BUDOWNICTWO
CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS
CIVIL ENGINEERING
WYDAWNICTWO POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ
3-B/2011
ZESZYT 19
ROK 108
ISSUE 19
YEAR 108

BEATA NOWOGOŃSKA*

DIAGNOZA STANU ZACHOWANIA BUDYNKÓW W PROCESIE REWITALIZACJI CENTRUM KOŻUCHOWA

BUILDING CONDITION ASSESSMENT IN RENEWAL OF OLD TOWN IN KOŻUCHÓW

S t r e s z c z e n i e

Otoczona murami starych fortyfikacji część Kożuchowa stanowi dobrze zachowany zespół kamienic z utrzymanym oryginalnym układem urbanistycznym z XIII wieku. Atrakcyjność starego miasta Kożuchowa cały czas maleje, głównie z uwagi na zły stan techniczny budynków, które wymagają różnego typu zabiegów: renowacji, modernizacji, naprawy elewacji, dobudowy. Kwestią szczególnie istotną jest dostrzeganie złożoności procesu renowacji, której podlegać ma znaczna część starego miasta - najbardziej cenne historyczne centrum Kożuchowa.

Słowa kluczowe: diagnoza, rewitalizacja, zabytkowe centrum

A b s t r a c t

Encircled by old fortification walls of Kożuchów, there is well preserved group of tenement houses rendering an original, 13th century urban pattern. Most of those buildings need some immediate renovating works. The attractiveness of old town in Kożuchów is still decreasing, mainly because of the poor condition of tenement houses. Most of buildings require taking numerous measures: renovation, modernization, reparation of front-view walls, adding some extensions etc. It is essential to see the whole complexity of renewal process, which is to be carried in the large part of old town, the most precious historic center of Kożuchów.

Keywords: diagnosis, renovation, historical city centre

* Dr inż. – Instytut Budownictwa, Uniwersytet Zielonogórski

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

1. Wstęp

W procesie rewitalizacji miast istotnym problemem są działania techniczne obejmujące zabudowę mieszkaniowo-usługową. Renowacja budynków powinna być poprzedzona diagnozą stanu zachowania obiektów z uwzględnieniem historycznych zmian zachodzących w zabudowie. Diagnoza stanu zachowania poszczególnych budynków pozwoli na określenie skali potrzeb w programie rewitalizacji.

Przykładem opracowanej koncepcji rewitalizacji [1] jest wyodrębniony zespół staromiejski średniowiecznego miasta warownego o wysokich walorach historycznych jakim jest Kożuchów. Obszar posiada wyraźnie zachowane granice w postaci fortyfikacji. Trzynastowieczne rozplanowanie ulic, pierzeje zabytkowych kamienic, monumentalna bryła kościoła, zamku i ratusza, pas murów obronnych tworzą zespół staromiejski o wyjątkowej wartości zabytkowej.

2. Wartości historyczno-kulturowe Starego Miasta

Zespół staromiejski odgraniczony jest zachowanymi do dzisiaj fortyfikacjami. Zbudowane na przełomie XIII i XIV w. w miejscu wcześniejszych umocnień drewniano-ziemnych, wykonane są z kamienia narzutowego, układanego warstwowo. Pierścień murów opasywała, dochodząca miejscami do 20 metrów szerokości, fosa. Do miasta można było dotrzeć trzema bramami: Głogowską, Krośnieńska i Żagańską. Później, w południowej części, przebito czwartą bramę Szprotawską. W 1764 roku, po pożarze, część fortyfikacji została rozebrana, jednak mury i fosa do dziś zachowały się niemal w pierwotnej długości i są unikatem w skali krajowej.

Zamek wzniesiony został w końcu XIV wieku w miejscu średniowiecznego grodu kasztelańskiego. Przez lata był siedzibą książęcą, rezydencją możnych rodów, klasztorem zakonu karmelitów, zbrojownią. Zbudowany w stylu gotyckim, później wielokrotnie rozbudowywany.

