

Zabytkowe budynki w stanie awaryjnym

prof. dr hab. inż. Jacek Hulimka, Politechnika Śląska

1. Wprowadzenie

W praktyce inżynierskiej często mamy do czynienia z obiektami budowlanymi mającymi status zabytków. Pojęcie „zabytek” w potocznym rozumieniu wydaje się proste, bowiem oznacza coś starego o znacznej wartości historycznej – w naszym przypadku budynek lub budowlę. Dla inżyniera oczywistą przesłanką jest tu objęcie danego obiektu ochroną prawną, najczęściej w postaci wpisania do rejestru zabytków. Tymczasem, w znaczeniu prawnym, definicja zabytku nie zawsze jest oczywista. Ponadto pewne cechy powodujące „zabytkowość” danego obiektu mogą z czasem zniknąć, a on sam może popaść w ruinę. I tu pojawia się pytanie – czy i kiedy zły stan techniczny budynku może być podstawą do wykreślenia go z rejestru zabytków? I jaka jest odpowiedzialność inżyniera budowlanego, jeśli względy formalne uniemożliwiają likwidację obiektu zagrożonego katastrofą?

2. Kiedy budynek jest zabytkiem

Jako zabytek rozumie się nieruchomość lub rzecz ruchomą, a także ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Powyższa definicja jest wprost zacytowana za ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [4]. Z punktu widzenia inżyniera budowlanego szczególnie ważne jest w niej słowo „nieruchomość”, które wprost odnieść można do obiektu budowlanego – w ustawie pojawia się tu określenie „zabytku nieruchomego” jako nieruchomości, jej części lub zespołu nieruchomości. Z definicji o zabytkowości danego obiektu nie przesądza jego wiek, nie zawiera ona bowiem jakichkolwiek cezur czasowych. Z kolei pojęcie „interesu społecznego” jest nieostre, bowiem równie dobrze może dotyczyć ogółu społeczeństwa, jak i wspólnoty lokalnej. Ujęty w cytowanej definicji katalog wartości może być rozszerzony o dotyczące tradycji, emocji (zwykle religijnych), symbolu lub estetyki [3]. W Polsce istnieją cztery formy prawnej ochrony zabytków nieruchomych, a to: wpis do rejestru zabytków,

uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Co ciekawe, o uznaniu za zabytek nie przesądza ustanowienie jednej z powyższych form ani ujęcie w gminnej ewidencji zabytków, ale łączne spełnienie przez daną rzecz (w tym nieruchomości) trzech przesłanek: jest ona dziełem człowieka lub jest związana z jego działalnością, stanowi świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia oraz jej zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową [2]. W efekcie powyższego pojawia się pojęcie „nieruchomości o cechach zabytku” będącej potencjalnym zabytkiem, czego formalnym potwierdzeniem jest ujęcie danego obiektu w ewidencji zabytków. Decyzja należy tu do odpowiednich organów państwowych lub samorządowych, na podstawie oceny sporządzonej przez służby konserwatorskie [1].

W przypadku nieruchomości objętej jedną z cytowanych już form prawnej ochrony sprawa jest prosta, są bowiem dokumenty wprost wskazujące na to, że dana nieruchomość jest zabytkiem. Niebezpieczne jest natomiast zacytowane w poprzednim akapicie pojęcie „nieruchomości o cechach zabytku”, bowiem dla przeciętnego człowieka dwie z cytowanych przesłanek (stanowi świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia; jej zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową) są nieostre. Tym samym istnieje ryzyko nieumyślnego zniszczenia lub uszkodzenia zabytku (co jest przestępstwem) bez świadomości, że ma się z takowym do czynienia.

Nieruchomości będące zabytkami znajdują się w bardzo różnym stanie technicznym, co często związane jest z ich sposobem użytkowania. Zwykle w najgorszej kondycji są obiekty od wielu lat nieużytkowane i niewłaściwie zabezpieczone, których stan techniczny dość szybko się pogarsza. W tym miejscu warto wrócić do cytowanych już przesłanek uznania danej rzeczy (w naszym przypadku najczęściej budynku, rzadziej budowli) za zabytek. W szczególności jest to zapis: „ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową”. Patrząc z inżynierskiego punktu

