnątrz, należy się wstrzymać z wymianą okien do czasu zakończenia prac. Wstawienie okien po pogrubieniu ścian wełną mineralną lub styropianem pozwoli na osadzenie ich na stosownej głębokości. Jeśli okna są wymienione przed ociepleniem, wokół otworów okiennych powstają niekorzystnie wyglądające 'oczodoły'.

Ustawa antysmogowa nakłada na zarządców kamienic obowiązek wymiany starych pieców. Do wymiany powinno dojść dopiero po dociepleniu ścian zewnętrznych i wymianie okien. Jeśli kolejność zostanie odwrócona, moc pieców zostanie przeliczona dla budynku nieocieplonego, z dużą ilością strat ciepła. Piece o dużej mocy nie będą miały racji bytu w budynku szczelnie docieplonym. Wydatek na ich wymianę zostanie zaprzepaszczone.

Kamienica, tak jak wszystkie żywe organizmy, nawet przy zachowaniu zdrowego wyglądu zewnętrznego zużywa się od wewnątrz. Jest to zupełnie oczywiste, że stuletnie instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i gazowe ulegają zużyciu. Ich awarie przyczyniają się do degradacji budynku i zagrażają bezpieczeństwu. Po ocenie stanu instalacji następuje ich naprawa lub całkowita wymiana.

Ważne, aby etap ten nastąpił, zanim zaczniemy myśleć o poprawie wyglądu wnętrza. W każdym wnętrzu zastaniemy inne elementy wymagające wymiany, renowacji czy ekspozycji. Warto pamiętać, że oryginalnych drewnianych drzwi wejściowych, płaskorzeźb, ceramicznych mozaik, witraży ani zdobionych balustrad nie da się kupić w markecie budowlanym. Być może mieszkańcom, którzy patrzą na nie codziennie, nie wydają się one szczególnie cenne – ale warto zadbać o przetrwanie unikatowych, przedwojennych dekoracji, których już nie przybędzie.



Bliźniaczo podobne, sąsiadujące ze sobą XIX-wieczne fasady przy ul. Krasińskiego na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Dzięki umiejętnemu remontowi można uwypuklić cenne detale i podkreślić charakterystyczne elementy kamienicy, tak aby stała się ona wyjątkowym adresem.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



4

Projekty, uzgodnienia, pozwolenia, możliwości finansowania prac remontowych.



Czy mamy oszczędności?

Tak jak mieszkańcy potrzebują ubezpieczenia zdrowotnego na wypadek choroby, tak kamienica potrzebuje funduszu remontowego na wypadek awarii i koniecznych napraw. Regularne oszczędzanie pieniędzy przez wspólnotę nie tylko pozwala na odpowiednio szybkie reagowanie, kiedy coś trzeba naprawić, ale przede wszystkim umożliwia długofalowe planowanie koniecznych remontów, ponieważ tutaj wkład własny wspólnoty jest nieodzowny. Oprócz tego istnieje wiele zewnętrznych źródeł finansowania, z których mogą skorzystać właściciele kamienicy. Jeśli budynek jest zabytkiem, istnieją możliwości na zdobycie dodatkowych dotacji z programów ochrony zabytków (miejskich, ale też wojewódzkich czy krajowych). Dostępne są również środki unijne, m.in. w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych, ale też z krajowych programów, np. dedykowanych zagadnieniom z zakresu poprawy jakości środowiska. Godnym rozważenia dodatkowym źródłem stałego dochodu dla wspólnoty może być wynajem pod usługi lokali w parterach. I w końcu skorzystać można również z kredytów, po które wspólnoty sięgają coraz chętniej, zachęczone pozytywnymi doświadczeniami sąsiadów.

Powyższe możliwości pozwolą na stworzenie odpowiedniego montażu finansowego. Sposób finansowania remontu powinien być rozważany dla każdego przypadku indywidualnie, w zależności od potrzeb remontowych i od możliwości właścicieli. W każdym przypadku mądre przeprowadzenie remontu przynosi właścicielom mieszkań korzyści nie tylko wynikające z wyższego komfortu zamieszkiwania i poprawy estetyki, ale też finansowe – po remoncie rośnie wartość całej nieruchomości, a tym samym wartość każdego mieszkania.

Przed wszystkim należy stwierdzić, kto posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Prawo może być w rękach: spółdzielni, właściciela budynku, gminy lub wspólnoty mieszkańców, które reprezentuje zarządca. Właściciel wy podmiot będzie pełnić w trakcie procesu rolę inwestora.

Po ustaleniu realnego budżetu można określić wstępny zakres prac – przy czym warto pamiętać, że zarówno budżet jak i zakres prac będą musiały być niejednokrotnie modyfikowane i dostosowywane do rzeczywistych możliwości i celów inwestora.

W pierwszej kolejności trzeba sprawdzić status kamienicy pod kątem jej wartości historycznej. We Wrocławiu można w tym celu zapoznać się z mapą obrazującą Rejestr Zabytków oraz Gminną Ewidencję Zabytków, która jest dostępna na stronie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia. Informacje na temat budynków i obszarów objętych ochroną konserwatorską znajdują się także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia. Odnalezienie budynku na jednym ze spisów definiuje dalszy tok postępowania.

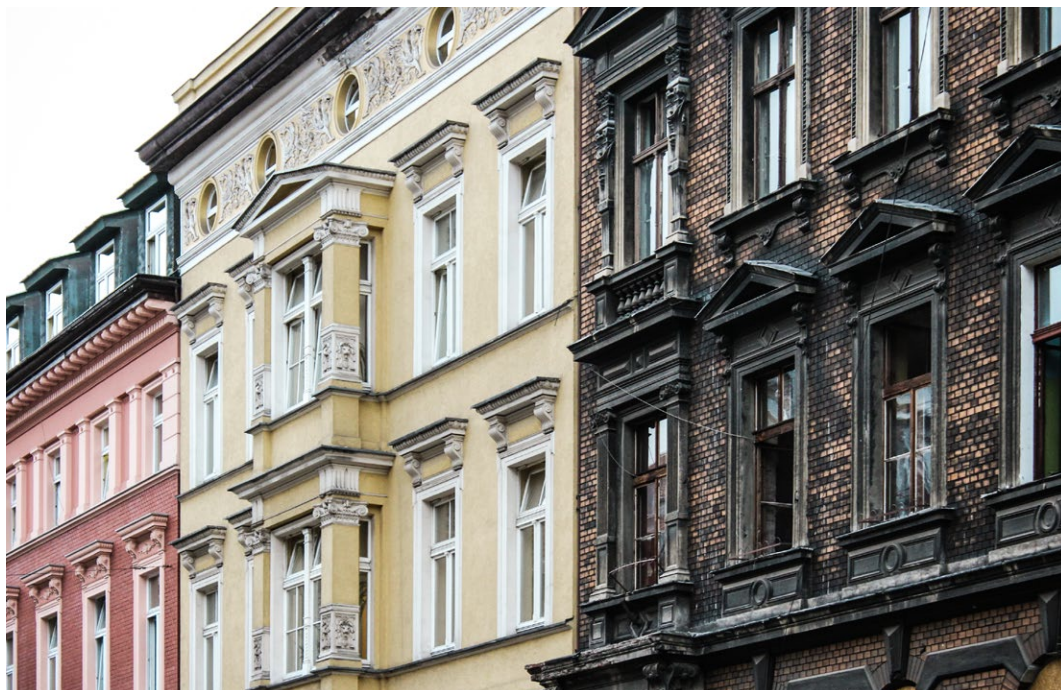
O drodze formalnej zawsze decyduje uprawniony projektant po zapoznaniu się z zakresem prac remontowych. Opracowaniem projektu remontu na zlecenie umowowanego podmiotu zajmie się zespół uprawnionych projektantów. W zależności od zakresu prac w skład zespołu projektowego wejdą: architekt, projektanci instalacji sanitarnych i elektrycznych, konstruktor oraz rzeczoznawcy z zakresu ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa i higieny pracy. Zespół specjalistów zadba o to, aby projekt spełniał wymogi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub, w przypadku jego braku, decyzji o warunkach zabudowy oraz obowiązujących przepisów budowlanych. Projektanci zdecydują także o drodze postępowania administracyjnego.

Kompetentna jednostka Urzędu Miasta powinna wydać pozwolenie w ciągu miesiąca od złożenia wniosku, a w sytuacjach bardziej skomplikowanych termin może wydłużyć się do 65 dni. Pozwolenie na budowę staje się ostateczne, gdy żadna ze stron nie odwołała się od decyzji w ciągu 14 dni od jej doręczenia. Po uprawomocnieniu decyzji można przystąpić do prac. Budowę należy rozpocząć w okresie 3 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Po upływie 3 lat proces projektowy trzeba rozpocząć na nowo.

WAŻNE:

Jeśli budynek widnieje w Rejestrze Zabytków, wszystkie prace przy obiekcie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. Jeśli ochroną objęty jest jedynie obszar, na którym znajduje się budynek, prace remontowe będą wymagały zgłoszenia.





Wszystkie XIX-wieczne kamienice są historycznie cenne, mimo że nie wszystkie wpisane są do rejestru zabytków.
Fot. Hanna Ruman, Wrocławska Rewitalizacja



Powstały w tym samym okresie, a reprezentują niezwykłą różnorodność i bogactwo detalu.
Wyremontowane elewacje XIX-wiecznych kamienic na Nadodrze we Wrocławiu.
Fot. Thomas Arns



Dobre przykłady i możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych zachęcają właścicieli do prowadzenia remontów. Dzięki temu również przestrzenie publiczne nabierają atrakcyjnego charakteru - na zdjęciu kamienica przy ul. Krasińskiego na Przedmieściu Oławskim w trakcie remontu.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Kamienica przy ul. Krasieńskiego na Przedmieściu Oławskim po remoncie w 2019 r.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



5

Dostosowanie XIX-wiecznej kamienicy do potrzeb współczesnego mieszkańca



O wrocławskich kamienicach

Wygląd Wrocławia, podobnie jak innych miast europejskich, diametralnie zmienił się w XIX wieku w efekcie rewolucji przemysłowej. Po wyburzeniu średniowiecznych fortyfikacji możliwe stało się pozyskanie terenów pod nową zabudowę poprzez przyłączenie terenów przedmieść – w ten sposób obszar Wrocławia powiększył się szesnastokrotnie po przyłączeniu przedmieść Mikołajskiego, Świdnickiego, Oławskiego, Piaskowego i Odrzańskiego. Na nowych terenach wyznaczano ortogonalną siatkę ulic z czworokątnymi kwartałami i parcelami pod zabudowę kamienicową o tej samej wysokości i podobnie ukształtowanych fasadach.

Rozwój przemysłu i dostępność miasta dzięki budowie linii kolejowej sprawiły, że liczba mieszkańców Wrocławia gwałtownie wzrosła, a warunki bytowe stały się trudne. Sytuacja wymusiła postęp – budowano wodociągi i kanalizowano dzielnice, porządkowano układ komunikacyjny, regulowano układy ulic i wyznaczano linie zabudowy, wprowadzono oświetlenie gazowe pierzei, zadbano o nowe przestrzenie publiczne.



Nie zawsze zakres remontu może uwzględnić instalację windy. Należy jednak pamiętać o ułatwieniu dostępności dla osób niepełnosprawnych, choćby poprzez zapewnienie miejsca parkingowego, jak przy ul. Łukaszyńskiego na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Wrocław uważany jest za jedno z nielicznych europejskich miast, w których zachowały się zespoły XIX-wiecznych kamienic czynszowych o tak dużej skali. Sposób kształtowania kamienic regulowało Powszechne Pruskie Prawo Krajowe. Zawarte w nim przepisy służyły przede wszystkim ochronie budynków przed pożarami.

