ZESZYTY NAUKOWE POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ 2006
Seria: ARCHITEKTURA z. 44 Nr kol. 1744

Piotr ZIERKE
Wydział Architektury, Politechnika Poznańska

PROBLEM REWITALIZACJI OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH WIELKOPOLSKI W ASPEKCIE ARCHITEKTONICZNYM I EKONOMICZNYM – METODYKA OPRACOWANIA MATERIAŁÓW W PRACY DOKTORSKIEJ

Streszczenie. W artykule przedstawiono założenia pracy doktorskiej, dotyczącej ekonomicznych aspektów rewitalizacji dworów, pałaców i zamków w Wielkopolsce, a także etapy pracy oraz problemy, jakie napotkał autor podczas jej pisania. Opisane zostały także sposoby badań potrzebnych do udowodnienia lub obalenia tezy zawartej w tytule pracy.

PROBLEMS OF MONUMENTAL BUILDINGS REVITALIZATION IN WIELKOPOLSKA REGION IN ARCHITECTURAL AND ECONOMICAL ASPECTS – METHODOLOGY OF COMPILING DATA IN DOCTORATE

Summary. In the article presented proposition for doctorate concerning economical face of mansions, palaces and castles revitalizations in Wielkopolska area. Stated research stages and problems appeared during work. Described different ways or examinations needed to prove or overthrow the argument presented in the doctorate title.

1. Wstęp

W Polsce istnieje wiele obiektów zabytkowych. W samej Wielkopolsce dworów, pałaców i zamków jest ponad tysiąc. W minionej epoce traktowane jako jeden z symboli podziałów klasowych były często dewastowane lub niszczone. Po przejściu na własność skarbu państwa mieściły się w nich zwykle siedziby Państwowych Gospodarstw Rolnych, instytucje publiczne, czy nawet mieszkania. Po transformacji ustrojowej, gdy PGR-y zaczęły upadać, stan wielu dworów uległ pogorszeniu. Inne miały więcej szczęścia, przechodząc w ręce prywatne. Choć i to nie było regułą, gdyż zabytki przejmowali często ludzie przypadkowi, którzy traktowali zakup jako możliwość szybkiego zarobku albo, co gorsza, inwestycję w ziemię i zabytki stanowiły jedynie niepotrzebny element. Szczególnie duże szkody przyniosła akcja sprzedaży nieruchomości za symboliczną złotówkę, choć niektóre zabytki znalazły się w ten sposób w dobrych rękach.

Jak widać, całe zagadnienie obiektów zabytkowych od czasów transformacji ustrojowej jest dosyć złożone. Problem rewitalizacji jest bardzo rozległy, a mimo to brakuje prac go opisujących. Jest to być może spowodowane faktem, iż firmy prywatne niechętnie udzielają in-

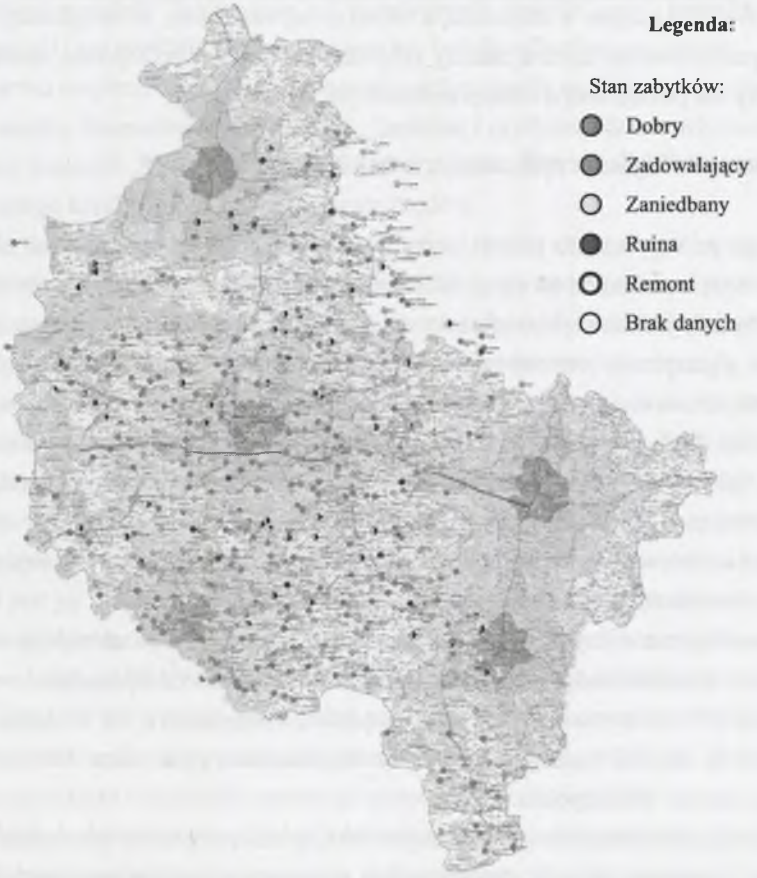
formacji, dotyczących swoich inwestycji, osobom trzecim. Obowiązek taki mają jedynie instytucje państwowe, lecz uwzględnienie w badaniach tylko tych zabytków byłoby nieobiektywne i niereprezentatywne. Niemniej jednak zbadanie istoty problemu rewitalizacji obiektów zabytkowych w Wielkopolsce jest według autora potrzebne i mogłoby stanowić wskazówkę dla ludzi rozważających zakup takich nieruchomości. Autor uzyskał dostęp do danych dotyczących konserwacji dworów, pałaców i zamków zarówno prywatnych, jak i państwowych. Postanowił wykorzystać tę wiedzę do napisania pracy, ukazującej, w jaki sposób remontować zabytki, by inwestycja była opłacalna, i by zapewniła im dalszą egzystencję przez następne wieki.

