

روایت **نجات** از تغییر کاربری خانه‌های قدیمی تهران

نجات میراث یا بزرگ نوستالژی؟



کیمیا ملکی: تهران سال‌هاست خانه‌های قدیمی خود را یکی‌یکی از دست می‌دهد؛ نه با صدای بلند، بلکه آرام، بی‌سروصدا و پشت دیوارهای فرسوده‌ای که یا فرو می‌ریزند یا جایشان را به برج و پارکینگ می‌دهند. در این میان، یک نسخه تازه و پرطرفدار وارد بازی شده است: تبدیل خانه‌های تاریخی و نیمه‌تاریخی به کافه، رستوران و فضای فرهنگی. نسخه‌ای که در نگاه اول، هم نجات‌بخش است، هم فریبنده. از یک طرف این تغییر کاربری می‌تواند برای بنای قدیمی، درآمد، مرمت، حیات روزانه و مخاطب جدید بیاورد؛ از طرف دیگر، ممکن است تاریخ را به دکور و هویت را به منوی نوشیدنی تقلیل دهد. پرسش اصلی اینجاست که آیا کافه شدن خانه‌های قدیمی، راهی اقتصادی برای حفظ میراث شهری تهران است یا صرفاً شکل شیک‌تری از مصرف نوستالژی؟



از هزینه مرمت تا گردش پول در بافت قدیمی

اگر بخواهیم بدون رمانتیسیم به ماجرا نگاه کنیم، باید بپذیریم که حفظ خانه تاریخی بدون مدل اقتصادی پایدار، تقریباً ناممکن است. نه دولت توان حفاظت از همه بناها را دارد، نه مالکان خصوصی حاضرند فقط از سر علاقه، هزینه‌های سنگین نگهداری را بپردازند. به همین دلیل، تغییر کاربری به کافه یا رستوران، در بسیاری از شهرهای دنیا و حالا در تهران، به یک راه‌حل عملی تبدیل شده است. این راه‌حل زمانی موفق است که بنا را از هزینه صرف به دارایی مولد تبدیل کند. همین نقطه کلید فهم ماجراست. یک خانه قدیمی وقتی کافه می‌شود، فقط برای صاحبش درآمد نمی‌سازد، مجموعه‌ای از فعالیت‌های اقتصادی پیرامون آن شکل می‌گیرد، نیروی کار برای بازسازی، استادکارهای سنتی، تامین‌کنندگان دکور و تجهیزات، کارکنان خدماتی، آشپزخانه، بارپرستا، تامین مواد اولیه، تبلیغات، عکاسی، برنامه‌های فرهنگی و حتی رونق نسبی اطراف بنا. در مواردی حضور یک کافه در یک عمارت قدیمی، به افزایش تردد پیاده و دیده‌شدن دوباره یک کوچه یا محور شهری منجر می‌شود. این همان جایی است که تغییر کاربری مداخله‌ای شهری است.

مزیت مهم دیگر، حفظ کارکرد زنده بناست. ساختمانی که هر روز باز و بسته می‌شود، در آن نظافت، مراقبت، تعمیر و استفاده جریان دارد، بسیار کمتر از ساختمانی که قفل شده و رها مانده، در معرض فرسایش و تخریب تدریجی قرار می‌گیرد. حیات روزمره، بزرگ‌ترین دشمن متروکه شدن است. در شهری مثل تهران که بخش بزرگی از حافظه‌اش زیر فشار سوداگری زمین و تراکم‌فروشی عقب‌نشسته، همین استفاده روزانه می‌تواند نوعی حفاظت غیرمستقیم اما موثر باشد.

با این حال موفقیت این مدل به یک شرط مهم بستگی دارد: مرمت اصولی و ضابطه‌مند. اگر تغییر کاربری فقط به معنای جا دادن چند میز و صندلی در یک خانه کهنه باشد، بنا خیلی زود زیر بار تأسیسات غیراستاندارد، بار اضافی، تغییرات شتاب‌زده و استفاده تجاری سنگین آسیب می‌بیند. کافه‌سازی زمانی به نجات منجر می‌شود که پیش از افتتاح، سازه، اصالت معماری، ظرفیت باربری، تهویه، حریق، رطوبت و مصالح بنا به‌درستی بررسی شده باشد. در غیر این صورت، کسب‌وکار روی شانه‌های خسته یک ساختمان سالخورده سوار می‌شود و همان چیزی را که قرار بود حفظ کند، فرسوده‌تر می‌کند. به زبان ساده، کافه می‌تواند نقش دستگاه تنفس مصنوعی را بازی کند، اما اگر لوله‌ها درست وصل نشده باشند، بیمار را خفه می‌کند.