Wrocławskie kamienice najbardziej przypominają model berliński. W XIX wieku w Berlinie kamienice czynszowe stanowiły większość miejskiej zabudowy. Na długich, wąskich działkach budowano bogaty w detal, 4-kondygnacyjny dom frontowy kryty dachem pulpitowym. Standard i wielkość mieszkań była zróżnicowana. Na styku budynku przedniego i prostopadłych do niego oficyn na głębiej położonych gruntach umieszczano przechodni „pokój berliński” z oknem w ścianie ściętego narożnika. Przedogródki osłaniały fronty kamienic od ruchu ulicznego.

Chcemy wam długo służyć!

Dostosowanie budynków projektowanych dla XIX-wiecznych mieszczan do potrzeb współczesnych wrocławian jest dużym wyzwaniem. Najważniejsze jest zwiększenie dostępności do wszystkich kondygnacji osobom o ograniczonych możliwościach poruszania się. Największą przeszkodą do codziennego pokonywania są strome schody. Zarówno starsi lokatorzy, jak mamy małych dzieci mają ogromny problem z pokonywaniem wysokich pięter. Zamiana mieszkania na inne np. na parterze, nie zawsze jest możliwa. Ze względu na postępujące starzenie się społeczeństwa, polityka prospołeczna dąży do zapewnienia tej grupie obywateli warunków do samodzielnego, niezależnego i satysfakcjonującego życia. Podstawą jest umożliwienie wszystkim mieszkańcom wyjścia na zewnątrz. Brak windy powoduje często długotrwałe uwięzienie starszych osób w domach.

Jeśli wszyscy członkowie wspólnoty wyrażą chęć budowy windy, zarządca powinien zatrudnić projektanta, który przeanalizuje dla niej miejsce. W najlepszej sytuacji są budynki, w których szyb windy można umieścić w duszy, czyli w klatce schodowej, w przestrzeni otoczonej biegami schodowymi. Jeśli schody duszy nie mają, trzeba sprawdzić, czy jest miejsce obok nich. Jeśli nie – pozostaje budowa szybu poza obrysem budynku, przy ścianie od strony podwórza. Należy sprawdzić, do kogo należy grunt pod przyszłym dźwigiem. Poza tym w większości przypadków doczepiona do budynku winda nie rozwiązuje całkowicie problemu – kabina może zatrzymywać się na spocznikach schodów i mieszkańcy muszą pokonać jeden bieg, aby dostać się do swoich mieszkań. O budowie windy zewnętrznej należy myśleć przed planowaną termorenowacją. Szczegółowy kosztorys i harmonogram prac budowlanych i montażowych powstaje po doborze rozwiązań technicznych. Cena zależy od miejsca usytuowania dźwigu, ilości przystanków, standardu wykończenia kabiny. Bez wątpienia jest to istotny, lecz kosztowny krok do podniesienia standardu budynku. Wartość lokali mieszkalnych z dostępem do windy automatycznie rośnie, lecz rosną również koszty czynszu związane z eksploatacją.

W czasach, kiedy budowano kamienice, popularne były wieczory muzyczne organizowane w domach. Nie brakowało też publicznych miejsc rozrywki. Na samym Przedmieściu Oławskim funkcjonowało przed wojną wiele teatrów i kin, które – od małych sklepowych do pałaców kinowych – były typowe dla większości miast niemieckich. Na Przedmieściu wszystkie zlokalizowane były wzdłuż Klosterstrasse, czyli obecnej ul. Traugutta. Przedmieście określane było mianem 'matecznika wrocławskiego życia teatralnego'. Poza skromną sceną Ballhausu i budynkiem teatralnym Kalte Asche, w latach trzydziestych minionego stulecia powstał w tym miejscu wyjątkowy teatr w ogrodzie.

Dzisiaj coraz więcej mieszkańców preferuje życie pełne miejskich aktywności, w którym nie ma czasu na oglądanie telewizji. Ale na Przedmieściu nadal są ulice, na których talerze anten satelitarnych przyczepione do elewacji kamienic są jedyną oznaką współczesności, przez co jednak zasłonięte są zdobienia elewacji i historyczne detale.

W nowych budynkach zbiorcza instalacja teletechniczna i podłączenie wszystkich mieszkań do anteny są zapewnione. W kamienicy jednak trzeba wykonać ją od nowa. Zarządca, po rozpoznaniu zainteresowania mieszkańców, zleca zewnętrznemu operatorowi montaż instalacji zbiorczej. Najważniejszym jej elementem jest oczywiście antena umieszczona na dachu. Wspólny talerz podłączony jest do konwertera. Odchodzą od niego kable prowadzone do poszczególnych lokali. W samych mieszkaniach instalowane jest już tylko gniazdo antenowe, a elewacja kamienicy może prezentować się w pełnej krasie.

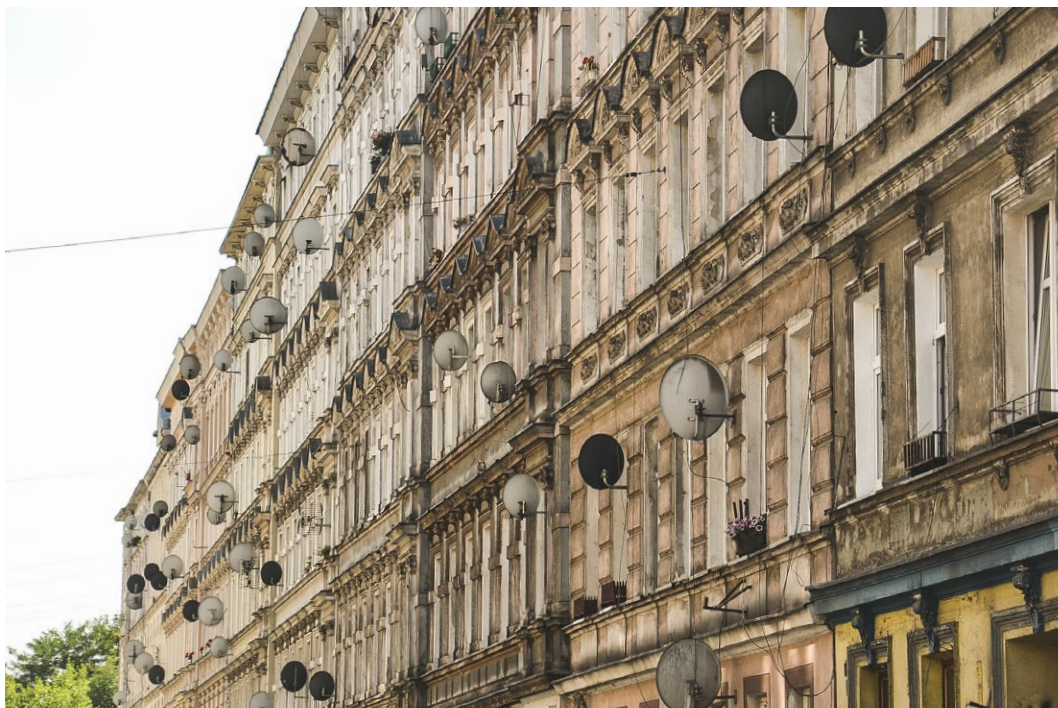
Mieszkając w centrum miasta, czasem mamy ochotę być na zewnątrz bez wychodzenia z domu. Taki pokój wypoczynkowy pod gołym niebem to balkon lub loggia. Balkon to konstrukcja wysunięta poza lico ściany budynku. Każdy balkon jest zabezpieczony dookoła balustradą. Loggia to wnęka wsunięta w głąb budynku, dzięki czemu jest zadaszona. Zawieszony na elewacji balkon znajduje się poza mieszkaniem, z loggią natomiast sąsiadują pomieszczenia mieszkalne. Sposoby projektowania, zabezpieczania przed wilgocią i stratami ciepła, a także użytkowania balkonów i loggii muszą się zatem różnić.

W budynkach ocieplonych przy płytach balkonowych połączonych ze ścianą (wspornikowych) często brakuje ciągłości izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Przerwanie warstwy ocieplenia na styku z płytą balkonową powoduje powstanie tzw. mostka cieplnego. Jest to szczelina podobna do dziury w zimowym ubraniu, przez którą tracimy ciepło. Warstwy wykończeniowe balkonów i tarasów narażone są na działanie wilgoci oraz szybkie zmiany temperatury zwiększające naprężenia termiczne. Woda wnika też często w otwory wokół nie zaizolowanego mocowania. Kluczowe jest jednak zapewnienie odpływu wody deszczowej z płyty balkonowej, tak aby nie zaciekała na elewację i nie powodowała zniszczeń samej płyty. Aby zapewnić odpływ wody, płyta powinna mieć spadek rzędu 2%. Te z pozoru banalne elementy architektoniczne wymagają ogromnej uwagi projektanta i wykonawcy. Jeśli mieszkańcy kamienicy decydują się na dobudowę balkonów, zarządca budynku powinien podejść do tematu kompleksowo i zlecić opracowanie projektu balkonów dla całej kamienicy. Zapewne będzie to możliwe jedynie na tylnej elewacji pozbawionej dekoracji. O sposobie montażu płyt balkonowych zdecyduje konstruktor po sprawdzeniu nośności ścian zewnętrznych. Jeśli zawieszenie płyt balkonowych na kotwach zagłębionych w ścianie nie będzie możliwe, trzeba przeanalizować możliwość dostawienia estetycznej konstrukcji niezależnej od muru.

Jeśli ściana zewnętrzna nie może przenieść obciążeń od balkonu, można zastanowić się nad powiększeniem rzędów okien od strony podwórza do rozmiaru drzwi i zabezpieczeniu ich balustradą od zewnątrz. Taka zmiana wiąże się ze zleceniem ekspertyzy i projektu, powiększeniem otworu okiennego, wzmocnieniem nadproża, wywozem gruzu oraz naprawą ściany wokół otworu. Już w XVII-wiecznych pałacach projektanci stosowali z powodzeniem porte-fenetre, okna sięgające od podłogi do sufitu. Rozwiązanie to bardzo często stosowane jest we współczesnym budownictwie. Dzięki większym otworom do wnętrza wpada więcej światła i zatem mieszkanie zyskuje przez otwarcie przeszklonych elementów na oścież.

WAŻNE:

**Przedmieście
określane było
mianem 'matecznika
wrocławskiego
życia teatralnego'.
Poza skromną
sceną Ballhausu
i budynkiem
teatralnym Kalte
Asche, w latach
trzydziestych
minionego stulecia
powstał w tym
miejscu wyjątkowy
teatr w ogrodzie.**



Anteny satelitarne na historycznych elewacjach kamienic zasłaniają cenne zdobienia i detale. Dużo lepszym rozwiązaniem jest montaż instalacji zbiorczej, z jedną anteną na dachu, do której podłączone są wszystkie mieszkania.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Historyczne balkony to nie tylko ozdoba elewacji. Każdy z nich może stać się małą zieloną oazą w centrum miasta.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

W budynkach zabytkowych piękne balkony utrzymują charakter budynku. Stanowią dekorację i zwiększają atrakcyjność mieszkań. Jako część elewacji podlegają ochronie konserwatorskiej. Często widzimy zniszczone balkony, których użytkowanie nie jest już bezpieczne. Wspólnoty mieszkaniowe zaniedbują bieżące naprawy ze względu na brak finansów. Po stu latach użytkowania i opadów zniszczenia są widoczne gołym okiem i boimy się stawać na balkonach czy pod nimi przechodzić. Również remonty balkonów poprzedza projektowanie. Uprawniony konstruktor musi ocenić stan techniczny elementów wsporczych. Jeśli belki są wytrzymałe, wykona obliczenia statyczno- wytrzymałościowe i dobierze odpowiednie warstwy nowej płyty balkonowej. Prace prowadzone są na ogół z rusztowania ustawionego przed budynkiem. Po rozebraniu istniejących balkonów wykonywane jest nowe deskowanie, czyli forma zalewana betonem. Kolejne warstwy są dobierane przez projektanta. Ważne jest zastosowanie warstwy ocieplenia, zabezpieczenie obróbką miejsc montażu balustrady i ukształtowania spadków płyty, tak aby przez kolejne lata woda nie powodowała zniszczeń. Posadzka balkonu powinna być wykonana z mrozoodpornych materiałów przeznaczonych do stosowania na zewnątrz.

