

1. WPROWADZENIE

W Polsce, podobnie jak w Europie Środkowej, pierwsze procesy rewitalizacji podejmowano na początku lat 90. XX w. Były one znacząco opóźnione w porównaniu z pierwszymi amerykańskimi realizacjami z lat 50. i 60. XX wieku. Efektem rewitalizacji są często znakomite realizacje, przyczyniające się do wieloaspektowego ożywienia zdegradowanych przestrzeni miejskich. Jednak końcowe efekty, mimo zaangażowania często dużych środków finansowych, nie zawsze muszą pokrywać się z zamierzonymi na etapie programowania inwestycji. Przyczynami niepowodzeń mogą być błędy popełnione na każdym z etapów procesu, jak również na etapie użytkowania. Ponieważ działania podejmowane są najczęściej w tkance historycznej¹, więc wskazanie potencjalnych zagrożeń, a także poszukiwanie rozwiązań ograniczających je, należy uznać za szczególnie istotne dla zachowania dziedzictwa kulturowego. Tym bardziej, iż ocena rewitalizacji przeprowadzana przez profesjonalistów, może się różnić od oceny społeczeństwa, samorządowców czy podmiotów rozliczające środki pomocowe (rys. 1, 2). Trudno też uznać ocenę procesu za obiektywną jeśli do społeczeństwa może przebijać się tylko optymistyczna narracja propagandy sukcesu, głoszona ustami beneficjentów profitów.

W opracowaniu skupiono się na wybranych aspektach procesu rewitalizacji, zwracając uwagę na etap przedprojektowy oraz użytkowania. Za koniecznością wprowadzenia jednolitej ewaluacji może przemawiać brak ochrony konserwatorskiej obiektów histo-



Rys. 1. Gentryfikacja Canary Wharf w Londynie. Rewitalizacja terenów postoczniovych, w której tereny postoczniove przekształcono w dzielnicę biznesową, spowodowała wzrost czynszów nieruchomości w sąsiednich, niezamożnych dzielnicach, powodując wyprowadzkę mieszkańców i zanik tradycyjnych usług (źródło: fot. autor, 2015)

dr inż. arch. Piotr Opałka, Instytut Architektury i Urbanistyki, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Nysie, e-mail: opalka1@O2.pl

¹ W Polsce termin „rewitalizacji” jest coraz częściej mylnie rozszerzany na modernizację, remonty, budowę nowych obiektów, etc.



Rys. 2. Komercyjny sukces przestrzeni handlowej oczyszczonej z historycznej tkanki wewnętrznej (liczne wyburzenia z zachowaniem fasad) i oryginalnego zagospodarowania terenu. Manufaktura w Łodzi (źródło: fot. autor, 2015)

rycznych, pozbawionych wpisu do rejestru zabytków. Również dzięki takiemu narzędziu szczególnie ocena projektów unijnych mogłaby wykroczyć poza utylitarne wartościowanie. Wnioski i uwagi zawarte w pracy wraz z innymi postulowanymi w środowisku konserwatorskim mogłoby w przyszłości posłużyć do stworzenia matrycy ewaluacji całego procesu rewitalizacji.

2. PROCES INWESTYCYJNY

2.1. Faza przygotowawcza

Prace przygotowawcze inwestycji obejmują planowanie i programowanie procesu inwestycyjnego – począwszy od pomysłu, wizji realizacji celu, w tym określenia ścieżki finansowania oraz zdefiniowania jego uczestników i beneficjentów, po jego ostateczną realizację. Decyzje podejmowane na tym etapie mają zasadniczy wpływ na sukces lub porażkę całego przedsięwzięcia.

W przypadku finansowania projektu ze środków unijnych uzasadnieniem lub próbą uzasadnienia słuszności pomysłu jest studium wykonalności inwestycji (ang. *feasibility study*). Ten dokument analityczny sporządza się w celu weryfikacji, czy dany projekt ma dobre podstawy do realizacji i czy odpowiada potrzebom przyszłych beneficjentów². Teoretycznie studium powinno być podporządkowane założeniom koncepcji architektonicznej lub projektowi budowlanemu i wykonawczemu. W praktyce może być tworzone jeszcze na etapie realizacji projektu budowlanego. Jego treści wpisujące się w konkretny Program Operacyjny mają zasadniczy wpływ na decyzje projektowe.