سخن پایانی

خانه‌های قدیمی تهران امروز در نقطه حساسی ایستاده‌اند؛ نه آن‌قدر بی‌ارزش‌اند که کسی نخواهدشان و نه آن‌قدر حمایت می‌شوند که با اطمینان بمانند. در چنین شرایطی، کافه شدن می‌تواند برای بسیاری از این بناها یک فرصت واقعی باشد. فرصتی برای بقا، برای دیده‌شدن، برای بازگشت به زندگی شهری و برای آشنا کردن نسلی که تهران را بیشتر با ترافیک و برج می‌شناسد تا با حیاط و آجر و ایوان. اما این فرصت فقط زمانی ارزش دارد که تغییر کاربری، جای تخریب خاموش را بگیرد، نه اینکه خودش شکل جدیدی از فرسایش باشد. اگر خانه قدیمی صرفاً به صحنه مصرف نوستالژی تبدیل شود، چیزی از شهر حفظ نشده؛ فقط بسته‌بندی آن عوض شده است. تهران برای نجات حافظه خود، به فرمولی نیاز دارد که هم اقتصاد، معماری و زندگی را بفهمد و گرنه از خانه‌های قدیمی، فقط چند قاب خوش‌نور می‌ماند و یک شهر که گذشته خود را نوشیده بی‌آنکه واقعا آن را حفظ کرده باشد.

وقتی خانه قدیمی از بازار مسکن جامی‌ماند

با هویت بصری مناسب وارد بازار کافه و رستوران شود، می‌تواند از خود فضا درآمد تولید کند؛ یعنی دیوار، حیاط، پنجره و آجر، بخشی از مدل کسب‌وکار می‌شوند. اینجاست که اقتصاد نوستالژی وارد صحنه می‌شود. مشتری حس آن مکان قدیمی را در کنار سفارش از منو می‌خرد، عکس می‌گیرد، حضور در یک خانه قدیمی را مصرف می‌کند. این مصرف، اگر درست مدیریت شود، می‌تواند به نفع بنا تمام شود. خانه‌ای که تا دیروز در معرض تخریب بود، ناگهان صاحب جریان نقدی می‌شود. پای مرمت به میان می‌آید. رفت‌وآمد روزانه، ملک را از متروکه بودن نجات می‌دهد. محله دوباره آن را می‌بیند. نسل جدید با شکلی تازه از معماری تهران آشنا می‌شود. در واقع، کافه شدن برای بسیاری از

نسل جدید، حافظه شهری و جذابیتی که از کتاب تاریخ اثر گذار تر است

نمی‌شود، در زیستن روزمره بازتولید می‌شود. کافه در خانه قدیمی اگر درست روایت شود، می‌تواند به کلاس غیررسمی شهرشناسی تبدیل شود. هر پنجره، هر حیاط، هر دیوار ترک‌خورده می‌تواند حامل یک داستان باشد، داستان شکل‌گیری محله، جابه‌جایی طبقات اجتماعی، تغییر الگوی مسکن، افول خانه‌داری سنتی و صعود اقتصاد خدمات. از این منظر، تغییر کاربری فقط حفظ یک کالبد نیست؛ حفظ یک روایت است. شهر وقتی زنده می‌ماند که بتواند قصه‌هایش را در قالبی قابل فهم به نسل بعد منتقل کند. البته باز هم یک خطر جدی وجود دارد: تقلیل تاریخ به دکور اینستاگرامی. وقتی خانه قدیمی فقط پس‌زمینه عکس می‌شود، رابطه نسل جدید با میراث، سطحی و مصرفی می‌ماند. در این مدل، بازدیدکننده از فضا عبور می‌کند، اما آن را نمی‌فهمد. اسم بنا، دوره

نجات یا نمایش؟

ایجاد اقتصادی این پرسش نیز کم‌اهمیت نیست. کافه‌سازی در خانه‌های قدیمی، هرچقدر هم جذاب باشد، اگر صرفاً به افزایش قیمت زمین و رانده‌شدن ساکنان قدیمی منجر شود، می‌تواند به شکل نرم‌تری از حذف شهری تبدیل شود. در این حالت، بنا حفظ می‌شود اما زندگی پیرامونش تغییر می‌کند. محله از درون تخلیه می‌شود و چیزی که باقی می‌ماند، یک ویتترین خوش‌عکس است.