Podwórka w centrum Wrocławia zajmują duże obszary niewidoczne z perspektywy ulic. Te przestrzenie są dedykowane mieszkańcom kwartałów, powinny być więc odpowiednio zagospodarowane, aby dawać poczucie komfortu i stwarzać warunki do wypoczynku i nawiązywania relacji z sąsiadami. Miejsca zaniedbane automatycznie zawłaszczane są przez kierowców. Tymczasem mieszkańcy to także seniorzy szukający miejsca odpoczynku czy spotkań z sąsiadami, dzieci, które grać w piłkę, mamy, które chcą wyjść na zewnątrz z wózkami i właściciele psów domagających się spaceru. Ta przestrzeń powinna służyć im wszystkim.

Wrocławianie, dla których budowano kamienice w XIX wieku, nie posiadali samochodów. Dzisiaj, na jedno mieszkanie przypada często kilka aut. Wiele samochodów parkowanych jest na chodnikach i pasach zieleni. Tymczasem chodniki nie są technicznie przystosowane do przenoszenia ciężarów powyżej jednej tony, dlatego parkowanie prowadzi do ich szybkiej degradacji. W wielu miejscach osoby o ograniczonej sprawności ruchowej: starsze, niepełnosprawne, poruszające się na wózku, z wózkiem itd. nie mają możliwości przejścia chodnikiem ze względu na gęsto zaparkowane pojazdy. Im więcej mieszkańców skorzysta z alternatyw transportowych - podróży pieszych (na krótkie dystanse), transportem publicznym lub rowerem - tym szybciej okolica stanie się dla nich bardziej przyjazna.

Parkowanie, wyrzucanie śmieci, gra w piłkę, jazda na rowerze czy uprawa ogródka to czynności, których nie da się wykonywać w tym samym miejscu. Aby różne formy spędzania czasu były możliwe, trzeba określić dla nich miejsce, a następnie wydzielić je przestrzennie i urządzić według upodobania. Obecnie nawierzchnia wewnątrz podwórzowych jest często nieutwardzona. Chaotyczne parkowanie powoduje przesuwanie gruntu, zaleganie wód opadowych i błoto. Często zastawiony jest także dojazd pogotowia ratunkowego bądź straży pożarnej, co jest niedopuszczalne. Zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym, wspólnoty mieszkaniowe mogą wyznaczać w terenie strefy o różnym przeznaczeniu. Dzięki temu parkowanie jest dozwolone tylko w ściśle wyznaczonych, oznakowanych miejscach. Po wypracowaniu zasad, wspólnota mieszkaniowa może zgłosić na policję lub do straży miejskiej każdy przypadek parkowania poza wyznaczonymi do tego miejscami, a kierowca niestosujący się do przepisów otrzyma mandat za niewłaściwe parkowanie. Wyznaczone Wyznaczone miejsca są oznakowywane i utrzymywane przez wspólnoty.

Strefy płatnego parkowania tworzone są na podstawie ustawy o drogach publicznych, zatem na terenach poza pasem drogowym - w tym na drogach wewnętrznych i podwórzach - gmina nie ma możliwości pobierania opłat w ramach strefy. Gdy tereny nie są własnością gminy, zarządza nimi podmiot wybrany przez daną wspólnotę lub spółdzielnię mieszkaniową. W takich sytuacjach to te podmioty decydują o ewentualnym zabezpieczeniu drogi wewnętrznej lub podwórza przed wjazdem



Zwykle zachwycamy się bogato zdobionymi elewacjami XIX- wiecznych kamienic. Ale równie fascynujące są klatki schodowe tych budynków.
Fot. Thomas Arns

kierowców z zewnątrz. Szlabany, bramki i słupki uchylne, do których klucze (często elektroniczne) mają tylko mieszkańcy okolicznych budynków, nie są we Wrocławiu rzadkością. W przypadku wewnątrz podwórzowych będących własnością Gminy Wrocław warunkiem ograniczenia dostępu kierowcom z zewnątrz jest wydzierżawienie tego terenu i przejęcie nad nim zarządu. Wniosek w tej sprawie należy złożyć w Zarządzie Zasobu Komunalnego lub spółce Wrocławskie Mieszkania, w zależności od tego kto jest miejskim zarządcą danego podwórza. Załącznikiem do tego wniosku jest koncepcja zagospodarowania danego terenu wraz z opinią właściwego Biura Obsługi Klienta zasobu gminnego.

Robi się duszno

W zasobach miejskich wiele mieszkań wciąż jest opalanych paliwem stałym. Mieszkańcy, bez względu na zamożność, wkładają do pieców przedmioty, których nie wolno palić. Pomysłowość w doborze przedmiotów do spalania nie zna granic. Segregacji śmieci uczy się dzisiaj już przedszkolaki. Tymczasem niektórzy dorośli wyznają zasadę segregacji śmieci na palne i niepalne. Nie jest to nowe zjawisko, z tym że dzisiaj odpady zawierają coraz więcej sztucznych substancji, które przy spalaniu tworzą trujące gazy. Zadaniem mieszkańców i zarządcy jest obserwacja dymu, który wydobywa się z komina. Chemiczny, drażniący zapach palonych produktów często wyczuwany jest już przy drzwiach do lokali. Ogromne znaczenie ma także przestrzeganie zasad prawidłowego palenia w piecu. Nawet przy umiejętnym paleniu węglem z komina wydobywa się jedynie para wodna. Zanim stary piec węglowy będzie mógł zostać wymieniony na nowe źródło ogrzewania, trzeba przypomnieć mieszkańcom zasady jego poprawnej obsługi - już ich przestrzeganie przyczyni się do poprawy jakości powietrza.

1. Nie wsadzaj do pieca maksymalnej ilości węgla. Dorzucaj częściej, małe ilości. Dzięki temu opał będzie się równomiernie palił, zamiast topić.
2. Jeśli wymienisz okna na nowe, szczelne, ograniczysz dopływ powietrza niezbędnego do spalania. Bez dużej ilości powietrza węgiel nieprawidłowo się pali.
3. Ważny jest sposób rozpalania. Przy podpalaniu od dołu dużej ilości paliwa powstaje dym i smród. Gwałtownie podgrzane paliwo uwalnia masę lotnej smoły, czego skutkiem jest osadzona w kominie sadza (niespalony węgiel). Tracimy też wówczas jedną trzecią energii.
4. Należy zakładać ogień od góry, na mniejszą ilość węgla.
5. Butelki, kartony po napojach, stare lakierowane meble i podkłady kolejowe nie nadają się do opalania.
6. Nie należy palić najniższej klasy węglem.

GŁOS W DYSKUSJI:

Aby różne formy spędzania czasu były możliwe, trzeba określić dla nich miejsce, a następnie wydzielić je przestrzennie i urządzić według upodobania.



Wnętrza kwartałowe to przestrzeń dla mieszkańców, gdzie mogą spędzać czas i nawiązywać relacje sąsiedzkie. Dostosowanie wnętrz kwartałowych do potrzeb mieszkańców to znaczący element podniesienia jakości zamieszkiwania. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Diagnoza krytycznych problemów budynku i sposoby reagowania



Ile kosztuje bezczynność

Głównym problemem XIX-wiecznych kamienic jest ich zły stan techniczny spowodowany wiekiem i zużyciem substancji budynków. Ale każda katastrofa zaczyna się od drobnego zaniedbania, na które nakładają się lata obojętności. Kiedy następuje kryzys, rozkładamy bezradnie ręce na myśl o niewiarygodnie wysokich kosztach kapitalnego remontu. Bywa, że jest on jedynym ratunkiem dla budynku. Ale tak nie jest zawsze. Najczęściej kamienice wymagają drobnej, niedrogiej interwencji. Jeśli np. czujne oko mieszkańca lub gospodarza wychwyci zerwaną rynnę, usterkę tę można naprawić za kilka tysięcy złotych. Jeśli zerwana rynna pozostanie nienaprawiona, woda deszczowa będzie spływać po ścianie, wnikać do jej zakamarków i spowoduje poważne zawilgocenie. Po kilku latach naprawa zniszczeń będzie kilkadziesiąt razy droższa niż w momencie powstania usterki. Mieszkanie w zabytku wymaga od nas ogromnej uwagi i cierpliwości. Awarie w budynkach stu procentowo gminnych i mieszkaniach komunalnych należy zgłaszać we właściwych dla rejonu Biurach Obsługi Klienta. Centrum Zarządzania Kryzysowego pełni całodobowe dyżury w dni robocze, dni wolne od pracy, także w święta. W budynkach zarządzanych przez wspólnotę należy dowiedzieć się, jaki sposób reagowania na nagłe awarie ustalił zarządca budynku

Mieszkańcy pytani o najbardziej doskwierające im problemy często wymieniają szczury. Biegające gryzonie są problemem niemal każdego dużego skupiska ludzi. Miasto nakłada każdej wiosny na właścicieli i zarządców nieruchomości obowiązek przeprowadzenia deratyzacji. Zasady obowiązkowej deratyzacji zostały zapisane w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia. Warto pamiętać o tym, że wiosenne rozłożenie truciźny nie jest jedynym sposobem walki z gryzoniami. Często sami zapraszamy je do naszego otoczenia poprzez dawanie im pożywienia. Jeśli klapy pojemników na śmieci będą zamykane, w ich pobliżu nie będą leżały resztki jedzenia, ptaki nie będą dokarmiane na podwórkach, szczury przestaną się nami interesować. Wyrzucanie jedzenia dobrze jest ograniczyć do minimum przez racjonalne kupowanie produktów. Jeśli nasza domowa kuchnia produkuje jedzenie w nadmiarze, w mieście jest kilka sposobów na podzielenie się świeżym posiłkiem. Można poczęstować zaprzyjaźnionego sąsiada, zanieść jedzenie do jednej z Jadłodzielni lub całodobowej lodówki, z której może skorzystać potrzebujący. Idea 'podziel się, zamiast wyrzucać' zyskuje na popularności w dużych miastach. We Wrocławiu istnieją trzy takie miejsca i powstają kolejne.