Rys. 1. Fragment fortyfikacji

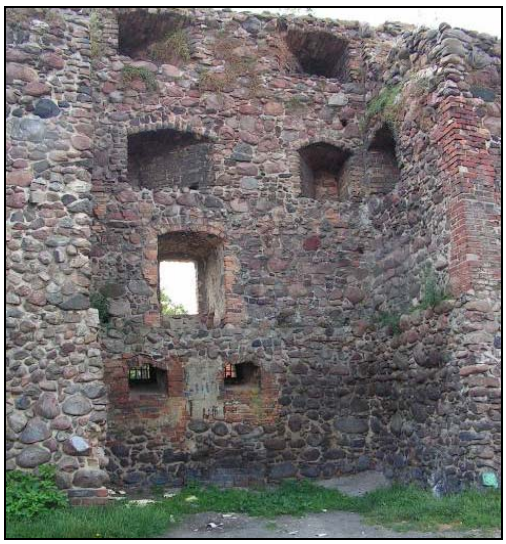
Fig. 1. Parts of fortifications

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

W obrębie murów zlokalizowany jest gotycki kościół. Budynek został zbudowany w XIII w. jako jednonawowa, kamienna budowla. Wielokrotne przebudowy spowodowały, że dzisiaj kościół jest trzynawową budowlą z kamienia i cegły. Główna bryła utrzymana w stylu gotyckim, wieża i dach prezentują styl barokowy, sklepienia naw i prezbiterium renesansowy.

Rys. 2. XIV-wieczny zamek

Fig. 2. Castle from 14th century



Rys. 3. Jedna z baszt łupinowych

Fig. 3. One of shell towers

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

W centralnej części placu rynkowego usytuowany jest ratusz, wzniesiony na początku XIV wieku jako murowany, piętrowy budynek. Obiekt spłonął, zachowały się tylko przesklepione piwnice ukryte pod nawierzchnią rynku dostępne z podziemi obecnego ratusza. W roku 1489 wzniesiono następny ratusz, późnogotycki, piętrowy, murowany z cegły, nakryty dachem dwuspadowym z dekorowanymi szczytami w postaci ostrołukowych wnęk i sterczyn. Otwory posiadały profilowane obramienia ceramiczne. W XIX wieku obiekt został rozbudowany o neoklasycystyczny fragment budowli.

3. Charakterystyka zabudowy kubaturowej Starego Miasta

Zespół staromiejski Kożuchowa cechuje umiarkowana skala zabudowy i tradycyjne dominanty budowli fortyfikacyjnych i sakralnych. Specyficzny charakter Starego Miasta polega na harmonijnym układzie działek i ulic wypełnionych architekturą o tradycyjnej formie i skali obiektów trzykondygnacyjnych wokół rynku oraz dwukondygnacyjnych na pozostałych ulicach, sytuowanych szczytowo do rynku lub ulicy. Zespół zabytkowych kamienic liczy ponad 270 obiektów. Znaczna grupa budynków jest posadowiona na gotyckich parcelach i utrzymana w dawnym gabarycie. W fasadach XVI-wiecznych kamienic rynkowych zachowały się nieliczne renesansowe rzeźbione kamienne portale. Odzwierciedlenie baroku zachowało się w bogato zdobionej, przedstawiającej płaskorzeźby św. Piotra i Pawła, fasadzie pochodzącej z XVIII wieku.

Rys. 4. Zachowane renesansowe portale

Fig. 4. Preserved Renaissance portals

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Budynki założone są na rzucie wydłużonego prostokąta. Większość kamienic jest trzytraktowa. Na poziomie parteru przebiega przejście na podwórze, w drugim trakcie umieszczona jest klatka schodowa, w trakcie przednim lokal handlowy lub usługowy, w tylnym duże pomieszczenie nazywane izbą tylną. Przekrycie stanowią sklepienia krzyżowe, kolebkowe lub strop drewniany.