Źródłem niepowodzeń procesów inwestycyjnych, w tym rewitalizacyjnych, na tym etapie może być brak świadomości końcowych ich efektów. Podjęcie pomysłu, bez wcześniejszego rzetelnego zbadania możliwości finansowych, a także potrzeb i możliwości może skazywać cały proces na porażkę. Brak długofalowego planowania jest charakterystyczny szczególnie dla samorządów, marginalizujących konsultacje społeczne, a także udział profesjonalistów zajmujących się kształtowaniem przestrzeni i problematyką konserwatorską. Sprzyjający układ polityczny może stanowić najsilniejszy argument dla szybkiej realizacji pomysłu, szczególnie jeśli inicjacją procesu inwestycyjnego jest perspektywa otrzymania dofinansowania, a nie rzeczywiste potrzeby i możliwości samorządu. Zapisy w studium wykonalności zamawianego przez samorząd, mogą uzasadnić

² Studium wykonalności oznacza ocenę i analizę potencjału projektu, która ma wesprzeć proces decyzyjny poprzez obiektywne i racjonalne określenie jego mocnych i słabych stron oraz możliwości i zagrożeń z nim związanych, zasobów, jakie będą niezbędne do realizacji projektu, oraz ocenę szans jego powodzenia (definicja Rozporządzenia Komisji (UE) NR 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu).

potrzebę realizacji najbardziej abstrakcyjnej inwestycji, a wizja dofinansowania może przesłaniać inne argumenty, w tym przede wszystkim finansowo-ekonomiczne. Nierealne cele zapisane w studium pod dyktando zamawiającego mogą czynić ją jeśli nie bezwartościową, to na pewno bardzo ryzykowną.

Rewitalizacja realizowana w takim trybie może stanowić szczególne zagrożenie przede wszystkim dla obiektów i zespołów historycznych, choć problem dotyczy również obiektów nowo wznoszonych. Już dziś w Polsce powstało mnóstwo pomników inwestycyjnych, w tym aquaparków, pływalni, hal sportowych, centrów kongresowych, których utrzymanie pogrąża finanse wielu samorządów. Podobnie programowanie nowej funkcji dla obiektów historycznych, zwykle bez udziału profesjonalistów znających specyfikę przedmiotowej materii, może być zarzewiem dla szybkiego ich zniszczenia.

Na etapie przedprojektowym podstawą dla dalszych prac projektowych jest program funkcjonalno-użytkowy wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną. Opracowanie programu musi poprzedzać m.in. szczegółowa inwentaryzacja budowlana, kompleksowe badania historyczne i konserwatorskie w skali architektonicznej i urbanistycznej oraz odpowiednie badania techniczne (geologiczne, stanu technicznego), zakończone wartościowaniem i wytycznymi konserwatorskimi³. Zakres prac w każdym przypadku może się różnić. Program powinien uwzględniać specyfikę tkanki zabytkowej, w tym:

- parametry powierzchni, kubatury i dyspozycji przestrzennych, które muszą „udźwignąć” nową funkcję bez uszczerbku dla zabytku,
- zmienność funkcji – planowana funkcja z reguły nie jest ostatnią, więc zakres ingerencji nie może zmieniać autentyczności obiektu (zasada odwracalności działań konserwatorskich),
- zmienność funkcji bez konieczności ponownych ingerencji.

W miarę możliwości, szczególnie w przypadku dużych obiektów, należy uwzględnić możliwość wielowariantowości programu użytkowania, w tym niezależne zaopatrzenie w media. Brak elastyczności funkcji może wpływać na przykład na mniejsze możliwości wynajmu oferowanej powierzchni. Na etapie przedprojektowym szczegółowej analizie powinny być poddane rozwiązania obniżające koszty utrzymania obiektu w całym cyklu życia. Skupienie się jedynie na celu, jakim jest adaptacja lub budowa obiektu, może przestonić proporcje pomiędzy kosztami budowy i jego utrzymania. W praktyce koszt utrzymania może kilkukrotnie przewyższyć koszt jego wzniesienia. Podjęcie ostatecznych decyzji co do rozpoczęcia całego procesu, powinno być poprzedzone analizą dobrych i złych doświadczeń innych, podobnych inwestycji.