widzenia, na cytowane wartości składa się tu budynek jako taki, to jest jego konstrukcja (fundamenty, ściany, kominy, stropy, biegi schodowe, więźba dachowa) i trwale związane z nią elementy wykończeniowe (tynki i ich ozdoby – stiuki, ornamenty, sztukaterie, gzymsy, a także stolarka okienna i drzwiowa, podłogi, balustrady i inne elementy użytkowe lub zdobnicze powiązane z konstrukcją). Tymczasem, podczas postępującej destrukcji nieużytkowanego obiektu, elementy te w różnym stopniu podlegają degradacji. W typowych przypadkach zaczyna się ona zwykle od utraty szczelności dachu, a zatem narażeniu elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych na postępujące zawilgoenie, a często również korozję mrozową. W przypadku braku szybkiej interwencji zniszczenie takiego obiektu często przybiera charakter lawinowy – zwłaszcza jeśli dochodzi do zawalenia się stropu podpierającego więźbę dachową.

I tu pojawia się pytanie stojące u podstaw powstania niniejszego artykułu – czy zrujnowany budynek zabytkowy nadal zasługuje na status zabytku? Jest oczywiste, że nie istnieje tu jednoznaczna odpowiedź, bowiem każdy z zabytkowych budynków jest niezależnym przypadkiem charakteryzującym się unikatowym zestawem cech decydujących o uznaniu go za zabytek. I istnieją ruiny których „zabytkowości” nikt nie kwestionuje, bowiem wynika ona nie tyle ze stanu zachowania obiektu, co z jego roli w historii. Niemniej, dość łatwo wyobrazić sobie budynek o którego „zabytkowości” decydowały pewne szczegółowe cechy, na przykład unikatowa stolarka lub zdobienia tynków. Czy w takim przypadku całkowita destrukcja tych elementów może być uznana za podstawę do wykreślenia obiektu z rejestru zabytków, czy też sam fakt ich niegdysiejszego istnienia w danym obiekcie nie pozwala na takie działanie? Z inżynierskiego punktu widzenia pojawia się też pytanie znacznie poważniejsze – jak postąpić ze zrujnowanym zabytkowym budynkiem, który grozi zawaleniem, a tym samym jego dalsze istnienie zagraża bezpieczeństwu ludzi?

W dalszej części artykułu przedstawiono wybrane przykłady silnie zniszczonych budynków wpisanych do rejestru zabytków. W części opisanych przypadków stan techniczny był tak zły, że właściciele wystąpili o zgodę na ich wyburzenie, w części natomiast budynki są lub będą wyremontowane lub odtworzone. W artykule zilustrowano materiałem zdjęciowym wybrane uszkodzenia elementów konstrukcyjnych, zrezygnowano natomiast z zamieszczenia fotografii pozwalających na identyfikację poszczególnych obiektów.

3. Wybrane przykłady zniszczonych budynków zabytkowych

3.1. Budynek mieszkalno-usługowy

Przedmiotowy budynek został wzniesiony w roku 1900 jako mieszkalny, ze sklepem w parterze i oficyną, niepodpiwniczony. Była to typowa konstrukcja ścianowa z cegły pełnej, na kamiennych ławach fundamentowych, z drewnianymi stropami belkowymi i drewnianą więźbą dachową. Na pierwszy rzut oka budynek wydawał się być w poprawnym stanie technicznym, lecz już po bieżnie oględziny wnętrza wykazały szereg poważnych wad, część z których groziła wystąpieniem niekontrolowanej katastrofy budowlanej. W szczególności były to: niemal całkowite zawalenie się dachu (rys. 1) i stropu (rys. 2), poważne ubytki cegieł (rys. 3) i zarysowania ścian, a także znaczne wychylenie części ścian z pionu. Ponadto wszystkie elementy konstrukcyjne i wykończeniowe były silnie zawilgocone oraz skażone grzybami i pleśnią (rys. 4). Stan budynku uznano za awaryjny, a jego remont za nieuzasadniony przesłankami technicznymi i ekonomicznymi. W efekcie właściciel obiektu wystąpił o wykreślenie go z rejestru zabytków i zgodę na wyburzenie, uzyskując w krótkim czasie stosowne dokumenty. Budynek został wyburzony.