Rys. 5. Zachowane renesansowe portale

Fig. 5. Preserved Renaissance portals

4. Obecny obraz Starego Miasta

Atrakcyjność Starego Miasta w Kożuchowie stale spada między innymi przez zły stan techniczny kamienic. Obiekty kubaturowe wymagają licznych zabiegów: remontów, restauracji elewacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy. Niezbędna jest kompleksowa renowacja i kapitalny remont całego zespołu staromiejskiego. Koniecznie należy poddać renowacji, konserwacji i uzupełnić detal architektoniczny.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Rys. 6. Kamienice wymagające renowacji detalu architektonicznego

Fig. 6. Buildings required renovation of architectural details

Występują luki w kompozycji przestrzennej zespołu, zachodzi więc potrzeba zintegrowania istniejącej zabudowy w zwarty i kompletny zespół miejski przez uzupełnienia współczesną, odpowiednio dostosowaną do otoczenia architekturą. Postuluje się przywrócenie zespołowi formy możliwie zbliżonej do pierwotnej, dążenie do zachowania zabytkowego charakteru całości.

Rys. 7. Zabudowa oficynowa przeznaczona do wyburzenia

Fig. 7. Annex buildings destined for demolition

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Rys. 8. Konieczna modernizacja budynków przy ulicy Klasztornej

Fig. 8. Necessary modernization of buildings at Klasztorna St.

W XX wieku w zespole staromiejskim powstały trzy czterokondygnacyjne bloki mieszkalne (ul. Rynek, ul. Klasztorna, ul. A. Mickiewicza) zakłócające dawny układ przestrzenny, przytłaczające optycznie pobliski zamek. Spowodowały zakłócenie panoramy historycznego miasta. Budynki te usytuowane w pobliżu zamku, murów obronnych, popsuły całkowicie osie widokowe. Zachwiana została także pierwotna skala. Zgodnie z powszechnie stosowaną zasadą, w zespołach staromiejskich najwyższe i najbardziej okazałe budynki stały na centralnie położonym rynku, a wysokość obiektów malała proporcjonalnie do oddalania się od środka miasteczka. Budynki czterokondygnacyjne zbudowane zostały obok trzy- i dwukondygnacyjnych.

5. Stan techniczny budynków mieszkalnych

W znacznej większości kamienic ściany piwnic wykonane są z kamienia narzutowego o średnicy 10 - 30 cm na zaprawie wap. Ściany kondygnacji nadziemnych są murowane z cegły pełnej palonej klasy 7,5 - 10 o wym.: 28 x 14 x 9 cm lub rzadziej 25 x 12 x 6 cm na zaprawie wapiennej lub wapienno-glinianej. Brak jest izolacji poziomej i pionowej fundamentów i ścian piwnic.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Rys. 9. Fragment kamiennej ściany piwnicy. Wysolenia, wykwity i silne zawilgocenia ścian

Fig. 9. Part of basement stone wall (grain-outs and damp patches on walls)

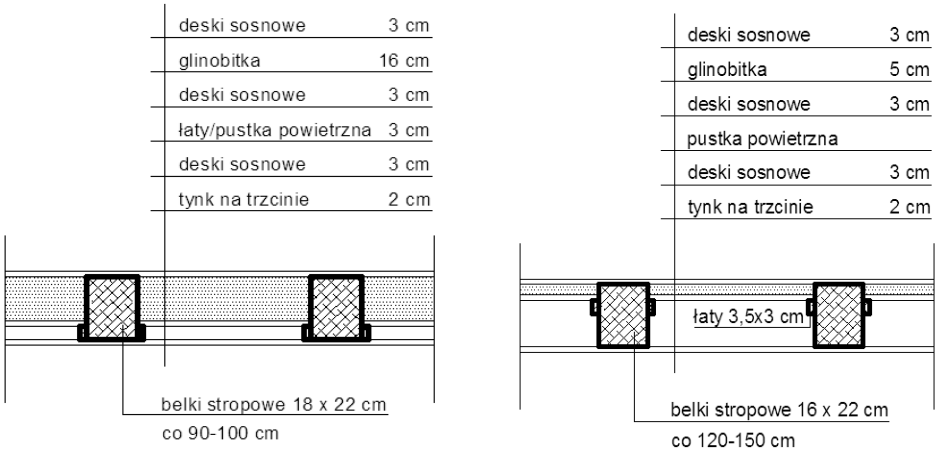
Rys. 10. Fragment ściany na piętrze. Zawilgocenie ściany i stropu z powodu nieszczelności kosza