Kolejnym, wymienianym przez mieszkańców problemem jest niszczący wpływ wilgoci. Najbardziej zagrożone są elementy wielokrotnie narażone na zamarzanie i rozmarzanie. Dzieje się tak, ponieważ materiały, z których zbudowane są kamienice, mogą wchłaniać wodę. Głębokość przemarzania sięga 1m mierząc od poziomu terenu. Fundamenty są więc narażone na przemarzanie i to w wilgotnym środowisku. Ściany piwnic nie mają właściwości ciepłochronnych, na ich ścianach w starych budynkach często zaobserwować można szron. Jeśli w piwnicach chcemy zorganizować

WAŻNE:

**Awarie
w budynkach
stuprocentowo
gminnych
i mieszkaniach
komunalnych
należy zgłaszać
we właściwych
dla rejonu
Biurach Obsługi
Klienta. Centrum
Zarządzania
Kryzysowego
pełni całodobowe
dyżury w dni
robocze, dni
wolne od pracy,
także w święta.**



Nowe osiedla takiego komfortu zapewnić nie mogą – stare, rozłożyste drzewo na podwórzu XIX-wiecznego kwartału daje cień, a pod jego koroną mieszkańcy chętnie spędzają czas.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

pomieszczenia takie jak: wózkownie, rowerownie czy komórki na węgiel, zjawisko to jest bardzo niepożądane. Co gorsze, wilgoć nie pozostaje problemem piwnic. Przy braku izolacji poziomych wilgoć podciągana jest kapilarnie do wyższych partii muru. Wówczas woda przenikająca do wnętrza ścian konstrukcyjnych powoduje korozję, wypłukiwanie spoiwa, pogorszenie termoizolacyjności, pogorszenie mikroklimatu pomieszczeń, zmianę wyglądu warstw elewacyjnych. Zanim zarządca podejmie działania, należy zbadać w czym tkwi problem w przypadku konkretnego budynku.

Jeśli grunt wokół budynku jest zawilgocony, należy uniemożliwić przenikanie wilgoci do ściany, stosując izolację przeciwwilgociową na styku ściany z gruntem. Aby odciąć podciąganie kapilarne wody gruntowej do wyższych części muru, stosuje się izolację poziomą. W starych budynkach wycina się w tym celu bruzdy w ścianie, następnie układa w nich materiał izolacyjny i zamurowuje wykucia. Pracę wykonuje się odcinkami, aby nie naruszyć nośności ściany. Tej metody nie stosuje się w budynkach zabytkowych. Kolejną metodą zatrzymania podciągania wilgoci w istniejącej ścianie jest iniekcja, czyli wypełnienie wykonanych wcześniej otworów w murze specjalnym preparatem.

Przeciwdziałanie i renowacja zawilgoconych murów wymaga indywidualnego podejścia. Kolejność działań jest jednak uniwersalna.

1. zinwentaryzować wszystkie zawilgocenia i zniszczenia
2. zlokalizować przyczynę przemakania
3. zdecydować o metodzie naprawy
4. określić warunki gruntowo-wodne
5. sprawdzić, czy ukształtowanie wody nie sprzyja zalewaniu piwnic
6. dowiedzieć się, czy zastosowano izolację przeciwwilgociową lub potwierdzić jej brak

Tynki cementowe, wapienne, gipsowe i te powstałe w wyniku ich mieszania nie nadają się do nałożenia na wilgotnych i zasolonych murach. Wszystkie one podciągają wilgoć. Dlatego należy użyć wyłącznie tynków renowacyjnych, które umożliwią migrację pary wodnej z muru do otoczenia oraz uniemożliwią koncentrację soli i wilgoci w jego przypowierzchniowej warstwie. Tynki do renowacji starego budynku powstają z mineralnych składników, są porowate, odporne na sole i można je przygotować na budowie. Pozwalają uzyskać suchą powierzchnię na wilgotnym murze. Nie oznacza to, że można ich użyć do osuszania muru. Tynk ten wchłania wilgoć zatrzymaną w murze i oddaje ją do otoczenia w postaci pary wodnej. Szkodliwe sole są natomiast zatrzymane w strukturze tynku, gdzie krystalizują. Tynk powinien mieć grubość co najmniej 2 cm, by spełniać swoją funkcję. Na jego powierzchnię nie wolno nakładać materiałów o niskiej paroprzepuszczalności, np. szpachli cementowych lub farb olejnych. Częstym błędem wykonawczym jest wygładzanie tynku renowacyjnego. Powoduje to zatykanie jego porów, przez które wyparowuje wilgoć. Tego rodzaju tynki można wyłącznie delikatnie zatrzeć.

Jak oddycha kamienica

Długotrwałe zawilgocenie ścian przyczynia się do powstawania wykwitów. Potocznie mówimy, że pojawia się grzyb. Ściany zewnętrzne kamienic wznoszone były w konstrukcji murowanej. Zaprawa cegiel z wiekiem wykrusza się, pomiędzy ubytki w ceglach przedostaje się woda, która penetruje ścianę i nie odparowuje naturalnie. Ubytki zaprawy należy uzupełnić w ramach bieżącej konserwacji. Do napraw należy stosować zaprawy przeznaczone do renowacji, na bazie wapna trasowego lub hydraulicznego. Przyczyną wilgoci może być też zerwana rynna, uszkodzona ściana, do której przenika wilgoć lub nieszczelny dach. Bez usunięcia źródła wilgoci osuszanie ścian jest bezsensowne. Woda ponownie znajdzie miejsce ujścia.

Wilgoć w mieszkaniach nie powstaje jednak wyłącznie na skutek przenikania wilgoci z zewnątrz. Generuje ją ludzkie ciało, schnące pranie, gorąca kąpiel i gotowane potrawy. Niewidoczna para wodna znajduje się w powietrzu wewnątrz mieszkań i jest pożądana, jeśli jej poziom utrzymuje się na poziomie od 40 do 60%. Problem pojawia się dopiero wtedy, gdy wilgoć ta nie jest w żaden sposób odprowadzana. Przyczyną tego rodzaju wilgoci jest niedrożna wentylacja lub jej brak. Następuje wtedy zjawisko kondensowania się pary wodnej na ścianach i innych powierzchniach. Nadmierna wilgoć potęguje uczucie chłodu i jeśli utrzymuje się przez dłuższy czas, sprzyja rozwojowi grzybów, pleśni i bakterii chorobotwórczych. Na ścianach pojawiają się wówczas brunatne plamy. Stosowanie preparatów grzybobójczych mija się z celem, jeśli nadmierna wilgoć będzie się utrzymywać w pomieszczeniu. Panuje powszechne przekonanie, że intensywne ogrzewanie pomieszczeń rozwiąże problem wilgoci. To wielki błąd. Wysoka temperatura powoduje przedostanie się cząsteczek wody w głąb materiałów. Dociera ona do suchych wcześniej miejsc, z których ciężko będzie ją usunąć. Nie odprowadzona woda wykropli się ponownie po ochłodzeniu pomieszczenia. Niefrasobliwe jest także ogrzewanie namokniętych, gipsowych tynków, które

WAŻNE:

**Wilgoć
w mieszkaniach
nie powstaje
jednak wyłącznie
na skutek
przenikania
wilgoci
z zewnątrz
Generuje ją
ludzkie ciało,
schnące pranie,
gorąca kąpiel
i gotowane
potrawy.**



Woda i wilgoć to najwięksi wrogowie kamiec. Wieleletnie zaniedbania powodują degradację i wysokie koszty remontów.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

pod wpływem wysokiej temperatury tworzą na powierzchni warstwę uniemożliwiającą odparowanie wilgoci. Wówczas jedynie usunięcie tynku daje szansę na odparowanie wody.

Mieszkania wyposażone w piece na paliwo stałe są często opalane raz na dobę. Po wychłodzeniu mieszkania woda skrapla się na przegrodzie o niższej temperaturze, czyli np. na ścianie nieogrzewanego korytarza lub na szybach okien (zjawisko punktu rosy). Kiedy rozpoczynamy odgrzybianie ścian, należy sprawdzić przyczepność tynku w miejscu wystąpienia szpecących wykwitów. W jakie sposób to sprawdzić? Trzeba opukać zawilgocone ściany młotkiem. Jeżeli usłyszysz głuchy odgłos może to oznaczać, że tynk oddzielił się od podłoża. Niejednokrotnie jest to równoznaczne z koniecznością skucia starej warstwy tynku i nałożenia nowej. Znacznie mniejszy jest problem, jeżeli odgłos jest „pełny”. Oznacza to, że pleśń lub grzyb zaatakowały ścianę powierzchniowo. Wystarczy wtedy bardzo dokładnie umyć szorstką szczotką „zainfekowaną” część ściany lub sufitu. Jeżeli w modernizowanym budynku panowała wysoka wilgotność lub wentylacja była niesprawna, mogło nastąpić zjawisko wykraplania się wilgoci na ścianie pod izolacją.

Kamienica, tak jak żywy organizm, do życia w zdrowiu potrzebuje swobodnego oddychania, czyli pobierania świeżego powietrza z zewnątrz i usuwania zużytego poza swoje mury. Świeże powietrze napływa do pomieszczeń przez otwory w ramach okiennych i perforacje murów. Projektanci kamienic stosowali otwory napowietrzające, często wykańczone od zewnątrz dekoracyjnym elementem żeliwnym wkomponowanym w elewację. Nieszczelności oryginalnych skrzynkowych okien drewnianych stanowiły zatem dopływ świeżego powietrza. Uszczelnienie drewnianych okien lub wymiana ich na okna z PCV ma ograniczyć wychładzanie pomieszczeń zimą. Jednak po zamknięciu szczelin wilgotność pomieszczeń gwałtownie wzrasta, nie następuje konieczna wymiana powietrza w mieszkaniu i tworzone są tym samym idealne warunki do rozwoju zarodników grzybów i pleśni. Ich obecność we wdychanym powietrzu jest bardzo groźna dla zdrowia. Zablockowanie dopływu świeżego powietrza powoduje także zaciąganie zimnego powietrza do komina i cofanie się go do pomieszczeń.

Pierwotnie 'wydychanie' powietrza z budynków zapewniała wentylacja grawitacyjna, czyli naturalna, oparta na różnicy temperatur. Na każdej kondygnacji budowano przewód wychodzący ponad dach. Im wyższy przewód wentylacyjny, tym ciąg powietrza jest silniejszy i pomieszczenie oddycha sprawniej. Dlatego mieszkania na parterze wentylowane są najefektywniej, natomiast w pomieszczeniach na strychach, w których komin z przewodem wentylacyjnym zaczyna się na poddaszu, a kończy tuż ponad dachem, panuje zaduch. Współczesne technologie przewidują higrosterowanie przepływem powietrza. Nawiewniki reagują samodzielnie na zbyt wysoki poziom wilgoci w pomieszczeniu i zwiększają dopływ powietrza z zewnątrz. Produkowane są także wyciszone, zbiorcze wentylatory wyciągowe,



Oficyny to budynki wewnątrz kwartału. Kiedyś zaplanowano je dla biedniejszych mieszkańców. Dzisiaj są wyjątkowo wartościowe ze względu na lokalizację wewnątrz kwartału, z dala od hałasu ulicy. Tym bardziej ważne jest staranne zagospodarowanie przestrzeni wewnątrzkwartałowej. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

odprowadzające powietrze z kilku pomieszczeń, montowane wewnątrz budynku po renowacji. Aby kamienica mogła oddychać swobodnie, trzeba na bieżąco sprawdzać drożność pionów wentylacyjnych. Pomieszczenia mieszkalne powinny być także regularnie wietrzone.

Zbyt mała ilość powietrza w pomieszczeniu może okazać się śmiertelnie groźna. Jeśli kratki wentylacyjne zostaną zaślepienie, okna wymienione na zupełnie szczelne, a dodatkowo w przewodach dymowych nagromadzi się sadza, prawdopodobieństwo zatruciem tlenkiem węgla drastycznie rośnie. Każdy piec potrzebuje doptywu dużej ilości powietrza do prawidłowego działania. Jeśli do paleniska nie dociera potrzebna ilość tlenu, komin zasysa powietrze do spalania z przewodu spalinowego. Spotęgować to może silny wiatr zawracający powietrze. Spaliny trafiają wówczas do pomieszczenia. Może dojść do zatrucia tlenkiem węgla. Czad może powstać przy niepełnym spalaniu każdego z paliw: gazu, drewna i oleju opałowego, bo one także zawierają węgiel. Jest on bezwonny i niewidoczny, dlatego warto zainstalować urządzenie do jego wykrywania.