Rys. 1. Fragment zawalonego dachu budynku



Rys. 2. Fragment zawalonego stropu



Rys. 3. Przykład destrukcji cegieł w dolnej części ściany



Rys. 4. Przykład zagrzybionej ściany i biegu schodowego

3.2. Budynek mieszkalny 1

Budynek jednorodzinny, wzniesiony w pierwszych latach XX wieku, jest skrajnym fragmentem zabudowy szeregowej. Obiekt jest w pełni podpiwniczony. Ma on typową konstrukcję ścianową (cegła ceramiczna pełna



Rys. 5. Przykład uszkodzeń w obrębie połaci dachu

Rys. 6. Fragment zniszczonego stropu

na zaprawie wapiennej), z drewnianym stropem belkowym i typowym dachem drewnianym krytym dachówką ceramiczną. Budynek od ponad 20 lat jest nieużytkowany, skutkiem czego doszło do jego postępującej destrukcji. W szczególności objawia się ona silnymi uszkodzeniami więźby dachowej i pokrycia dachu (rys. 5), niemal całkowitym zniszczeniem stropu (rys. 6), silnym spękaniami znacznej części ścian, całkowitym zniszczeniem kominów, a także zniszczeniem wszystkich elementów wykończeniowych i instalacji. Wieloletnie zawilgocenie i przemarzanie elementów konstrukcyjnych doprowadziło do zaawansowanej degradacji materiałów konstrukcyjnych, a także silnego skażenia grzybami i pleśniami. Co istotne, część wad i uszkodzeń zaczęła obejmować elementy konstrukcyjne sąsiadującego, użytkowanego segmentu – co uwidoczniło się w postaci uszkodzeń więźby dachowej oraz zawilgocenia wspólnej ściany wydzielającej sąsiadujące segmenty.



Obecnie trwa procedura wykreślenia budynku z rejestru zabytków, natomiast planowane jest jego wyburzenie i odtworzenie w oryginalnym kształcie, co pozwoli na zachowanie pierwotnego wyglądu całej zabudowy szeregowej.

3.3. Budynek mieszkalny 2

Kolejny obiekt to również budynek mieszkalny, tym razem wolnostojący. Został wzniesiony w latach 30. ubiegłego wieku. Obiekt ma ceglaną konstrukcję ścianową, drewniane stropy belkowe (we fragmentach wymienione na stropy Ackermana) i drewnianą więźbę dachową, z pokryciem papowym na pełnym deskowaniu. Uszkodzenia, po ponad 20 latach nieużytkowania, są tu bardzo podobne jak w poprzednich obiektach: znaczne zniszczenia połaci dachu i elementów konstrukcyjnych więźby (rys. 7), zniszczenie stropów (rys. 8), degradacja materiałów konstrukcyjnych i ich silne skażenie grzybami i pleśniami. Również tu właściciel wystąpił o wykreślenie budynku z rejestru zabytków i pozwolenie na jego wyburzenie.



Rys. 7. Przykład stanu technicznego elementów więźby dachowej



Rys. 8. Przykład zniszczenia stropu drewnianego

3.4. Oficyna dworska

Budynek oficyny dworskiej został wzniesiony w pierwszych latach XIX wieku, towarzysząc nieistniejącemu już dworowi myśliwskiemu oraz zachowanemu do dzisiaj spichlerzowi. Obiekt wykonano jako niepodpiwniczony, o konstrukcji ścianowej, ze ścianami murowanymi z kamienia wapiennego na zaprawie wapiennej, z wykończeniami przy otworach z cegły ceramicznej. W oryginale budynek był przekryty stromym dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej, z naczółkami. Jako drewniany wykonano też strop nad parterem. W swojej historii obiekt był przebudowany, o czym świadczy inny niż w oryginale układ okien w jednej ze ścian, z nieoryginalnymi nadprożami. Budynek nie był użytkowany od kilkudziesięciu lat i był zabezpieczony przed dostępem osób trzecich (miał zamurowane okna).

W roku 2008 obiekt znalazł się w zasięgu oddziaływania trąby powietrznej. Efektem powyższego było zerwanie i całkowite zniszczenie drewnianej konstrukcji dachu i powiązanego z nim stropu, a także murowanych kominów i szczytów ścian. Tym samym pozostała z niego jedynie większość ścian parteru (brak jest fragmentów północnego naroża). Opisana katastrofa przyczyniła się