Fig. 10. Part of ground floor wall (walls and floors damages due to leaky valley)

Mury piwnic są często silnie zawilgocone. Od wewnątrz widoczne są liczne wykwity, wysolenia i przebarwienia. Ściany parteru również są często zawilgocone, dodatkowo niekiedy występują rysy i spękania.

Piwnice nakryte są ceglanym sklepieniem kolebkowym, nad parterem i piętrem występuje strop drewniany ze ślepym pułapem wg rys. 11.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 11. Przekrój poprzeczny stropów kondygnacji nadziemnych

Fig. 11. Cross-section for ceilings of above the grounds floors

W stropie nad piętrem niekiedy zawilgocone są końcówki belek opartych na ścianie zewnętrznej.

Schody między piwnicą a parterem są ceglane, zabiegowe. Schody między parterem a piętrem drewniane policzkowe często dwubiegowe, niekiedy zabiegowe.

Dach we wszystkich budynkach jest o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką karpiówką lub cementową bez izolacji termicznej. Więźba najczęściej jętkowa z dwoma ściankami stolcowymi z drewna sosnowego.

Występują często liczne ubytki w konstrukcji więźby. Część z nich spowodowana jest usunięciem niektórych elementów konstrukcyjnych w trakcie licznych modernizacji dachu, część uległa znacznej korozji biologicznej. W najgorszym stanie są końcówki belek wiązarowych, końcówki krokwi oraz murłaty. Ścianki kolankowe są mocno zawilgocone, murłaty skorodowane, miejscami murłaty nie występują, krokwie oparte są bezpośrednio na murze.

Nadproża okienne i drzwiowe wykonane są jako łuki ceglane płaskie lub odcinkowe, w piwnicach dodatkowo połączone lunetami ze sklepieniem. Na parterze (np. na korytarzu) występują również nadproża z kształtowników stalowych. Okna są podwójne skrzynkowe, drewniane, drzwi, bramy wjazdowe są drewniane pełne lub płycinowe.

Opierzenia blacharskie wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej. Skorodowany kosz, brak części rynien i rur spustowych powoduje przenikanie wody opadowej do wnętrza i niszczenie tynków zewnętrznych oraz zawilgocenie ścian.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Rys. 12. Zawilgocona ścianka kolankowa.
Końcówki krokwi skorodowane, brak murłaty, ugięte łaty pod dachówką

Fig. 12. Corroded rafter ends, lack of wall plate, deformed latch under the roofing tile