2.2. Faza projektowania i wykonawstwa

Procesy rewitalizacji w Polsce podlegają regulacjom prawnym określonym przede wszystkim w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, a także Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i w rozporządzeniach wykonawczych, Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

³ J. Tajchman, 2014. Standardy w zakresie projektowania, realizacji i nadzorów prac konserwatorskich dotyczących zabytków architektury i budownictwa. Narodowy Instytut Dziedzictwa Toruń-Warszawa.

kami oraz w Ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych. Należy zauważyć, iż żadne z wymienionych aktów prawnych, oprócz ustawy o ochronie zabytków, nie ogranicza pola działania rewitalizacji jedynie do obiektów historycznych.

Uchwalona w 2015 r. *Ustawa o rewitalizacji „określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji”* (art. 1). Nie definiuje jednak konkretnych przedsięwzięć, jakie mają być realizowane w ramach odnowy obszaru zdegradowanego. Określa jedynie ogólne ramy prawne, co do sposobu jej prowadzenia, w których uczestnicy procesu dzięki swoim kompetencjom i zdolnościom w sposób partycypacyjny i skoordynowany mają realizować konkretne cele⁴.

W środowisku konserwatorskim niespójność i powierzchowność legislacji od etapu projektowania po realizację i nadzór prac konserwatorskich była od dawna wielokrotnie podnoszona. W formie niemal gotowego aktu prawnego problematykę tę przedstawił prof. Jan Tajchman w „Standardach w zakresie projektowania, realizacji i nadzorów prac konserwatorskich dotyczących zabytków architektury i budownictwa”[7].

Obecnie w procesie inwestycyjnym coraz częściej praktykowana jest wygodna dla zamawiającego formuła „zaprojektuj-wybuduj”, w której opracowanie dokumentacji i wszelkich uzgodnień zrzucana jest na barki wykonawcy. Inwestor, zwykle jednostka samorządowa, ogranicza koszty przygotowania dokumentacji na rzecz półśrodka, jakim jest program funkcjonalno-użytkowy wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, na bazie których, w ramach kwoty ryczałtowej, ma być zrealizowane konkretne zadanie inwestycyjne. W praktyce takie działania, w trakcie prowadzenia prac, mogą prowadzić do wielu komplikacji. Nieprzewidziane okoliczności, które w przypadku obiektów historycznych należy traktować niemal jako pewnik, mogą stanowić dodatkowe obciążenie finansowe. Najczęściej problemy ujawniają się w przypadku prowadzenia inwestycji „na skróty”, w sytuacjach kiedy:

- pomija się fazę przedprojektowych badań konserwatorskich i archeologicznych, co może skutkować wstrzymaniem prowadzonych prac,
- stan faktyczny na budowie nie odpowiada projektowi budowlanemu i wykonawczemu,
- nie wykonano projektu wykonawczego lub jego zakres nie wyjaśnia odkrytych na budowie nowych okoliczności,
- podstawę opracowania przedmiaru robót stanowi projekt budowlany lub program funkcjonalno-użytkowy, a nie projekt wykonawczy,
- przedmiar robót jest wykonany niesolidnie, w tym bez uwzględnienia specyfiki obiektu zabytkowego,
- ogranicza się udział profesjonalistów zajmujących się problematyką konserwatorską,
- należy wypłacić wykonawcy dodatkowe kwoty za nieprzewidziane roboty budowlane; inwestycje dotowane ze środków unijnych nie przewidują możliwości dodatkowego wsparcia finansowego,

⁴ Ustawa o rewitalizacji. Praktyczny komentarz. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa Departament Polityki Przestrzennej Warszawa, s. 5.

- nie przewidziano robót możliwych do skalkulowania (ustawa [11] dopuszcza możliwość zwiększenia zakresu i wartości zamówienia jedynie do 20%); problemem może być znalezienie dodatkowych środków finansowych.