też do rozluźnienia struktury ścian, a także spowodowała ich narażenie na czynniki atmosferyczne (deszcz, śnieg, ujemne temperatury), do czego nie były one w oryginale dostosowane. W efekcie opisanych okoliczności budynek dawnej oficyny dworskiej w istocie stał się ruiną złożoną z części pierwotnych ścian, których stan techniczny oceniono jako awaryjny. Na taką oceną składają się: silna destrukcja większości ścian, objawiająca się rozluźnieniem ich struktury, najsilniej w górnych fragmentach (rys. 9), bardzo silna korozja znacznej części oryginalnych, ceglanych nadproży łukowych, skutkująca utratą nośności i sztywności tych elementów (rys. 10), korozja części ścian kamiennych oraz spajającej je zaprawy oraz uszkodzenia/zniszczenie części nieoryginalnych nadproży nad wtórnymi otworami okiennymi. Efektem powyższych wad i uszkodzeń jest drastycznie obniżona nośność i sztywność uszkodzonych ścian, realnie zagrażająca ich niekontrolowanym zawaleniem się. Ponadto znaczna część obulzowanych kamieni i cegieł w górnych fragmentach ścian grozi spadaniem, a ich usunięcie – wobec zasięgu uszkodzeń – w części ścian byłoby równoznaczne z rozbiórką danego elementu.

Obecnie właściciel obiektu stara się o wykreślenie go z rejestru zabytków, jednocześnie planując remont sąsiadującego z nim spichlerza (silnie uszkodzonego, lecz możliwego do uratowania w oryginalnej formie).

3.5. Synagoga

Budynek synagogi został wzniesiony pod koniec XVIII wieku i w swoim pierwotnym przeznaczeniu był użytkowany do roku 1938, kiedy to został częściowo zniszczony i podpalony. Po zakończeniu II wojny światowej obiekt został gruntownie przebudowany (zlikwidowano zniszczoną pożarem wieżę, odtworzono dach o konstrukcji wieszarowej, wbudowano dwa stropy – niższy, stalowo-drewniany i wyższy, w całości drewniany



Rys. 9. Rozluźnienia struktury ścian

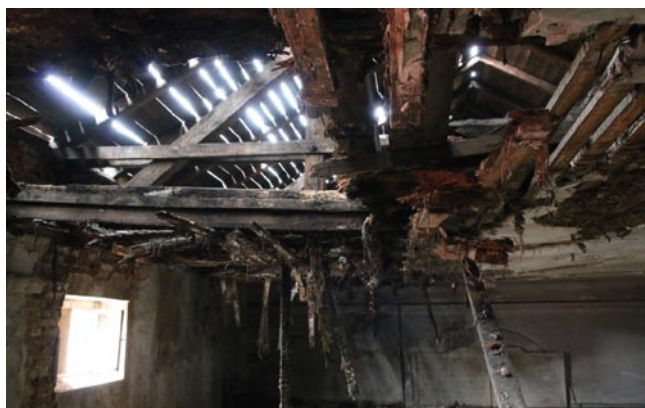


Rys. 10. Przykład zniszczonego nadproża łukowego

oraz całkowicie zmieniono układ otworów okiennych) i przystosowany do funkcji magazynowej. Pozostawiono oryginalne ściany nośne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, posadowione na kamiennych ławach fundamentowych. W funkcji magazynu budynek był użytkowany do lat 90. ubiegłego wieku, a następnie przez ponad 20 lat był opuszczony. Proces destrukcji był tu podobny jak w części wcześniej opisywanych obiektów – po zniszczeniu części stropodachu (rys. 11) doszło do znacznych uszkodzeń w obrębie stropów (rys. 12) i ścian, w tym do silnej korozji biologicznej i mrozowej. W wyniku zmian stosunków gruntowo-wodnych pojawiły się lokalnie silne zarysowania w ścianach nośnych. Całkowitemu zniszczeniu uległy też wszystkie elementy wykończeniowe i instalacje. Pomimo tak złego stanu technicznego, w praktyce kwalifikującego obiekt do rozbiórki, właścicielowi udało się uzyskać fundusze pozwalające na wykonanie podstawowych prac zabezpieczających i wzmacniających konstrukcję, w tym na odtworzenie dachu w oryginalnej formie i odbudowę wieży (na podstawie zachowanych materiałów fotograficznych oryginału). Obecnie obiekt jest w pełni zabezpieczony przed dalszą destrukcją, natomiast nadal nie jest użytkowany w jakiegokolwiek formie.

