**Dlaczego warto rewitalizować budynki i dawać nowe życie istniejącym przestrzeniom?**

**Budynki historyczne są często symbolami miast. Reprezentują tożsamość kulturową i jakość żywego środowiska miejskiego. Nadają kierunek nowoczesnemu rozwojowi aglomeracji i są kluczowymi czynnikami geograficznymi dla lokalnej i regionalnej gospodarki. Doświadczenie w rewitalizacji zabytkowych miejsc pokazuje, że najlepsze efekty osiąga się koncentrując uwagę nie tylko na konkretnym, odnawianym budynku. Konieczne jest uwzględnienie otoczenia, lokalizacji oraz interakcji z miastem i jego szerszym obszarem. Oto przykłady udanych rewitalizacji, dzięki którym zapomniane obiekty zyskały nowe oblicza, a zwykle także - nową funkcjonalność.**

Ochrona historycznych obszarów miejskich staje się integralną częścią spójnej polityki rozwoju gospodarczego i społecznego oraz planowania urbanistycznego miast. Podejmowane w tym obszarze działania, mają na celu zapewnienie harmonijnego związku między historycznymi obszarami miejskimi, a miastem jako całością. W efekcie miasta osiągają często nie jeden, lecz kilka celów. Są nimi m.in. poprawa warunków życia mieszkańców i postrzegania przez nich okolicy oraz przyciągnięcie turystów, nowych mieszkańców i inwestorów.

## Czym są projekty adaptacyjnego ponownego wykorzystania?

Jak twierdzi znany architekt i ekspert ds. zrównoważonego rozwoju, Carl Elefante, „Najbardziej zielony budynek to ten, który już został zbudowany”. Eksperci przewidują, że 90% rozwoju nieruchomości w następnej dekadzie będzie się koncentrować na renowacji i ponownym wykorzystaniu istniejących budynków. Łatwo zrozumieć, dlaczego: projekty adaptacyjnego ponownego wykorzystania są generalnie szybsze do zrealizowania, bardziej opłacalne i bardziej zrównoważone w porównaniu z inwestowaniem w nowe budynki.

Jedną z największych zalet adaptacyjnego ponownego wykorzystania w porównaniu z konserwacją zabytków jest elastyczność w stosowaniu nowych, wydajnych materiałów architektonicznych przy jednoczesnym poszanowaniu dla historii konstrukcji. Jednym z przykładów takiej inwestycji jest Centrum sztuki w Hongkongu.

## Tai Kwun w Hongkongu

Ten zrewitalizowany kompleks stanowi most do historii kolonialnej. Otwarte w 2018 r. centrum Tai Kwun w Hongkongu, dało nowe życie 16 zabytkowym budynkom policyjnym i sądowniczym. W ich murach powstała przestrzeń o powierzchni blisko 30 000 m2. W ramach inwestycji odnowiono 150-letnie budowle – relikty czasów brytyjskiej kolonii Hongkongu – oraz stworzono dwa nowe budynki.

Dziś zwiedzający mogą się w tym miejscu cieszyć koncertami i wystawami sztuki. Sączyć koktajle w więzieniu, w którym niegdyś osadzono Ho Chi Minha, i podziwiać ciągłość między starą a nową architekturą, podkreśloną oryginalną, inspirowaną cegłą okładziną aluminiową, która zdobi zewnętrzne elewacje budynków\*.

## Nowa przestrzeń publiczna jako rezultat rewitalizacji infrastruktury

Większość projektów adaptacyjnego ponownego wykorzystania dotyczy budynków, niektóre jednak przekształcają przestarzałą lub nieużywaną infrastrukturę, tworząc w jej miejsce np. nowe obszary zielone. Znanym przykładem adaptacyjnego ponownego wykorzystania infrastruktury jest nowojorski High Line Park.

Stworzono go w miejscu dawnej linii kolejowej, West Side Elevated Line. 50% powierzchni, ciągnącego się na ok. 2 km parku, stanowią powierzchnie biologicznie czynne. High Line stał się katalizatorem zmian otaczającej go architektury. W obliczu realizacji projektu, rewitalizacja opuszczonych, poprzemysłowych obiektów, zlokalizowanych w pobliżu parku, osiągnęła niespotykaną wcześniej skalę. Budynki, które bezpośrednio sąsiadują z estakadą torowiska, nie tylko znacznie podniosły swoją atrakcyjność, ale także wartość rynkową\*.