Zdarza się, że mury kamienic zaczynają pękać. Każdą rysę ściany należy obserwować. Jeśli szczelina powiększa się, należy znaleźć i usunąć przyczynę jej powstania. Bez tej diagnozy wysiłki związane z naprawą muru mogą okazać się daremne. Rysy mogą pojawiać się ponownie. Jest wiele metod napraw spękań – fachowiec zdecyduje o tym, czy fragment muru trzeba przemurować, zszyć kotwami czy wzmocnić siatką z włókien szklanych, węglowych czy bazaltowych.



Typowo wrocławski (i berliński) sposób łączenia oficyny z kamienicą frontową. Skośna ściana umożliwia doświetlenie tzw. pokoju berlińskiego (pomieszczenia na styku domu frontowego i oficyny).
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

Stropy kamienic były wznoszone jako drewniane. Na ogół stan drewnianych belek jest dobry i wymiany wymaga jedynie wypełnienie stropu. Jeśli stan stropu jest na tyle zły, że jego miejscowe naprawy nie gwarantują jego nośności, konstruktor musi rozważyć sposób jego wymiany. Najczęściej po usunięciu oryginalnego stropu opartego na drewnianych belkach stosuje się strop gęstożebrowy: pomiędzy sprężone stalą betonowe belki układane są pustaki betonowe, a następnie całość zalewana jest warstwą nadbetonu, na której układana jest warstwa wykończeniowa, czyli parkiet, płytki ceramiczne lub inna okładzina. Na rynku stosowane są także lekkie systemy, których montaż jest jeszcze szybszy i łatwiejszy, np. pomiędzy belkami sprężonymi rozkładane są lekkie panele produkowane ze sprasowanych, drewnianych wiór. Ułożone na sobie panele przypominają stos wyłaczanek do jajek, a jedna paleta paneli pozwala na przekrycie stropem tej samej powierzchni, co dziesięć palet betonowych pustaków. Po ułożeniu drewnianych paneli pomiędzy belkami także całość zalewa się warstwą nadbetonu i wykańcza według uznania.



Lokalizacja na narożnikach kwartałów jest wyjątkowo prestiżowa. Na ogół takie budynki otrzymywały wyjątkowe zdobienia - jak ta przepiękna secesyjna kamienica u zbiegu ulic Prądyńskiego i Łukasieńskiego na Przedmieściu Oławskim. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Termorenowacja budynku. O stolarce, piecach i styropianie



Naprawdę ciepły dom

Pełna termo renowacja budynku obejmuje ocieplenie dachu, stropu nad nieogrzewaną piwnicą, ścian zewnętrznych, a także wymianę okien i drzwi wejściowych oraz likwidację pieców węglowych i zastąpienie ich innym źródłem ogrzewania. Przez dużą powierzchnię nieocieplonych, nietynkowanych ścian kamienice tracą mnóstwo ciepła. Ze względu na niepowtarzalny charakter budynków zabytkowych, których elewacje są bogato zdobione detalem, obłożenie ich ścian warstwą ocieplenia od zewnątrz spowodowałoby utratę oryginalnych elementów. Ocieplenie, tynkowanie i malowanie budynków ceglanych powoduje zmianę charakteru całej ulicy.

Elewacja budynku to spójna, rytmiczna kompozycja, na którą składają się strefy między kondygnacyjne (podkreślone często gzymsami), układ okien i drzwi oraz podziały zastosowane w samych oknach. Zmiana okien na nowe, pozbawione podziałów, powoduje zakłócenie rytmu elewacji i ulicy. Najlepiej jest przystąpić do równoczesnej wymiany wszystkich okien w obrębie elewacji frontowej, aby charakter budynku pozostał niezmieniony. Przy zamianie skrzynkowych, drewnianych okien na współczesne, o wysokiej izolacyjności cieplnej i akustycznej, niezbędne jest utrzymanie oryginalnych proporcji i podziałów. W budynkach zabytkowych najlepiej sprawdzą się okna drewniane. Konieczne jest wykonanie w ramie okiennej regulowanych otworów napowietrzających, aby umożliwić prawidłową wentylację pomieszczeń. Zarządca budynku powinien dążyć do pozyskania korzystnej dla mieszkańców oferty na większą ilość elementów i poprzedzić zamówienie akceptacją pojedynczego prototypu okna dla całego budynku.

Najcenniejszymi walorami budynku o charakterze zabytku są jego proporcje, forma oraz materiały, z których został zbudowany. Ingerencje remontowe powinny opierać się na kontynuacji pierwotnych założeń projektowych oraz powodować jak najmniejszy uszczerbek wartościowej substancji. Przy mocowaniu okien po ich remoncie lub wymianie należy zadbać o precyzyjny styk warstw dociepleniowych

z izolowaną ramą. Pianka montażowa nie ma właściwości termoizolacyjnych. Mylne przekonanie o takich jej właściwościach prowadzi do powstania mostka termicznego na obwodzie okna. W związku z rosnącymi cenami energii, właściciele nieruchomości starają się o jak największe oszczędności w zakresie nakładów na ogrzewanie. Kompleksowe podejście do termo renowacji zwiększa szanse na skuteczne i odczuwalne oszczędności.

Wykonanie w pierwszej kolejności docieplenia dachu jest bardzo istotne. Jedna czwarta traconego przez budynek ciepła wydobywa się przez niez izolowane pokrycie dachowe. Najbardziej popularna metoda docieplenia skośnego dachu w Polsce to układanie wełny mineralnej pomiędzy drewnianymi krokiewiami, mimo iż metoda ta ma wiele wad. Mostki termiczne występujące na krokiewiach, szczeliny powstałe przy niedokładnym ułożeniu materiału, zmniejszanie swojej objętości lub zawilgotnienie wełny powodują, że izolacyjność termiczna wypełnienia drastycznie spada. Alternatywą są płyty, które montowane są na konstrukcji dachu (nie pod nią jak wełna) w sposób ciągły na wpust i pióro. Zatem zaizolowana zostaje również konstrukcja dachu, która w metodzie tradycyjnej przyczynia się do powstawania mostków termicznych.

Rzadko zdarza się, że zabytkowa elewacja frontowa kamienicy może zostać obłożona materiałem izolacyjnym. Dość powszechną alternatywą staje się ocieplanie pomieszczeń od wewnątrz. Fasadą zostaje zachowana w oryginalnym kształcie, a parametry energetyczne budynku po dociepleniu dorównują do współczesnych wymagań. Płyty izolacyjne montowane od wewnątrz są wykonane z bardzo lekkiej odmiany betonu komórkowego i charakteryzują się wysoką izolacyjnością termiczną. Co bardzo ważne dla kamienic, których problemem jest skumulowana od wewnątrz wilgoć, materiał ten przepuszcza parę wodną i bardzo szybko schnie i jest niepalny, nie wydziela dymu i nie topi się, co pozwala na bezpieczne stosowanie go do izolowania konstrukcji stropowych.

Kalkulując sposób docieplenia budynku warto pamiętać o kosztach rusztowań. Płyty do zamontowania od wewnątrz nie wymagają ich ustawiania i ich montaż przypomina układanie puzzli. Metraż pomieszczeń nieznacznie się zmniejsza. Remont można przeprowadzać bez względu na porę roku i po jego skończeniu elewacja budynku niezmiennie imponuje trójwymiarowym detalem.

WAŻNE:

Najcenniejszymi walorami budynku o charakterze zabytku są jego proporcje, forma oraz materiały, z których został zbudowany. Ingerencje remontowe powinny opierać się na kontynuacji pierwotnych założeń projektowych oraz powodować jak najmniejszy uszczerbek wartościowej substancji.



Elewacje frontowe ze względu na ich bogate zdobienia nie zawsze mogą być ocieplane od zewnątrz. Tym bardziej ważne jest zastosowanie tutaj materiałów remontowych dobrej jakości i dobrze wykonanej, szczelnej stolarki. Fot. Paweł Wojdyłak, Wrocławska Rewitalizacja



Dachy i strychy – remonty i zmiana funkcji



Czy tylko koty wchodzi na dach?

Jeśli dach jest spadzisty, to dzięki jego przebudowie można uzyskać nowe powierzchnie mieszkalne, które wspólnota może sprzedać lub wynająć. Powierzchnie zaadoptowanych do celów mieszkaniowych strychów najczęściej doświetlone są oknami połaciowymi. Dobudowane pionowe lukarny wystające poza płaszczyznę dachu znacznie zmieniają wygląd budynku i rozwiązanie to nie jest zalecane. Są miasta, w których nad kamienicami nadbudowuje się z powodzeniem dodatkowe kondygnacje mieszkalne. Urządzanie kilku poziomów mieszkań na dachach XIX-wiecznych kamienic jest bardzo popularne np. w Wiedniu. Elewacje dobudowanych kondygnacji są często cofnięte w stosunku do istniejącej fasady, dzięki czemu powstają tarasy dla nowych mieszkań. Nowopowstałe mieszkania na nadbudowanych kondygnacjach są trudno dostępne, jeśli w budynku nie ma windy. Pokonanie stromych schodów kamienicy jest dużym wysiłkiem, a dodatkowe schody na piętra ponad dachem zniechęcają do zamieszkania. Pomysł ten sprawdzi się zatem w budynkach, w których planowana jest budowa szybu windowego.

Żyjąc w mieście jesteśmy nieomal bezustannie pobudzani ogromną ilością bodźców zewnętrznych. Różnorodne badania nad pracą mózgu dowodzą, że do prawidłowego funkcjonowania potrzebuje on czasu wolnego bez przetwarzania danych, bez konkretnych zadań. Dlatego mieszkańcy miast tak chętnie szukają miejsc wypoczynku i wytchnienia.



Nawet w historycznych obszarach miasta otoczenie zmienia się nieustannie. Niekiedy wyburzenia są nieuchronne.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Potencjał dach - przykład ogrodu dla mieszkańców w berlińskiej dzielnicy Kreuzberg.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Dachy miejskich budynków to niezwykła, inspirująca przestrzeń, doskonale nadająca się do urządzenia tarasów dla mieszkańców lub ogrodów. We współczesnym budownictwie rozwiązanie to stosowane jest bardzo często. W ten sposób, chociaż po części, „odtworza się” powierzchnię biologicznie czynną zabraną przez zabudowę.

Istnieje kilka sposobów urządzenia ogrodów na dachu. Można wstawić na dach wolnostojące kwatery roślin, donice z drzewami lub szklarnie. Dużo bardziej skomplikowane jest urządzenie żywego dachu pokrytego roślinnością. Wiąże się to z wykonaniem wielowarstwowego pokrycia dachu, które pełni funkcję zarówno podłoża dla roślin, jak i magazynu oraz drenażu dla wody opadowej. Żywy ogród chroni warstwy dachu przed utratą ciepła i nadmiernym nagrzaniem, gromadzi wody deszczowe do utrzymania roślin. Porastająca dach zieleń redukuje emisję dwutlenku węgla, absorbuje zanieczyszczenia powietrza, tworzy przyjemny mikroklimat inspirujący do dobrych działań. Na dachach wielu, np. kooperatyw mieszkaniowych, sąsiedzi uprawiają warzywa na własne potrzeby.