3.6. Budynki piecowni w cegielni

Dwa sąsiadujące ze sobą budynki piecowni pierwotnie stanowiły część cegielni z końca XIX wieku, zlokalizowanej w centrum jednego ze śląskich miast. Budynki obydwu piecowni wzniesiono w roku 1922 jako typowe konstrukcje murowe z cegły pełnej, przekryte dachami o konstrukcji drewnianej, a lokalnie z płyt kanałowych. W dolnych częściach obiektów zlokalizowane były murowane piece do wypalania ceramiki budowlanej. Obydwa obiekty były wpisane do rejestru zabytków. Pierwszy z nich uległ katastrofie budowlanej w wyniku której pozostały pojedyncze



Rys. 11. Zniszczony fragment stropodachu



Rys. 12. Przykład zniszczenia stropu

ściany grożące w każdej chwili zawaleniem (rys. 13). Główną przyczyną takiego stanu rzeczy były wcześniejsze znaczne uszkodzenia dachu, a także, a raczej przede wszystkim, działalność tzw. złomiarzy, którzy w sposób rabunkowy usunęli z budynku szereg stalowych elementów nośnych. Stan tego obiektu uznano za katastrofalny, wymagający wyburzenia – właściciel obiektu uzyskał zgodę na jego wykreślenie z rejestru zabytków i rozbiórkę.

Stan drugiego z budynków był nieco lepszy, lecz zagrożony wystąpieniem awarii, na co składały się: kradzież



Rys. 13. Jedyna ocalała ściana pierwszego z budynków piecowni



Rys. 14. Przykład oparcia rusztu żelbetowego



Rys. 16. Naroże budynku, zniszczone bezpośrednio po oględzinach



Rys. 15. Przykład zawalenia się żelbetowej konstrukcji stropu i dachu

znacznej części stalowych elementów nośnych (nadproży, podciągów), wykonanie w nieznanym czasie żelbetowego rusztu w założeniu mającego wzmocnić konstrukcję, a w praktyce opartego w nieprawidłowy sposób (rys. 14) oraz zawalenie się części ścian, stropów i dachu (rys. 15). Awaryjny stan obiektu potwierdziło zawalenie się, niemal bezpośrednio po oględzinach w trakcie ekspertyzy, kolejnych fragmentów dachu i części ścian (rys. 16), a także postępujące wychylenie z pionu ścian i pozostałości komina. Również tu właściciel obiektu uzyskał wykreślenie go z rejestru zabytków i zgodę na wyburzenie, jednak ostatecznie budynek został częściowo odtworzony w nawiązaniu do oryginalnej architektury.

4. Podsumowanie

W praktyce inżynierskiej często spotkać można budynki lub budowle mające status zabytku – zwykle sformalizowany, a czasem tylko wynikający z posiadanych cech (potencjalne zabytki, które to pojęcie opisano

w tekście). Niektóre z tych obiektów, zwykle wskutek wieloletnich zaniedbań, są w bardzo złym stanie technicznym, a nawet uległy poważnym awariom lub katastrofom. W efekcie mogło dojść do zniszczenia części, a nawet wszystkich cech przemawiających za „zabytkowością” danego obiektu, a także do sytuacji, kiedy istniejące elementy konstrukcyjne lub wykończeniowe powinny zostać zlikwidowane z uwagi na zagrożenia wynikające z ich dalszego istnienia. W artykule przedstawiono wybrane przykłady zabytkowych budynków doprowadzonych do bardzo złego stanu technicznego, z inżynierskiego punktu widzenia kwalifikującego je do wyburzenia. W praktyce pojawia się tu jednak konflikt wynikający z objęcia ich prawną ochroną – w istocie sprowadzający się do odpowiedzialności za ryzyko wynikające z istnienia budynków lub budowli realnie zagrażających wystąpieniem poważnej awarii lub nawet katastrofy budowlanej, a formalnie niemożliwych do likwidacji. Z inżynierskiego punktu widzenia obiekty takie powinny zostać wyburzone lub – jeśli jest taka możliwość – wzmocnione, jednak obydwa takie działania są niemożliwe bez zgody konserwatora zabytków, a ta często jest trudna do uzyskania. Realna jest zatem sytuacja patowa, gdzie brak odpowiedniej decyzji administracyjnej wymusza istnienie obiektu w stanie poważnej awarii, a nawet katastrofy budowlanej.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Łopatecki K., Obiekt o cechach zabytku a zabytek – problemy terminologiczne w świetle ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Zeszyty Dziedzictwa Kulturowego 1/2007
- [2] Poniatowski P., Pojęcie zabytku w przepisach karnych ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – problemy interpretacyjne i (nie)zgodność z zasadą nullum crimen sine lege certa, Paestra 4/2021
- [3] Witwicki M., Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako postawa wpisu do rejestru zabytków, Ochrona Zabytków 1/2007
- [4] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.)