6. Postulowane działania

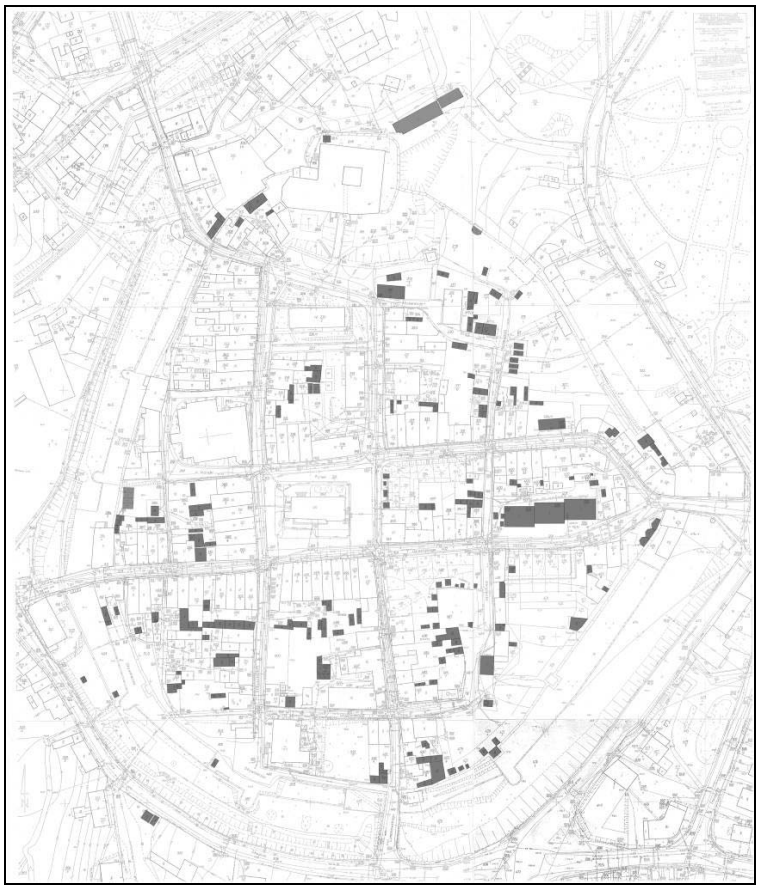
W koncepcji rewitalizacji zaleca się odtworzenie historycznego krajobrazu miejskiego przez poprawę kompozycji i form zabudowy wynikające z przesłanek historyczno-estetycznych. Zmiany i korekty dotyczą fragmentów dysharmonizujących, zakłócających lub szpecących zespół.

W celu prawidłowego ukierunkowania niezbędnych przekształceń i modernizacji postuluje się, między innymi, usunięcie elementów nie stanowiących części składowych zespołu staromiejskiego w sensie historycznym i kompozycyjnym.

Postuluje się zaplanowanie ogólnego uporządkowania terenu, polegające na usunięciu obiektów tymczasowych, zabudowy oficynowej, garaży, budynków gospodarczych (ul. A. Mickiewicza, Kościelna, Legnicka, Głogowska, B. Limanowskiego, Obywatelska, I. Daszyńskiego) z pozostawieniem jednak fragmentów zabudowy oficynowej przeznaczonej do modernizacji (ul. B. Krzywoustego). W celu odtworzenia modelu przestrzennego Starego Miasta proponuje się rozbiórkę budynków dysharmonizujących ze średniowiecznym układem ulic (przy ul. Legnickiej 19, A. Mickiewicza 12, Głogowskiej 3, Głogowskiej 2).

Według koncepcji rewitalizacji koniecznie należy wykonać prace remontowe w budynkach wytypowanych przez ocenę stanu technicznego. Niezbędny zakres robót powinien obejmować przede wszystkim naprawy lub wymianę konstrukcji i pokrycia dachu, rynien i rur spustowych, renowację elewacji, osuszenie i odsolenie ścian oraz wykonanie izolacji poziomej i pionowej fundamentów i ścian piwnic. Zaniechanie działalności naprawczej spowoduje kolejne niszczenia przez uszkodzenie następnych elementów.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 13. Kożuchów. Stare Miasto. Obiekty przeznaczone do wyburzenia

Fig. 13. Kożuchów - Old Town. Objects destined for demolition

W celu przywrócenia zespołowi właściwych walorów kompozycyjnych, należy także wykonać modernizację, polegającą na korekcie stanu zabudowy oraz uporządkowaniu gabarytów przez przebudowę niektórych obiektów. Modernizacja elewacji budynków powinna polegać na odsłonięciu wcześniejszych warstw i form stylowych elewacji z częściowym odtworzeniem detalu architektonicznego i jednocześnie wnosić elementy współczesne wpisujące się harmonijnie w historyczną strukturę Starego Miasta. Zakres ingerencji budowlanej podczas modernizacji obiektów, znajdujących się w rejestrze zabytków powinien być ograniczony, nie może spowodować zniszczeń detalu architektonicznego, układów wnętrz, sklepień, klatek schodowych itp.