Skutkiem zaniedbań może być wstrzymanie prac budowlanych w danym zakresie, aż do momentu wyjaśnienia niejasności przez projektanta lub konieczność wykonania dodatkowych prac projektowych. Wstrzymanie inwestycji zawsze wiąże się ze zmianą zakresu i harmonogramu robót oraz dodatkowymi kosztami i zwykle skutkuje niedotrzymaniem terminu ukończenia prac. Inwestycje finansowane z zewnętrznych źródeł w ekstremalnych przypadkach mogą być zagrożone koniecznością zwrotu dotacji⁵.

Oprócz wymienionych aktów prawnych, w przypadku korzystania z unijnego dofinansowania, należy uwzględnić legislację Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) dotyczących realizacji konkretnych Programów Operacyjnych, w tym w szczególności dotyczącą ewaluacji. Rozporządzenia unijne nie podejmują jednak problematyki oceny i metodologii badań przestrzeni architektonicznych i urbanistycznych, w tym historycznych, na przykład w aspekcie estetyki czy etyki. W Wytycznych w zakresie ewaluacji polityki spójności na lata 2014-2020⁶ wydanych przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju ewaluacja pełni jedynie funkcję:

- konkluzywną, mającą na celu podsumowanie efektów działań oraz ustalenie związków przyczynowo-skutkowych między działaniami a efektami programu,
- formatywną, mającą na celu poprawę jakości działań oraz podniesienie skuteczności, efektywności i użyteczności,
- społeczno-polityczną, mającą na celu zwiększenie poparcia społecznego i politycznego dla interwencji oraz podniesienie motywacji i współodpowiedzialności aktorów zaangażowanych w realizację programu.

2.3. Faza użytkowania

Niewłaściwe użytkowanie obiektu historycznego może stanowić istotne zagrożenie dla zachowania materialnego dziedzictwa kulturowego. Niestety obowiązującą legislację trudno uznać za sprzyjającą tej misji.

Ustawa *Prawo budowlane* normuje działalność obejmującą tryb utrzymania obiektów budowlanych, ale nie uwzględnia w należyty sposób specyfiki obiektów historycznych. Zgodnie z ustawą, utrzymanie obiektów polega na obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego (art. 64 ust. 1) oraz:

- „okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego (...),
- okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia” (art. 62 pkt. 1).

⁵ Napiórkowska-Ałykow M., Ałykow K., 2008. Remonty obiektów zabytkowych – problemy i zagrożenia procesu inwestycyjnego. [W:] *Renowacje i Zabytki* 4(28) 2008, s. 20-23.

⁶ Wytyczne w zakresie ewaluacji polityki spójności na lata 2014-2020 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015, pkt 3.1.5., s. 22, które stanowią wypełnienie zobowiązania nałożonego na Instytucję Zarządzającą – Ministerstwo Rozwoju, w art. 56 i art. 114 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.

Zgodnie z Prawem budowlanym obiekt wpisany do rejestru zabytków podlega kontroli przez „osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności” (art. 62 pkt 4). W praktyce osobami określającymi „przydatność do użytkowania obiektu budowlanego, estetyce obiektu budowlanego oraz jego otoczenia” najczęściej są technicy i inżynierowie budownictwa. Czyli nie architekci, a tym bardziej dyplomowani konserwatorzy zabytków, którzy w świetle obowiązującego prawa nie mają żadnych uprawnień budowlanych. Etap użytkowania, wobec braku rzeczywistej kontroli może zatem podlegać przekształceniom, o których nie zawsze jest informowany wojewódzki konserwator zabytków i nadzór budowlany. Wobec braku należytej kontroli zarówno w obiekcie, jak i jego otoczeniu może dochodzić do zniszczeń wynikających z braku wiedzy o właściwym sposobie użytkowania obiektu.