Skrzynie do nasadzeń i meble w ogrodzie na dachu nie muszą być kosztowne – jak obrazuje ten przykład z Berlina. Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



9

Strefy wejściowe, wysokie partery, bramy wjazdowe



Komitet powitalny

W XIX wieku kamienice budowano na wąskich, głębokich działkach. Przy ulicy powstawał dom frontowy, w którym urządzano wygodne mieszkania o wysokim standardzie. Na zapleczu kamienicy budowano skrzydła oficyn, w których były warsztaty i skromniejsze mieszkania. Na podwórze można było dostać się przez bramę, która czasami była tylko przechodnia, czasami również przejezdna. Plan budynku zależał od działki, w którym budynek powstawał. Czasem brama znajdowała się pośrodku, we Wrocławiu częściej z boku budynku. Hall wejściowy stanowił strefę reprezentacyjną, świadczącą o standardzie budynku i zamożności mieszkańców.

Drzwi wejściowe do kamienic wykonywano z wysokiej jakości litego drewna. Często są to unikalne, trójwymiarowe kompozycje, nawiązujące swoją stylistyką do pozostałych elementów stolarki w budynku. Ich renowację warto zlecić stolarzom wyspecjalizowanym w renowacji zabytków. Może się zdarzyć, że skrzydła drzwi są wypaczone lub mocno uszkodzone. Wtedy warto zastanowić się nad ich odtworzeniem, aby dalej stanowiły wizytówkę kamienicy.

Strefa wejściowa to przestrzeń sąsiedzka, w której można umieszczać ważne komunikaty dla mieszkańców. Warto zamontować zamykaną tablicę ogłoszeń w widocznym miejscu, np. obok skrzynek pocztowych. Bardzo przydatna jest też ława, na którą można postawić torbę na czas otwierania skrzynki. W niektórych wrocławskich kamienicach 100 lat temu projektanci wydłużali w tym celu pierwszy stopień schodów na półpiętro. Na takim murku przy cokole ściany można było na chwilę przysiąść lub postawić bagaż. Jeśli w kamienicy mieszka wiele małych dzieci, zarządca powinien zastanowić się, czy w przyziemiu budynku można wygospodarować bezpieczne miejsce na wózki dziecięce. Wnoszenie ich po stromych schodach jest bardzo uciążliwe. W strefie wejściowej powinna także znaleźć się zadbana wycieraczka, dzięki której korytarze i schody pozostaną czyste.

Mieszkania w parterach kamienic najlepiej posłużą osobom starszym lub niepełnosprawnym. Zdarza się, że poziom posadzki jest dużo wyżej niż poziom wejścia i trzeba pokonać kilka stromych stopni. Zadaniem zarządcy jest sprawdzenie możliwości montażu podnośnika.

Dawniej często partery kamienic dedykowane były lokalnym usługom. W XIX wieku na każdym osiedlu działali handlarze i rzemieślnicy, dzięki którym mieszkańcy zapewniony mieli dostęp do potrzebnych usług. Budynek zyskuje, jeśli witryna lokalu w przyziemiu jest dobrze przemyślana i utrzymana. Przystępując do remontu witryny, warto poprosić o pomoc projektanta i grafika, którzy zaprojektują wygląd szyldu reklamowego, dobiorą odpowiedni materiał i kolor stolarki. Kraty antywłamaniowe mniej wpływają na wygląd elewacji, jeśli montowane są od wewnątrz lokalu. Jeśli w parterze działa lokal gastronomiczny, można przewidzieć sezonowe wykorzystanie fragmentu chodnika na stoliki. Temat lokali użytkowych w parterach kamienic został szeroko opisany w publikacji „Bank lokali. Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich” będącej częścią cyklu „4 kąty na trójkącie”.



Strefy wejściowe mają szczególne znaczenie. Niektóre z nich są stosunkowo skromne, inne rozbudowane i bogato zdobione.

Po lewej: wejście do kamienicy przy ul. Hauke-Bosaka 31. Fot. Lucyna Maury

Po prawej: wejście do kamienicy przy ul. Książewicza 17 na Przedmieściu Oławskim. Fot. Artur Busz





10

Ogródki przydomowe, zieleń w oknach i na balkonach



Ogród za oknem

W przedwojennym Wrocławiu, w czasach przeludnienia miasta, zakładano ogródki czynszowe dla mieszkańców. Liczne, małe ogródki warzywne rozmieszczono równomiernie wokół centrum miasta. Dzięki nim, najubożsi mieszkańcy mieli własne warzywa i miejsce do odpoczynku po ciężkiej pracy. Z czasem uroki wiejskiego życia w mieście docenili także inni mieszkańcy, którzy nie byli zmuszeni do uprawy warzyw ze względów ekonomicznych. Projektowaniem wzorcowych, ślicznych altan zajęli się czołowi architekci. Również po wojnie ogródki tętniły życiem. W czasach PRL zakłady pracy dawały możliwość dzierżawy działki. Mieszkańcy urządzali na nich rodzinne imprezy, a latem pomieszkowali w altanach, ciesząc się z mini wczasów blisko domu.

Dzisiaj ogródki w mieście są częścią szerokiego, ważnego zjawiska o nazwie urban farming, czyli rolnictwo w mieście. Nadal istnieją ogródki czynszowe skupione na wydzielonym terenie poza centrum. Dodatkowo miniatury ogródków lokowane są w wielu miejscach w samych centrach miast.

Dbanie o własny ogródek to dla wielu przyjemność i sposób na odreagowanie stresu. Pomimo dostępności warzyw i owoców w sklepach, własnoręcznie zrywane truskawki i pomidory smakują najlepiej. Dobrze też pokazać dzieciom, jak wygląda szczypiorek, zanim trafi na półkę warzywniaka. Skrzynię ogródka można urządzić w wielu miejscach. Może to być wydzielona część podwórka, loggia albo płaski dach. Jeśli wokół kamienicy nie ma miejsca na ogródek, a w ogrodach działkowych nie ma wolnych miejsc, pozostają ogrody społeczne, czyli wspólnie uprawiane warzywniaki, które wzorem wielu europejskich miast zaczynają powstawać również we Wrocławiu. Wielu mieszkańców z pasją ukwieca balkony, czyniąc z nich prawdziwe mini ogrody...

W mieście każda roślina jest ważna, między innymi dlatego, że przyczynia się do dobrego klimatu i pozytywnie wpływa na wizerunek otoczenia. Jednak rośliny w mieście nie mają łatwego życia. Większość nawierzchni nie przepuszcza wody, deszcz spływa po utwardzonych drogach bezpośrednio do kanalizacji i nie nawadnia gruntu. Rośliny są więc narażone na przesuszenie. Nie sprzyja im też pył i kurz, który zalega na liściach i utrudnia fotosyntezę. Wysypywana zimą sól zawiera szkodzący roślinom chlor. Opadłe liście są wmiatane spod miejskich drzew i grunt, w którym sadzone są drzewa w mieście, nie odżywia ich tak jak gleba pod leśną ściółką. Im więcej wsiąkliwych miejsc, tym mniej kałuż na terenie i zalanych piwnic. Organiczne, wilgotne podłoże sprawia, że powietrze jest przyjemniejsze. Gatunki sadzone w mieście powinny być odporne na suszę, szybko rosnące, długowieczne i gęste. Niestety, nawet najbardziej odporny gatunek rośliny nie wygra starcia ze sprzętem budowlanym podchodzącym zbyt blisko korzeni czy z zaparkowanym zbyt blisko samochodem. Nasadzenia w mieście wymagają także regularnej pielęgnacji i dodatkowego nawodnienia, na które trzeba przewidzieć środki finansowe.

WAŻNE:

W mieście każda roślina jest ważna, między innymi dlatego, że przyczynia się do dobrego klimatu i pozytywnie wpływa na wizerunek otoczenia.



Balkony to idealne miejsca do tworzenia przydomowych mini-ogrodów.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Rośliny potrafią przetrwać w trudnych warunkach wielkiego miasta jak pokazuje ten przykład w dzielnicy Kreuzberg w Berlinie.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Urokliwa roślina na elewacji kamienicy w berlińskiej dzielnicy Kreuzberg. Wspomaganie roślin nie zawsze wymaga kosztownych rozwiązań i skomplikowanych podkonstrukcji.
Fot. Lucyna Maury



Każda roślina w mieście jest ważna ze względów przyrodniczych. Ale ukwiecone balkony to także przyjemność dla oka czy możliwość spełnienia pasji ogrodniczej.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



11

Dobry gospodarz. Zarządzanie kamienicą i terenem do niej przyległym



Kamienicowy anioł stróż

Opieka nad zabytkiem wymaga niestandardowego podejścia, wiedzy i doświadczenia. Osoba, która podejmuje się tego trudnego zadania, poza doświadczeniem zarządczym i technicznym, często musi wykazywać się talentem psychologicznym. Skupienie w jednym budynku wielu różnych osób stwarza ryzyko konfliktów, których rozwiązywanie przypada właśnie zarządcy.

Ale zacznijmy od początku: każda kamienica do prawidłowego funkcjonowania potrzebuje sprawnego zarządcy. Mieszkańcy powołują do tego celu swojego przedstawiciela lub zatrudniają zewnętrzną firmę, która zajmie się kompleksowo obsługą nieruchomości. Spośród mieszkańców kamienicy z czasem naturalnie wyłania się lider. Dzięki tej osobie zarządca na bieżąco wie o wszystkich sprawach wymagających rozwiązania. Wspólnota mieszkańców zawiera z zarządcą umowę, która nakłada na niego listę konkretnych obowiązków, np.:

- przekazywanie mieszkańcom zasad korzystania z części wspólnych budynku, takich jak dach, piwnice, elewacja, klatka schodowa, przynależna część podwórza;
- egzekwowanie płatności;
- zapobieganie zniszczeniom;
- przekazywanie informacji o kosztach utrzymania kamienicy oraz o jej bieżącej sytuacji finansowej;
- opracowanie zasad korzystania z własności wspólnoty oraz opracowanie regulaminu domowego, z określeniem godzin bezwzględnej ciszy nocnej i godzin na prowadzenie głośniejszych prac remontowych;
- kontrolowanie, czy nie dochodzi do niebezpiecznych samowoli wewnątrz mieszkań, czy instalacja jest użytkowana w sposób bezpieczny, czy przewody wenty-

lacyjne i kominowe są sprawne, czy nie ma niebezpieczeństwa wybuchu gazu, wzniesienia ognia, katastrofy budowlanej;

- dbałość o utrzymanie czystości i bezpieczeństwa wewnątrz kamienicy oraz wokół niej. Oznacza to także obowiązek odśnieżania chodników, dróg osiedlowych i terenów przyległych do budynku, zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- proponowanie zmian w aranżacji zieleni otaczającej budynek. To szczególnie ważne w wielkim mieście, gdzie każdy skrawek roślinności jest na wagę złota;
- przygotowanie projektów uchwał lub opiniowanie tych przygotowanych przez wspólnotę;
- kontrola stanu technicznego budynku, czyli sprawdzanie drożności przewodów wentylacyjnych, spalinowych czy dymowych w zależności od tego, z jaką nieruchomością mamy do czynienia. Drożny komin to nasze zdrowie i bezpieczeństwo. Zatkany sadzą komin może się zapalić. Wysoka temperatura komina w trakcie pożaru (osiąga 1000 stopni Celsjusza) może doprowadzić do jego rozerwania. Dlatego niezwykle ważne są regularne kontrole kominarskie przez przeszkolonego, legitymowanego kominarza. Przygotowywanie dokumentów i prowadzenie obszernej dokumentacji finansowej i technicznej budynku;
- zarządca nieruchomości w ramach umowy zawartej ze wspólnotą może ponadto reprezentować ją na zewnątrz w kontaktach z administracją publiczną, sądami, usługodawcami itd.;
- przygotowywanie i zwoływanie zebrań sprawozdawczych.