Postuluje się również rozbudowę budynków z korektą linii zabudowy wg średniowiecznego układu urbanistycznego. Zaleca się modernizację budynków czterokondygnacyjnych z rozbudową korygującą linię zabudowy ul. Klasztornej. Należy także wykonać rozbudowę pawilonów handlowych przy ul. I. Daszyńskiego w celu odtworzenia średniowiecznej linii zabudowy ulicy.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Niezbędne jest również uzupełnienie zabudowy w celu odzyskania historycznego układu urbanistycznego. Postuluje się odtworzenie zabytkowej struktury przestrzennej przez wprowadzenie nowej, zwartej zabudowy o odpowiedniej skali, gabarytach, stromych dachach, usytuowanej na historycznych liniach zabudowy. Projektowane uzupełnienia powinny nawiązywać do dawnego charakteru i jednocześnie powinny zapobiegać fałszowaniu historii. Zaleca się, aby uzupełnienia historycznej struktury urbanistycznej polegały na poszukiwaniu współczesnej formy architektonicznej zharmonizowanej z zabytkowym otoczeniem staromiejskim. Nowo wznoszone obiekty nie powinny przekraczać tradycyjnych wysokości i gabarytów brył zabudowy. Powinny być w tej samej konwencji przestrzennej, w jakiej ukształtował się niegdyś zespół staromiejski.

7. Podsumowanie

Obecny stan Starego Miasta jedynie w niewielkim stopniu odbiega od historycznie ukształtowanego obrazu miasta. Przywrócenie dawnej atrakcyjności przy wykorzystaniu walorów miasta warownego na cele turystyczne nie wymaga skomplikowanych działań. Niezbędna jest przy tym poprawa wizerunku Starego Miasta poprzez modernizację zabudowy kubaturowej, XVI-wieczne budynki w znacznej większości wymagają renowacji. Projektowane uzupełnienia nową zabudową pierzei powinny wzbogacać zespół, dzięki nim zostanie zachowany XIII-wieczny układ przestrzenny. Jednocześnie ekspozycja przestrzenna fortyfikacji i zespołu kamienic nie powinna być zakłócona przez przypadkową i pozostającą w złym stanie technicznym zabudowę oficynową.

W procesie rewitalizacji Starego Miasta w Kożuchowie, poza problemami związanymi z zabudową kubaturową, występują również i inne zadania. Obejmują one zarówno organizację komunikacji ruchu drogowego i pieszego, jak i zagospodarowanie stref o niewłaściwym sposobie wykorzystania, uporządkowanie istniejących i zaprojektowanie nowych terenów zielonych oraz przede wszystkim wyeksponowanie zachowanych fortyfikacji.

Literatura

[1] Eckert W., Kochański P., Nowogońska B., *Kożuchów – program rewitalizacji staromiejskiego centrum*, Opracowanie projektowe, stadium – koncepcja, Pracownia Projektowa PAF, Zielona Góra 2010.

[2] Janowski Z., *Diagnostyka, modernizacja i rewitalizacja budowli zabytkowych,* Materiały konferencyjne 56 Konferencji Naukowej Kielce – Krynica 2010 r.

[3] Małachowicz E., *Konserwacja i rewaloryzacja architektury w zespołach i krajobrazie*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1994.

[4] Rymaszewski B., O przetrwanie dawnych miast, Arkady, Warszawa 1984.

[5] Zin W., *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*, Arkady, Warszawa 1986.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