Brak ewaluacji w fazie użytkowania obiektu budowlanego może skutkować:

- użytkowaniem niezgodnym z projektem:
 - o zmianami warunków bezpieczeństwa (nośności konstrukcji, warunków ppoż., bhp, higieniczno-sanitarnych),
 - o nieogrzewaniem,
 - o niewentylowaniem,
 - o zmianą kolorystyki, wystroju,
 - o stosowaniem materiałów ograniczających przepływ wilgoci w przegrodach,
- wyłączeniem z użytkowania lub ograniczeniem dostępu części obiektu/ów – niezgodne z założeniami autorskimi,
- naruszeniem praw autorskich oraz kodeksów postępowania zawodowego [1, 2].

3. EWALUACJA

W ewaluacji procesu rewitalizacji pomocne mogą być doświadczenia prowadzone na gruncie obiektów istniejących i nowo wznoszonych, które jednak wymagają uwzględnienia specyfiki obiektów historycznych. Pierwsze prace badawcze opisujące procesy projektowe w powiązaniu z socjologią i psychologią architektury były rozwijane na gruncie amerykańskim w drugiej połowie XX wieku. Pod koniec lat 80. opracowano metody oceny badań budynków w trakcie użytkowania (POE – Post-Occupancy Evaluation⁷). Późniejsze prace rozwijały zagadnienia programowania i oceny funkcjonowania budynków w odniesieniu do potrzeb użytkowników przestrzeni architektonicznej i urbanistycznej. W 2005 r. w książce „*Architecture in Use. An Introduction to the Programming, Design and Evaluation of Buildings*” Theo J. M. Van der Voordt i Herman B. R. van Wagen przedstawili badania obiektów budowlanych na etapie przedprojektowym (*ex ante*) i etapie użytkowania (*ex post*) (tab. 1). Badania te nie uwzględniały jednak specyfiki tkanki historycznej (tab. 2).

⁷ Więcej [W:] E. D. Niezabitowska, 2008. Post-Occupancy Evaluation. Historia powstania i kierunki dalszego rozwoju. Kwartalnik Architektury i Urbanistyki LII(2), s. 22-36.

Tabela. 1. Proponowane pytania stawiane w ewaluacji budynków (źródło: oprac. na podst. Theo JM van der Voordt, Herman BR van Wegen, *Architecture in Use: an Introduction to the Programming, Design and Evaluation of Buildings*, 2005, tabl. 5.1, s.143)

Ewaluacja		
	Ex Ante	Ex post
Obiekt	• Czy program funkcjonalno-użytkowy: ◦ daje zrozumiały i pełny obraz wymaganej lub oczekiwanej jakości przez użytkowników? ◦ odpowiada życzeniom przyszłych użytkowników? • Czy projekt: ◦ umożliwi wykonanie użytecznego budynku? ◦ jest dostępny finansowo? ◦ charakteryzuje wystarczająco wysoką jakość estetyczną? ◦ spełnia wymagania legislacji architektoniczno-budowlanej	• Czy budynek jest użytkowany zgodnie z oczekiwaniami klienta i architekta? • Czy użytkownicy są zadowoleni? • Jak wygląda aktualne zużycie energii w porównaniu do zakładanego w projekcie? • Jakie jest zdanie ekspertów i nieprofesjonalistów o jakości architektonicznej budynku? • Czy budynek odpowiada akceptowalnym standardom jakości?
Proces	• Jak najlepiej może być zorganizowany proces budowania? • Kto powinien być zaangażowany w proces budowania? • Jakiego są zadania i moc sprawcza różnych uczestników? • Jaki udział jest spodziewany od przyszłych uczestników? • Jak dużo czasu wymagają fazy programowania, projektowania, zawierania umów i wykonawstwa? • Jakiego informację są potrzebne, dla kogo i kiedy? • Jakiego narzędzia są dostępne dla zapewnienia sprawnego i efektywnego przebiegu procesu? • Jakiego czynniki mogą mieć wpływ na sukces lub fiasko procesu?	• Jak zorganizowano proces decyzyjny? Kto podejmował decyzje, kiedy i na jakiej bazie informacji? • Jak długo trwał proces budowlany w całości i w poszczególnych fazach? • Jakich narzędzi użyto do przygotowania programu, do opracowania i testowania wariantów planu, do koordynacji różnych działań i monitorowania kosztów i jakości? • Co wykonano dobrze a co źle? • Jaką naukę można wyciągnąć z całego procesu?