Mieszkańcy powinni na bieżąco zapoznawać się z sytuacją finansową swojego domu. Umiejętny wybór zarządcy nieruchomości sprawi, że wiele spraw związanych z bieżącą dbałością o naszą nieruchomość stanie się łatwiejszych. Dzisiaj firmy zarządzające coraz częściej oferują swoim klientom zaawansowane internetowe platformy informacyjne, na których lokator ma dostęp do pakietu wszystkich istotnych dla niego danych, takich jak: rozliczenia mediów, stan rachunków czy wykaz opłat. W holu wejściowym powinna wisieć tradycyjna tablica aktualnych ogłoszeń, na którą można zerknąć wchodząc do budynku.



Klatka schodowa to często miejsce do przechowywania rowerów czy wózków - tak jak w tej kamienicy przy ul. Kurkowej na Nadodrze. For. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Wspólnota będąca właścicielem tej kamienicy zdecydowała się jako pierwsza przy ul. Łukasińskiego podjąć wyzwanie remontu. Należy mieć nadzieję, że ten dobry przykład zmobilizuje również sąsiadów do podjęcia działań remontowych. Fot. Wrocławska Rewitalizacja



12

Dobre sąsiedztwo



Miejski mikroklimat

Spółeczność zamieszkująca kamienice obrazowała społeczeństwo danego miasta, jego różnorodność, zamożność, wykonywane zawody i intelektualne potrzeby. Ze-stawione ze sobą bloki zabudowy czynszowej nadają charakter publicznej przestrzeni miejskiej. Sam budynek stanowi opakowanie dla struktury społecznej i wy-dziela w przestrzeni trzy strefy: publiczną (fasada), prywatną (wnętrze kamienicy) oraz wspólną dla mieszkańców (podwórko). Mieszkańcy kamienic tworzą miejski mikroklimat charakteryzujący się własnymi prawami i zwyczajami. Jednocześnie charakter i klimat budynku miał od zawsze wpływ na obyczaje jego mieszkańców.

Na temat klimatu XIX-wiecznego mieszkalnictwa napisano wiele książek. W przedwojennej Warszawie wielopodwórkowe kwartały mieściły w sobie ilość mieszkańców podobną do małych miasteczek. Nazywano je „babilonami”. Życie wewnątrz podwórzy było bardzo burzliwe. Działające wewnątrz bloków warsztaty, sklepy i składy powodowały ciągły ruch. W mieszaninie warstw społecznych zamieszkujących kwartał orientował się jedynie ‘stójkowy’, czyli stróż etatowo dbający o porządek tego mikromiasteczka. Mniej majątni mieszkańcy częściej tworzyli sieci społeczne niż warstwa bogatych mieszczan, również liczna służba spotykała się chętnie poza nadzorem pracodawców. Stójkowy jako jedyny wiedział wszystko o wszystkich, mieszkańcy z różnych warstw stronili od siebie. We wspomnieniach jednak kamienice jawią się jako miejsca pełne swojskości i ciepła.

Dzisiaj coraz większy procent mieszkańców miast stanowią osoby samotne czy mieszkające samodzielnie. Bez względu na wiek, każdy potrzebuje czasami pomocy i często zdarza się, że pomoc sąsiedzka jest jedyną możliwą. Mieszkańcy Przedmieścia Oławskiego opowiadają, że w powojennym Wrocławiu kamienice funkcjonowały jak wielopiętrowe mieszkania jednej wspierającej się rodziny.



Zieleń w kwartale - pnąca się roślinność na elewacji podwórkowej.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Jeśli sąsiedzi się znają i kontaktują ze sobą, mogą łatwiej zdecydować o tym, co i w jakiej kolejności trzeba wyremontować. Terminowe wywiązywanie się z płatności jest konieczne, aby utrzymać budynek. Pieniądze na remont trzeba zaoszczędzić lub pożyczyć. Ale nie tylko decyzje finansowe muszą być podejmowane wspólnie. Poznanie się i wspólne działanie jest wyzwaniem dla każdej wspólnoty. Nawiązywanie kontaktów i wymianę doświadczeń ułatwiają wydarzenia sąsiedzkie, na których w miłej atmosferze można ze sobą porozmawiać. Może to być wspólna choinka, pożegnanie lata lub powitanie wiosny. Ostatnio bardzo popularne stały się także ogrody społeczne – podczas uprawy warzyw sąsiedzi odzyskują kontakty i mogą planować kolejne działania. Są wspólnoty, które wyznaczają przy ostłonach śmietnikowych miejsce na składowanie rzeczy do ponownego wykorzystania.

U podstaw sąsiedzkich relacji leży zawsze zwyczajna troska o kogoś, kto mieszka za ścianą. Nie można wspólnie działać w atmosferze konfliktu i braku wzajemnego szacunku. Na relacje mieszkańców mają wpływ wszystkie najdrobniejsze, codzienne zachowania, takie jak przestrzeganie ciszy nocnej, zachowanie porządku czy najzwyklejsze przytrzymanie drzwi i witanie mijanego sąsiada. Razem możemy dużo więcej.

O tym, jak ważne są relacje sąsiedzkie i jak wiele dzięki dobrej współpracy społeczność lokalna może zdziałać na rzecz poprawy jakości zamieszkiwania, piszemy w publikacjach będących częścią cyklu „4 kąty na trójkącie”.



W tym kwartale w berlińskiej dzielnicy Friedenau balkony dostawiono do elewacji podwórkowej. Dzięki temu mieszkańcy zyskali dodatkową przestrzeń i możliwość aktywniejszych kontaktów sąsiedzkich.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Przykład inicjatywy sąsiedzkiej na Przedmieściu Oławskim. Wspólnymi siłami, dzięki wsparciu operatora rewitalizacji, powstały domowe przedogródki.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



13

Jak wyremontować mieszkanie w kamienicy



Mamy gdzie mieszkać!

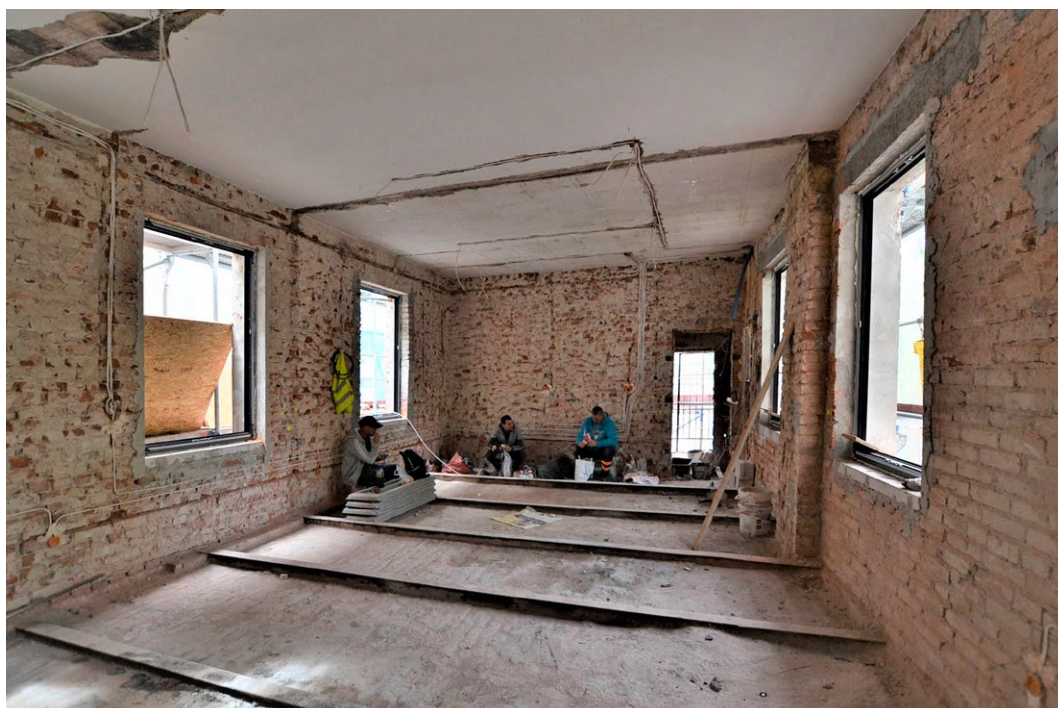
Kiedy mamy już własny klucz do mieszkania w kamienicy, najpierw trzeba to uczcić. Zaraz potem trzeba sięgnąć po kartkę i ołówek. Planowanie remontu jest kluczowe dla jego powodzenia. Każde mieszkanie ma inną historię. Zanim spiszymy listę ograniczeń i koniecznych prac zobaczymy, jaki potencjał ma w sobie zastana przestrzeń. Mieszkania w kamienicach są bardzo wysokie. To walor, którego często pozbawione są lokale w nowych budynkach.

Prawie w każdym mieszkaniu są elementy, które po odnowieniu będą stanowić o jego wyjątkowości. Drewniane odrzwia z pięknym detalem, drewniane skrzydła drzwi z mosiężnymi klamkami, dekoracje sufitów, zabytkowe piece kaflowe, skrzynkowe okna z oryginalnym podziałem, czasem mozaiki na posadzce przedsionków – wszystko to prezenty od przeszłości. Współcześni projektanci wewnątrz proponują klientom okładziny ścienne imitujące starą cegłę i cementowe płytki wzorowane na kolorowych, zabytkowych posadzkach. W starym mieszkaniu jest szansa na oryginalne elementy wymagające odnowienia.

Okna kamienic są duże, dzięki nim pomieszczenia są jasne. Liczne pomieszczenia gospodarcze bez oświetlenia dziennego idealnie nadają się na zamknięte garderoby, dzięki czemu pomieszczenia mieszkalne są wolne od szaf. Większość kamienic mieści się w centrum miasta. Lokalizacja zachęca do korzystania ze wszystkich miejskich atrakcji i udogodnień. Może się okazać, że samochód przyda się wyłącznie na weekendowy wyjazd za miasto.

W pierwszej połowie XIX wieku, w niemieckich miastach, większość budynków mieszkalnych projektowali i wykonywali absolwenci szkół budowlanych. Architektom powierzano projektowanie budynków użyteczności publicznej. Dopiero pod koniec wieku ograniczono uprawnienia majstrom budowlanym i wówczas architektki, na zlecenie prywatnych inwestorów, zajęły się projektowaniem kamienic. Niektóre

kamienice projektowane były na zlecenie zamożnych mieszczan i do ich budowy użyto wysokiej jakości materiałów. Inne powstawały szybko i były budowane z wykorzystaniem elementów prostych i łatwo dostępnych. Po wejściu do mieszkania można zatem zastać imponujące detale lub napotkać szereg ograniczeń. W budynkach czynszowych o niższym standardzie ściany mogą okazać się bardzo krzywe. Technologia nakładania tynku odbiegała od współczesnych. Może okazać się też, że mieszkanie jest pozbawione źródła ogrzewania lub nadal funkcjonuje stary piec węglowy. Deski podłogowe, jeśli są suche, mogą być ruchome. Często na całe mieszkanie przypada jeden pion kanalizacyjny lub toaleta jest wyłącznie na korytarzu. Ułożenie drewnianych belek stropowych uniemożliwia przeniesienie łazienki i kuchni w dowolne miejsce w mieszkaniu. Istniejąca konstrukcja definiuje przyszły układ funkcjonalny mieszkania. Tynki mogą okazać się bardzo słabe, są też często przesiąknięte nieprzyjemnym zapachem. Dzisiejsze mieszkania powstały często na skutek podziałów dużych mieszkań i są pozbawione dostępu do pionu wentylacyjnego. Jeśli mieszkanie nie było prawidłowo wentylowane, na ścianach pomieszczeń mógł powstać grzyb. Tynk takich ścian bezwzględnie nadaje się do skucia, mury wymagają osuszenia i zastosowania środków chemicznych. Instalacja elektryczna może być przestarzała i trzeba założyć ją od nowa. Często trzeba wystąpić do zakładu energetycznego z wnioskiem o zwiększenie mocy prądu. We współczesnych mieszkaniach jest więcej urządzeń elektrycznych i ich jednoczesne włączenie może spowodować przeciążenie instalacji. Niektóre sprzęty AGD wymagają potrójnej fazy. Wniosek o zwiększenie mocy warto złożyć jeszcze przed rozpoczęciem remontu.