## Od fabryki sera do Kompleksu Sztuki Współczesnej

The Momentary, przestrzeń sztuki współczesnej w Bentonville, w USA, to najnowsze wcielenie miejsca, które przeszło wiele przemian w ciągu ostatnich 150 lat. Będąc dawnym terenem łowieckim, w XIX wieku zostało przekształcone w sad, a następnie, do 1947 roku, służyło jako młyn. Do 2013 roku mieściła się tu z kolei fabryka przetwórstwa sera. Od 2020 r. The Momentary istnieje w nowym kształcie - jako centrum kulturalne z galeriami, teatrem i lokalami gastronomicznymi. Jest przy tym satelitą popularnego Muzeum Sztuki Amerykańskiej, Crystal Bridges.

Tworząc The Momentary, architekci podkreślili kontrast między starym a nowym, wykorzystując jako dodatki współczesne materiały, takie jak stal i szkło. Nałożyli na siebie przestrzenie społeczne i kulinarne z przestrzeniami artystycznymi, aby promować rolę sztuki współczesnej w codziennym życiu ludzi\*\*\*.

## Cudze chwalicie, swego nie znacie

Projekty adaptacyjnego ponownego wykorzystania są realizowane nie tylko za granicą. Doskonałym przykładem rodzimej inwestycji jest Młyn Maria we Wrocławiu, którego historia sięga XIII wieku. Za projekt, którego realizacja zakończyła się w 2021 r., odpowiadała Maćków Pracownia Projektowa. - *Głównym założeniem projektu było przywrócenie do życia od lat niszczejącego zabytku*, *nadanie mu nowej funkcjonalności*. *To, wraz z rewitalizacją terenów przyległych, pozwoliło zwrócić Młyn Maria mieszkańcom Wrocławia*. – zauważa Maciej Gotkiewicz

Inwestor, firma RealCo, musiał się zmierzyć z trudnym i wymagającym zadaniem. Lista wymogów konserwatorskich, podobnie jak wyzwań stricte budowlanych, była długa. Zwłaszcza, że oprócz budynków, na inwestycję składały się także nabrzeża i kanały, które wymagały remontu. Niemniej osiągnięty efekt sprawia, że Młyn Maria staje się pretendentem do wielu nagród. – *W ubiegłym roku* *został nominowany m.in. w międzynarodowym konkursie International Urban Project Award (IUPA), który promuje nowe i wyróżniające się projekty architektoniczne, zmieniające oblicze miast na całym świecie*. - mówi Maciej Gotkiewicz z RealCo. *Obecnie czekamy na rozstrzygnięcie konkursu, opóźnione przez pandemię.* – dodaje Gotkiewicz.

## Mieszkać inaczej niż wszyscy

Inwestycja we Wrocławiu obejmowała kompleksowy remont i rozbudowę dwóch niedziałających już młynów – Maria i Feniks. *W ramach inwestycji powstało łącznie 120 apartamentów w układzie od 1 do 4 pokoi. Jeśli chodzi o metraż, mieszkania mają od 26 do 117 m2. Do części z nich przynależą balkony lub tarasy. Wszystkie lokale oferujemy w standardzie “do zamieszkania”, czyli w pełni wykończone i wyposażon*e. Zrealizowaliśmy także podziemny parking dla aut naszych klientów. – wylicza Maciej Gotkiewicz - *W zabytkowym młynie powstały mieszkania i lokale usługowe. Dzięki rewitalizacji, pofabryczne, opustoszałe pomieszczenia, zyskały nowy charakter i dziś, razem z zaprojektowanym na nowo otoczeniem, tętnią życiem*. – dodaje. Zrewitalizowany Młyn Maria to zdecydowanie inwestycja z gatunku premium.

Ci, którzy zastanawiają się nad zamieszkaniem w stolicy Dolnego Śląska, a chcieliby poznać lepiej Wrocław i jego historię, mogą sięgnąć do lektury książki autorstwa Marii Zwierz, wydanej przez inwestora we współpracy z Muzeum Architektury we Wrocławiu. *„Sacrum i postindustrializm. Wschodnie wyspy odrzańskie we Wrocławiu. Historia zabudowy”* to pozycja poświęcona nie tylko historii Młyna Maria, ale całej zabudowy wschodnich wysp odrzańskich.

\* https://redshift.autodesk.com/adaptive-reuse/

\*\* http://www.pif.zut.edu.pl//images/pdf/pif-21\_pdf/C-02\_PiF21\_Gadomscy.pdf

\*\*\* https://www.world-architects.com/en/architecture-news/reviews/the-momentary