Tabela. 2. Proponowane pytania stawiane w ewaluacji budynków historycznych, jako uzupełnienie tabl. 1 (źródło: oprac. własne)

Ewaluacja		
	Ex Ante	Ex post
Product	• Czy parametry powierzchni, kubatury i dyspozycji przestrzennych „udźwigną” nową funkcję bez uszczerbku dla zabytku? • Jak proponowany zakres ingerencji wpłynie na zachowanie istniejącej substancji historycznej? • Jakie badania i studia poprzedzą wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego? • Jakie koszty obiekt będzie generował w trakcie użytkowania/ czy będzie przynosił zysk? • W jakim stopniu: ◦ projekt będzie ingerował w istniejący obiekt i na otoczenie? ◦ ingerencje będą odwracalne? ◦ projekt przewiduje możliwości kolejnych adaptacji i ich wariantowości – proszę podać przykłady alternatywnych funkcji oraz zakres prac koniecznych do przeprowadzenia i ich skutków? ◦ zasilanie w media zapewni niezależność wydzielonych części obiektu? • Czy projekt spełnia wymagania: ◦ legislacji architektoniczno-budowlanej? ◦ doktryn konserwatorskich?	• Czy proponowana na etapie programowania funkcja obiektu i otoczenia spełnia oczekiwania użytkowników? • Czy zakres ingerencji pokrywał się z zakładanym na etapie przedprojektowym? • Jakie rozwiązania mogłyby wpłynąć na lepsze funkcjonowanie obiektu? • Czy koszt utrzymania obiektu lub generowane w nim zyski są zbieżne z przewidywanymi na etapie programowania? • Jak obiekt oddziałuje na otoczenie (aspekty społeczne, gospodarcze, ekonomiczne, kulturowe etc.)

cd. tabeli 2

Proces	• Czy w fazie przedprojektowej, projektowania i wykonawstwa były zaangażowane osoby mające specyfikę działań w tkance historycznej (w każdej z branż)? • Czy studium wykonalności podległo weryfikacji przez niezależną jednostkę? • Czy program funkcjonalno-użytkowy podlegał weryfikacji przez niezależną jednostkę? • Czy prace budowlane i konserwatorskie były nadzorowane przez osoby mające odpowiednie kwalifikacje zawodowe, w tym mające specyfikę działań w tkance historycznej (w każdej z branż)?	• Jak zorganizowano proces decyzyjny? Kto podejmował decyzje, kiedy i na jakiej bazie informacji? • Czy w proces projektowy, wykonawstwa oraz nadzór były zaangażowane osoby mające odpowiednie kwalifikacje zawodowe, w tym mające specyfikę działań w tkance historycznej (w każdej z branż)? • W jaki sposób weryfikowano poszczególne fazy procesu i koszty inwestycji? • Czy ujawniono nieprzewidziane okoliczności. Jeśli tak to jak wpłynęły na cały proces? • Jak i kto zorganizował monitoring inwestycji w fazie użytkowania? • Czy przekroczono zakładany harmonogram finansowo-rzeczowy? • Jakie zalecenia można wymienić dla realizacji innych, podobnych inwestycji?
--------	--	--

4. PODSUMOWANIE

Praktyka działań w przestrzeni architektonicznej i urbanistycznej ujawnia szereg działań niepożądanych na każdym z etapów procesu inwestycyjnego: od planowania, programowania, projektowania, prowadzenia prac budowlanych i konserwatorsko-restauracyjnych, użytkowania po ewentualne ponowne użytkowanie. Analizując cały proces, można wskazać nie tylko na słabe strony wynikające z ułomności legislacji architektoniczno-budowlanej, ale również na luki w kontroli przedmiotowych obiektów, jak i procesów. W szczególności etap użytkowania nie podlega właściwemu monitorowaniu.