Prace remontowe starej substancji budowlanej wymagają czasu i zaangażowania. Warto jednak być cierpliwym i dopilnować, aby wszystkie czynności zostały przeprowadzone starannie i gruntownie.
Fot. Wrocławska Rewitalizacja

Remont mieszkania – pierwsze czynności:

1. Jeśli mamy już prawo do dysponowania lokalem, warto zadbać o jego ubezpieczenie. Stare budynki są dość nieprzewidywalne. Jeśli w trakcie prowadzonych prac zarwie się fragment stropu, nastąpi przeciek, zwarcie lub sąsiadowi pęknie ściana, ubezpieczyciel pomoże w pokryciu strat. Warunkiem jest prowadzenie prac zgodnie z projektem podpisanym przez uprawnionych specjalistów.
2. Pierwszym gościem w domu powinien być kominiarz. Z jego pomocą trzeba zlokalizować przewody wentylacyjne i spalinowe. Trzeba będzie zaprosić go ponownie po zakończeniu prac, aby mieć pewność, że wszystkie podłączenia wykonano prawidłowo.
3. Należy ustalić, jakie przewidujemy źródło ogrzewania. Jeśli budynek nie korzysta z ciepła miejskiego, należy zlecić projekt instalacji gazowej i uzyskać Pozwolenie na jego Budowę w Wydziale Architektury Urzędu Miasta.
4. Powinniśmy ustalić, które ściany są nośne. Od tego zależy nowy układ funkcjonalny mieszkania.
5. Warto sprawdzić czy stare deski podłogowe są suche i nadają się do cyklinowania. Jeśli tak, należy wzmocnić jedynie podbudowę tych niestabilnych. Cyklinowanie i olejowanie lub lakierowanie przywróci deskom dawną jakość.
6. Odszukajmy istniejący pion kanalizacyjny. Najbliżej pionu trzeba umieścić toaletę. Plastikowe rury kanalizacyjne umywalk, zlewów i pralki trzeba poprowadzić w spadku wzdłuż ścian. Będzie je można zakryć dodatkową, dostawioną ścianką lub zabudową meblarską. Zdarza się, że rurę można umieścić pod podłogą, wzdłuż belek stropowych, w przestrzeni pomiędzy belkami.
7. Trzeba zbadać, czy rezygnacja ze ścian działowych nie spowoduje katastrofy. Warto sprawdzić, jak wygląda układ ścian sąsiada z góry i z dołu. Zdarza się, że ściany budowane były 'jedna na drugiej'. Czasem w miejsce usuniętej ściany trzeba umieścić stalową belkę.
8. Jeśli w mieszkaniu pozostał piękny kaflowy piec, który jest kompletny i ma rangę zabytku, warto zachować go dla dekoracji lub zamontować wewnątrz grzałkę elektryczną. Jej podłączenie wymaga dostępu do potrójnej fazy prądu i może okazać się kosztowne w eksploatacji.
9. Co jest pod podłogą? Stropy w kamienicach wykonywano z dobrej jakości belek drewnianych opieranych na ścianach nośnych. Po zerwaniu wierzchnich warstw ma się wrażenie, że rozwiązania są prowizoryczne i nietrwałe. Wbrew pozorom stropy są wytrzymałe i nie wymagają całkowitej wymiany. Przestrzeń pomiędzy belkami od spodu zamykana była deskami zwanymi podsiębitką, od góry wypełniano ją polepą, gruzem lub piaskiem. Dziś stosuje się dużo lżejsze materiały jak keramzyt lub wełna mineralna. Kiedyś ciężar wypełnienia zapewniał dobrą izolację akustyczną. Od góry w poprzek belek układano legary – drewnianą podbudowę desek podłogowych. Podsiębitka, czyli sufit sąsiada z dołu był wykładany wyprawą z trzciny i tynkowany.
10. Stropy drewniane rzadko wymagają wymiany. Po demontażu desek podłogowych Wykonawca ocenia stan warstw stropowych i podejmuje decyzję o dalszych krokach. Belki stropowe niezwykle rzadko wymagają wymiany.
11. Zachowanie jednakowych okien w kamienicy pozwala utrzymać architektoniczną ciągłość w całej pierzei. Wielkość, kształt otworów okiennych i podziały tafli szyb tworzą rytm, który nadaje charakter ulicy. Wymiana oryginalnego okna na zupełnie inne wprowadza chaos. Utrzymanie pierwotnego wyglądu okien w budynkach zabytkowych jest niezwykle ważne. Wymiana okien, tak jak każdy remont, wymaga zgłoszenia w Urzędzie Miejskim. Jeśli mieszkańcy wyrażają chęć wymiany



Warto starannie remontować mieszkania w kamienicach - dzięki temu zyskuje się niepowtarzalny klimat i wyjątkowe miejsce do życia i pracy.
Fot. Thomas Arns



Fot. Thomas Arns

okien na nowe, zespolone zamiast nieszczelnych skrzynkowych, dobrze zwrócić się do zarządcy z prośbą o uzyskanie projektu i oferty od jednego, solidnego producenta. Wtedy mieszkańcy mogą liczyć na korzystniejszą cenę, niż przy jednym zamówieniu. Kamienica zaś może liczyć na dobry, jednolity wygląd. Okna mieszkań na parterze powinny mieć dodatkowe zabezpieczenia antywłamaniowe.

12. O wyższości okien drewnianych nad plastikowymi wiele już napisano i dzisiaj już powszechnie wiadomo, że okna drewniane są znacznie bardziej wartościowe. Trzeba pamiętać, że nawiewniki w oknach są źródłem powietrza, dzięki któremu wentylacja grawitacyjna może działać. Budynek, który nie oddycha, to szkodliwe miejsce do zamieszkania.
13. Instalacje w mieszkaniu najprawdopodobniej trzeba zaprojektować i położyć od nowa. Pamiętajmy o wodzie, która płynie w dół. Rury, które ją odprowadzają, muszą biec w spadku do pionu. Minimalne nachylenie rur to 2%, co oznacza 2cm nachylenia na odcinku metra. Jeśli rury będą poziome, mogą się szybko zatkać.
14. Jeśli cegła pod tynkiem jest równa i ładna, można pozostawić ją widoczną. Natynkowe instalacje elektryczne z okrągłymi włącznikami, które pamiętamy z mieszkania babci, znów stały się modne.
15. W mieszkaniu w kamienicy na wyposażeniu powinna stać drabina. Przy szafach sięgających sufitu, karniszach wieszanych powyżej 3m i pająkach spacerujących nad nimi, będzie często używana.



14

Piękno minionych lat...



Dlaczego warto je chronić

XIX-wieczne kamienice budowane były przez prywatnych przedsiębiorców, którzy masowo wznosili domy mieszkalne z lokalami do wynajęcia. Budynki powstawały na nowo wytyczonych czworokątnych kwartałach, miały tę samą wysokość i podobne fasady. Początkowo budowali je absolwenci szkół budowlanych według zbliżonych wzorów. I być może mało byłoby w nich piękna, gdyby nie rzemieślnicy artyści, których zapraszano do współpracy na końcowym etapie budowy, dając do dyspozycji elewację frontową i wnętrze, aby tam umieszczali unikatowe dekoracje.

Dla ówczesnych inwestorów kamienice były lokatą kapitału i źródłem dochodów. Podobnie jak dzisiejsi developerzy, inwestowali oni w dodatkowe elementy, dzięki którym standard budynku rósł, a razem z nim stawka czynszu. Fasada budynku frontowego była reklamą mieszkań na wynajem.

Rzemieślnicy artyści najczęściej wykonywali na zamówienie:

- drewniane okna skrzynkowe
- drzwi wejściowe do kamienicy
- polichromie
- sztukaterie
- rzeźby
- dekoracyjne piece kaflowe
- rozrzeźbione balustrady
- portale wejściowe
- sklepienia
- kartusze nad wejściem
- gzymsy
- dwuskrzydłowe wewnętrzne drzwi z nadświetlami
- żeliwne konstrukcje schodów
- schody wachlarzowe
- przeszklone wykusze mieszczące oranżerie kumulujące ciepło
- secesyjne motywy roślinne i zwierzęce
- dekoracyjne kraty bramne
- mozaiki na posadzkach stref wejściowych

Detale to jednak nie jedyne piękne cechy kamienic. Cechą charakterystyczną XIX-wiecznej zabudowy kwartałowej jest zestawienie dużej ilości identycznych lub podobnych elementów. Pierzeja równych kamienic to zwarta kompozycja porządkująca przestrzeń miejską. Mieszkalnictwo zawsze było wyzwaniem dla architektów świadomych tego, jak poprzez fasady kamienic można kreować wizerunek miasta.

Wrocław jest jednym z nielicznych miejsc w Europie, gdzie zachowały się ogromne zespoły kamienic czynszowych sprzed stu lat. Kamienice dają nam poczucie tożsamości. Dzięki nim rozumiemy lepiej, gdzie jesteśmy i kto był tu przed nami. Są świadkami historii i kultury. Jednocześnie są domami mieszkalnymi, a potrzeby dzisiejszych mieszkańców są inne od tych, które mieli XIX-wieczni wrocławianie. Dostosowanie kamienic do współczesnych wymogów jest dużym wyzwaniem, wymagającym często sporej interwencji, aby kamienice były dobrym miejscem do mieszkania przez kolejne lata. Ale takie obiekty już nigdy więcej nie powstaną, a więc warto je chronić i pielęgnować.



Wejście do kamienicy przy ulicy Mierniczej na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

Na kolejnych stronach - kamienica przy ulicy Mierniczej po remoncie.
Dobrze przeprowadzony remont to szansa na wyeksponowanie najpiękniejszych detali
i charakterystycznych elementów. Dzięki temu przywracane jest piękno.



Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja





Pozostałe publikacje opracowane w ramach projektu „4 kąty na trójkącie”:

Kooperatywy.

Dom, który wspólnie wymyśliśmy

Jak mieszkać?

Idea domu wielopokoleniowego

Manager kwartału.

Nowoczesne zarządzanie osiedlem

Ogrody społeczne.

Bank dobrych praktyk

Współpraca na osiedlu.

Jak współdziałać z instytucjami i organizacjami pozarządowymi

Konkursy dla mieszkańców.

Jak aktywizować lokalną społeczność

Bank lokali.

Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich

Kwartał modelowy.

Jak stworzyć podwórko dla wszystkich mieszkańców