Rys. 1. Pałac w Dobrzycy w końcu lat 80. przed rewitalizacją. Zdjęcie pochodzi ze strony internetowej pałacu w Dobrzycy: www.mzpp-dobrzyca.pl
Fig. 1. Palace in Dobrzyca at the end of 1980s before revitalisation. Picture from Dobrzyca palace website: www.mzpp-dobrzyca.pl

Rys. 2. Pałac w Dobrzycy w roku 2005 po przeprowadzonej rewitalizacji. Zdjęcie własne autora
Fig. 2. Palace in Dobrzyca in the year 2005 after revitalisation. Author's own picture

2. Metodyka i wybór obszaru badań

Autor stanął przed dylematem, w jaki sposób udowodnić bądź obalić tezę zawartą w temacie pracy. Brzmi ona: rewitalizacja obiektów zabytkowych jest niemożliwa ze względów ekonomicznych. Innym problemem był wybór odpowiedniego obszaru badań. Oczywiście, przeprowadzenie analiz obiektów z całej Polski byłoby niemożliwe, ze względu na ogromną ich liczbę i trudną niekiedy dostępność do danych. Przeprowadzenie badań na terenach w pobliżu Poznania, np. w granicach starego województwa poznańskiego, mogłoby okazać się nieobiektywne ze względu na zbyt małą liczbę dworów. Poza tym część zabytków, do których danych autor uzyskał dostęp, jest położona w dalszej odległości od miasta. Najlepszym rozwiązaniem w tej sytuacji okazał się wybór jako obszaru badań całego Województwa Wielkopolskiego.



Rys. 3. Analiza stanu technicznego zabytków w zależności od izochrom dojazdu z największych miast Wielkopolski. Rysunek własny autora

Fig. 3. Analysis of monument's technical condition in dependence of isochromes from the biggest cities of Wielkopolska region

Autor, po konsultacji z promotorem pracy, ustalił, że dobrym sposobem udowodnienia lub obalenia tezy pracy doktorskiej będzie napisanie studiów wykonalności rewitalizacji obiektów zabytkowych. Stanowią one kompendium wiedzy o projekcie oraz pozwalają określić, czy inwestycja jest opłacalna, ile pieniędzy pochłonie, a także ile kosztować będzie utrzymanie obiektów w następnych latach. Studia te są głównym czynnikiem pozwalającym uzyskać dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz obrazują, czy warto w poszczególne projekty inwestować pieniądze. Przeprowadzenie studiów wykonalności dla reprezentatywnej grupy zabytków wielkopolskich podzielonych w zależności od ich położenia, wielkości otoczenia, stanu technicznego, atrakcyjności i innych czynników pozwoliłoby, według autora, na zobrazowanie problematyki rewitalizacji w całym województwie. Autor ustalił także, iż przedstawienie szczegółowych analiz ekonomicznych powinno zostać poprzedzone ogólnymi analizami, dotyczącymi wyżej wymienionych czynników. Na podstawie własnych obserwacji oraz danych zawartych w publikacjach postanowił sprawdzić stan techniczny budynków oraz parków w założeniu, a także, co najważniejsze, od czego dany stan zależy. W końcu przedstawione zostaną analizy zabytków na mapie Wielkopolski, ukazujące zależność między ich położeniem a stanem technicznym.

3. Teoria a praktyka, czyli zamierzenia i efekt końcowy

Niedługo po rozpoczęciu pisania pracy okazało się, że udowodnienie lub obalenie tezy pracy nie będzie zadaniem łatwym. Województwo Wielkopolskie wydawało się idealnym obszarem badań, jednak szybko okazało się, że liczba dworów, pałaców i zamków na tym terenie jest gigantyczna. Autorowi udało się ustalić stan techniczny 1040 obiektów, choć ma świadomość, iż nie dotarł do wszystkich, gdyż niektóre tereny, z racji choćby na dużą odległość, zostały zbadane mniej dokładnie. Oprócz tego autor zebrał dokładne informacje, dotyczące 235 zabytków, pozwalające na przeprowadzenie analiz zależności różnych czynników na stan techniczny zabytków. Te czynniki to m. in. forma własności, funkcja obiektów, istnienie innej zabudowy w założeniu, atrakcyjność funkcji, architektury i otoczenia, ranga osady oraz izochroma dojazdu z większych miast.