Z uwagi na wciąż ogromne zasoby zdegradowanych przestrzeni terenów przemysłowych, pokolejowych i powojkowych należy liczyć się z potrzebą dalszych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych tych obszarów. Zapewne przyszłe pokolenia, oceniając obecną aktywność w przestrzeni zbudowanej w znacznym stopniu będą koncentrować się na aktualnym sposobie zagospodarowania dziedzictwa postindustrialnego. Wydaje się zatem konieczne stworzenie odpowiednich procedur ewaluacji w aspekcie ochrony dziedzictwa kulturowego. Na pierwszym etapie można byłoby powołać jednostki sprawdzające każdy z etapów. Z pewnością konieczne byłoby rozszerzenie kontroli na pozostałe fazy procesu, w tym również na etap przedprojektowy i użytkowania, w których uczestnikami byłiby profesjonalisci, których dotyczą zagadnienia będące przedmiotem opracowania.

W ocenie autora ewaluacja, mimo iż wydłużyłaby procedury, w efekcie końcowym przyczyniłaby się do znacznego ograniczenia ilości. Z czasem również mogłaby wykluczyć nieuczciwą konkurencję wykonującą zadania w niskim standardzie jakości i w cenach dumpingowych.

LITERATURA

- [1] Kodeks Etyki Zawodowej Architektów, zał. do uchwały 01 III Sprawozdawczego Krajowego Zjazdu Izby Architektów podjętej 18.06.2005 r.
- [2] Kodeks Zasad Etyki Zawodowej Członków Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, wydany 07.01.2003 r., poprawiony 28-29 czerwca 2013 r.
- [3] Masierek E., 2013. Nieudane próby tworzenia w Polsce podstaw prawnych dotyczących rewitalizacji. [W:] Samorząd Terytorialny Miesięcznik 1-2. Wolters Kluwer Polska S.A. Warszawa, 41-59.
- [4] Napiórkowska-Ałykow M., Ałykow K., 2008. Remonty obiektów zabytkowych – problemy i zagrożenia procesu inwestycyjnego. [W:] Renowacje i Zabytki 4 (28), 20-23.
- [5] Niezabitowska E. D., 2008. Post-Occupancy Evaluation. Historia powstania i kierunki dalszego rozwoju. Kwartalnik Architektury i Urbanistyki LII(2), 22-36.
- [6] Opałka P., 2012. Problemy projektowe i realizacyjne adaptowanych obiektów i zespołów zabytkowej architektury, maszynopis pracy doktorskiej, Gliwice.
- [7] Tajchman J., 2014. Standardy w zakresie projektowania, realizacji i nadzorów prac konserwatorskich dotyczących zabytków architektury i budownictwa. Narodowy Instytut Dziedzictwa Toruń–Warszawa.
- [8] Ustawa o rewitalizacji. Praktyczny komentarz, 2016. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa Departament Polityki Przestrzennej Warszawa.

- [9] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- [10] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- [11] Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.
- [12] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.
- [13] Van der Voordt T., Cuperus Y., 2005. *Epilogue, Architecture in Use. An Introduction to the Programming, Design and Evaluation of Buildings*. Delft University Press.
- [14] Wytyczne w zakresie ewaluacji polityki spójności na lata 2014-2020. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju Warszawa, 22 września 2015.

EWALUACJA DZIAŁAŃ REWITALIZACYJNYCH

STRESZCZENIE

Końcowe efekty rewitalizacji, mimo zaangażowania często dużych środków finansowych, nie zawsze muszą pokrywać się z zamierzonymi na etapie programowania inwestycji. Przyczynami niepowodzeń mogą być błędy popełnione na każdym z etapów procesu. Konieczna jest zatem szeroka ewaluacja – szczególnie obiektów i zespołów historycznych, od etapu przedprojektowego, poprzez projekt i realizację do etapu użytkowania. W pracy postulowana jest konieczność wprowadzenia szerokiej ewaluacji, od etapu przedprojektowego, poprzez projekt i realizację do etapu użytkowania. Docelowe stworzenie matrycy oceny procesu, jak również bezpośrednio badanego obiektu, mogłoby przyczynić się do znacznego ograniczenia błędów na każdym z etapów. Przykładowo projekty unijne, podlegające ewaluacji, mogłyby wzbogacić się o narzędzie służące ocenie, wykraczające poza czysto użytkitarne wartościowanie.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, ewaluacja, proces projektowy