در تهران، نبود سیاست دقیق و شفاف برای تغییر کاربری بناهای ارزشمند، این خطر را بیشتر کرده است. اگر ضابطه روشن، مشوق مالی، نظارت تخصصی و الگوی بهره‌برداری مسئولانه وجود نداشته باشد، بازار به‌تنهایی تصمیم می‌گیرد و بازار معمولاً به حافظه شهری وفادار نیست به بازدهی وفادار است. برای همین، اگر قرار است

نجات آجرها با بوی قهوه

به کل از دست می‌رفت. عمارت مسعودیه اما وزن دیگری دارد؛ یک اثر قاجاری جدی و تاریخی که کافه‌شدن در آن نه اصل بنا را عوض کرده و نه اهمیتش را کم، بلکه فقط به آن امکان داده در متن زندگی امروز باقی بماند. عمارت روشنشان، یا خانه صدرالعلماء، هم از همان جنس خانه‌هایی است که با حیاط، باغچه و معماری قدیمی، امروز به فضای فرهنگی و پذیرایی تبدیل شده و نشان می‌دهد اگر تغییر کاربری با احترام به هویت بنا انجام شود، می‌تواند هم حافظه شهر را نگه دارد و

در تهران امروز، خانه قدیمی دیگر فقط یک واحد فرسوده نیست؛ یک دارایی بلا‌تکلیف است. مالکی که بنای قدیمی در اختیار دارد، اغلب میان چند انتخاب سخت گیر می‌افتد: تخریب و نوسازی، فروش زمین، رها کردن ملک یا رفتن به سمت تغییر کاربری. در مناطق مرکزی و بعضی بخش‌های شمالی شهر، این انتخاب آخر یعنی تبدیل خانه به کافه، رستوران یا فضای فرهنگی، حالا از یک مد گذرا عبور کرده و به یک الگوی اقتصادی تبدیل شده است. دلیلش روشن است. نگهداری خانه قدیمی، به‌ویژه اگر ارزش معماری یا قدمت نسبی داشته باشد، پرهزینه است. بازسازی سازه، تأسیسات، ایمنی، نما، حیاط، سقف و جزئیات معماری، هزینه‌ای به مراتب بالاتر از یک تعمیر معمولی می‌طلبد. اگر ملک

در چنین وضعی، خانه‌های قدیمی احیا‌شده می‌توانند نقش میانجی را بازی کنند. جوانی که شاید هرگز به سراغ کتاب تاریخ معماری نرود، ممکن است در یک کافه‌خانه قاجاری یا پهلوی، برای نخستین بار با نسبت حیاط، ایوان، ارسی، آجر، گچبری و سکوت فضا ارتباط برقرار کند. این تجربه، اگرچه در قالب تفریح رخ می‌دهد اما بی‌اهمیت نیست؛ چون حافظه شهری فقط در موزه ساخته

مساله دقیقاً همین مرز باریک است. همه کافه‌های مستقر در خانه‌های قدیمی، لزوماً پروژه حفاظت شهری نیستند. برخی واقعا بنا را از مرگ نجات می‌دهند، برخی فقط از مرگ کسب درآمد می‌کنند. تشخیص این ۲ از هم، به چند معیار روشن بستگی دارد. نخست، کیفیت مرمت است.

آیا بنا با احترام به ساختار، مصالح و هویت معماری‌اش احیا شده یا فقط برای جذب مشتری، ظاهری قدیمی نگه داشته شده است؟ دوم، ظرفیت بهره‌برداری است. آیا حجم استفاده تجاری با توان بنا متناسب است یا ملک زیر فشار ترافیک، تأسیسات و تغییرات، به‌تدریج تخریب می‌شود؟ سوم، نسبت فضا با محله است. آیا این کافه به حیات شهری کوچه و محدوده کمک می‌کند یا فقط جزیره‌ای لوکس در دل بافتی فرسوده است؟

خانه فاموری، عمارت مسعودیه، عمارت روشنشان یا خانه صدرالعلماء، خانه این خانه و خانه ۱۳۰۷، هر کدام نمونه‌ای از همان روندی هستند که تهران فرسوده و زمین‌خورده امروز به آن پناه آورده است: تبدیل خانه‌های قدیمی به کافه، رستوران و فضای فرهنگی. در این میان، خانه فاموری با بافت قاجاری و حیاط مرکزی، بیشتر از آنکه فقط یک کافه باشد، شبیه یک سند زنده از تهران قدیم است؛ بنایی که اگر کاربری تازه نمی‌گرفت، احتمالاً زیر فشار فرسایش شهری یا خاموش می‌شد یا