Nasuwa się pytanie, czy obszar badań nie okazał się za duży? Jednak wydaje się, że dzięki takiej liczbie obiektów badania stają się reprezentatywne. Spośród 1040 obiektów, sprawdzonych zostało 235, co stanowi ponad 22% zabytków, a więc prawie ¼. W opinii autora taka liczba pozwala określić ogólną, lecz obiektywną charakterystykę stanu dworów, pałaców i zamków na terenie Wielkopolski.

Najważniejszym jednak osiągnięciem jest fakt, iż autorowi udało się znaleźć jasny i potwierdzony badaniami związek wspomnianych wcześniej czynników na stan techniczny zabytków. Okazało się, że ich stan jest najlepszy w większych osadach lub w niewielkich odległościach od dużych miast, a także w obiektach stanowiących własność prywatną. Umiesz-

czenie obiektów na mapie Wielkopolski zaowocowało spostrzeżeniem, że obiekty w najlepszym stanie umiejscowione są w pobliżu najbardziej uczęszczanych dróg województwa.

Mając określony ogólny stan zabytków, autor postanowił przeprowadzić kolejne, bardziej szczegółowe analizy, odpowiadając na pytanie, czy rewitalizacja zabytków może być opłacalna. Do badań wykorzystane zostały studia opłacalności inwestycji, które stanowią podstawę do starania się o dofinansowanie projektu z budżetu Unii Europejskiej. W dokumencie zawarte są dane szczegółowo opisujące inwestycję. A więc przede wszystkim informacje o lokalizacji projektu oraz wpływie ekologicznym i społeczno-gospodarczym na otoczenie. Wymagane jest określenie celów i rezultatów inwestycji a także jej trwałość. Analizie poddawane są także projekt architektoniczny i budowlany, przy czym brane pod uwagę są także alternatywne warianty technicznego osiągnięcia celu projektu. Końcowym etapem jest przeprowadzenie analizy ekonomicznej przedsięwzięcia określającej efekty, jakie zostaną wygenerowane przez projekt dla społeczności lokalnej, a także odniesienie ich do niezbędnych nakładów inwestycyjnych. Porównanie zaś planowanych zysków i strat inwestora da ostateczną odpowiedź, czy rewitalizacja zabytku jest lub będzie opłacalna, czy też nie.

Jeszcze przed rozpoczęciem badań ekonomicznych pojawiły się pierwsze problemy. Okazało się, że analizy finansowe są dosyć skomplikowane i przeprowadzenie ich może sprawić autorowi dużą trudność. Z pomocą przyszedł jeden z profesorów Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, którego korekty mogą pozbawić pracę błędów.

Oczywiste było także, że autor nie zdoła zbadać od strony ekonomicznej wszystkich zabytków w Wielkopolsce, gdyż do tak dokładnych danych nie będzie miał po prostu dostępu. Nasunęło się pytanie, jaka liczba obiektów będzie miarodajna. Po konsultacji z promotorem pracy autor postanowił zgrupować zabytki w grupy, charakteryzujące się m.in. wielkością założenia, stanem technicznym, wielkością, funkcją. Z każdej grupy zostanie wybrany obiekt, dla którego przeprowadzone zostaną szczegółowe studia opłacalności. Taki sposób badań sprawi, że po pierwsze możliwa będzie odpowiedź na pytanie, czy rewitalizacja obiektów zabytkowych może być opłacalna, a po drugie, jakie inne czynniki mogą decydować o opłacalności. Korzystając z doświadczenia inwestorów, którzy przeprowadzili rewitalizację, autor wykaże, jaki jest jej koszt, w zależności od wielkości obiektu i założeń parkowych. Ile kosztuje utrzymanie obiektu i jakie decyzje pozwalają obniżyć koszty. Na co powinna zwracać uwagę osoba planująca daną funkcję zabytku, z jakimi problemami należy się liczyć podczas konserwacji, a także, jak wygląda współpraca z miejscowym konserwatorem zabytków. Zbadany zostanie także wpływ zrewitalizowanych obiektów na region, w którym się znajdują, ze szczególnym naciskiem na czynniki społeczno-gospodarcze i ekologiczne.

Te wszystkie badania i analizy będą przede wszystkim służyć poznaniu zjawiska, które stało się w Polsce powszechne. Istnieje wiele realizacji udanych, które przywróciły obiektom dawny blask, częstokroć chroniąc je od zagłady. Dane z już przeprowadzonych rewitalizacji są niestety najczęściej znane tylko wąskiemu gronu osób. Inwestorzy pragnący zrealizować podobne projekty, zmuszeni są często do powtarzania błędów, które ktoś już wcześniej po-

pełnił. Autor ma nadzieję, że opublikowana praca stanie się przewodnikiem, pozwalającym uniknąć ich w przyszłości.