

## Część 2. Na reperach stan zero – ruszamy z „pracownią konserwacji zabytków”

Warszawa, 5 kwietnia 2018 r.

Trwają przygotowania do budowy repliki przedwojennej kamienicy przy ul. Lubartowskiej 20 na warszawskiej Pradze Południe. Jej projekt zamienny powstał w pracowni WAWA Architektki pod kierunkiem Grzegorza Kłyszyńskiego i Piotra Mortki. *„Forma budynku nawiązuje do stylu modernizmu warszawskiego przełomu lat 20./30. XX wieku i jest konsekwencją kształtowania zabudowy w koncepcji przedstawionej inwestorowi przez naszą pracownię”* – komentuje Piotr Mortka. I dodaje – *„Projektując tę kamienicę wzięliśmy pod uwagę obecne trendy panujące w architekturze, ale również uwzględniliśmy formę architektoniczną bliską właśnie wspomnianemu modernizmowi lat 30. ubiegłego wieku. Niejednokrotnie miała ona charakter »architektury narodowej«. Stąd występowanie w naszym projekcie obramowań okien, wejścia głównego do budynku w formie zbliżonej do bramy z przełomu XIX/XX wieku i okresu II Rzeczypospolitej”*.

Jak wspomniano w pierwszej części dziennika budowy Lubartowskiej 20 budowa kamienicy natrafiła na nieoczekiwane problemy. Wynikają one z dwóch powodów: degradacji, słabej konstrukcji i wieku kamienicy sąsiedniej przy ul. Lubartowskiej 22 oraz źle ocenionej ekspertyzy budowlanej, z jaką spółka NC Investment kupiła działkę. Została ona odkupiona od innego inwestora wraz z pozwoleniem na budowę oraz z projektem budowlanym i ekspertyzą. Ekspertyza okazała się chybiona. Zawiodła w niej analiza stanu technicznego kamienicy z roku 1934 pod numerem 22. Południowa ściana tej kamienicy – tzw. noga tworząca prawą stronę bramy wjazdowej na podwórze – będzie stykać się bezpośrednio z północną ścianą budowanej obecnie repliki kamienicy pod numerem 20.

Trwa zatem wzmocnianie południowej ściany kamienicy nr 22. Bez jej usztywnienia i wzmocnienia nie jest możliwe wdrożenie jakichkolwiek robót budowlanych w inwestycji pod nr 20. Jak stwierdza kierownik budowy Marcin Padzik z firmy NC Construction – *„Jest to praca charakterystyczna dla robót w pracowniach konserwacji i wzmocniania zabytków”*. Na początek jednak ścianę zabezpieczono palami z wbudowanymi dwuteownikami, a jeśli zajdzie taka potrzeba będzie także wzmocniona palami pośrednimi tworzącymi tzw. palisadę. Wzdłuż tych pali będzie wylewana ściana fundamentowa kamienicy nr 20.

W ostatnich tygodniach południową ścianę kamienicy nr 22 wzmocniono stalowymi prętami (wieńcami) w celu usztywnienia ściany. Ciągną się one w trzech rzędach na trzech różnych wysokościach ściany i wzdłuż całej jej szerokości z założeniem i kotwieniem na ściany boczne. Złożone są z prętów ze stali konstrukcyjnej o średnicy 8 mm. Zawinięcia wieńców na ściany wschodnią i zachodnią sięgają 40-100 cm. Pręty są wklejone w ścianę na dwuskładnikową żywicę epoksydową, która jest zaprawą naprawczą spajającą materiały konstrukcyjne.

Relacjonuje kierownik budowy Marcin Padzik: *„Był to niezmiernie żmudny i czasochłonny etap prac. Czynnikiem korzystnym było chociaż to, że jest to ściana bez okien, więc nasze prace nie kolidowały z życiem mieszkańców. Wszystko musiało odbyć się z najwyższą*

*ostrożnością i delikatnością. Wycięcie w ścianie spoin pod wieńce nie mogło odbywać się metodami udarowymi, gdyż osłabiona ze starości ściana i spoiwo wapienno-piaskowe nie wytrzymałyby tego. Bardzo uważnie należało to wykonać szlifierkami kątowymi i ręcznie, aby nie wykruszyć cegieł ze ściany. Konstrukcja ściany jest z cegieł na bardzo kruchej zaprawie wapiennej, która jest słabym elementem spajającym tę kamienicę. Na tym między innymi polega olbrzymia korzyść mieszkańców domu pod numerem 22, że dzięki naszej budowie południowa część ich 84-letniej kamienicy uzyska zupełnie nowe parametry wytrzymałościowe konstrukcji budynku. Mieszkańcy żywo interesują się naszymi pracami konserwatorskimi tej ściany i wielokrotnie mamy okazję tłumaczyć im na czym te prace polegają i jakie wyphywają z tego korzyści”.*

Obecny etap budowy komentuje prezes NC Investment Piotr Laszkiewicz: *„W relacjach z naszymi sąsiadami z kamienicy nr 22 jest dla nas rzeczą bardzo ważną, aby na każdym etapie prac mieli pełną informację o tym, co jest robione w ich budynku, w jaki sposób i z jakimi technologiami mają do czynienia. Wszystkie podjęte przez nas czynności podyktowane są ekspertyzą i nie podlegają żadnym ograniczeniom wynikającym z biznesowej kalkulacji. Usztywnienie i wzmocnienie ściany-»nogi« wjazdowej odbywa się ściśle według ekspertyzy niezależnych od nas naukowców z firmy Wacetob. Oni to bowiem wykonali inwentaryzację kamienicy nr 22 i zdecydowali o jedynej możliwej do zastosowania technologii konserwacji omawianej ściany. Jest to technologia z zastosowaniem obecnie najnowocześniejszych materiałów i w związku z tym najbardziej kosztowna. Ale tylko ona gwarantuje stuprocentowe bezpieczeństwo kamienicy z roku 1934, stąd nie ma z naszej strony żadnych oszczędności na wdrożonej technologii. Wszystko jest realizowane zgodnie z wymogami autorów ekspertyzy”.*

Efekty tych starań są od razu widoczne. Od chwili pierwszego lekkiego tąpnięcia ściany-„nogi” kamienicy nr 22 – przed czym nie przestrzegąła pierwotna i wadliwa ekspertyza odkupiona od wcześniejszego inwestora – roboty zostały wstrzymane. Z powodu osiadania kamienicy pierwszym etapem robót w przypadku tego rodzaju uszkodzeń budynku jest zainstalowanie reperów roboczych, ich stały monitoring oraz bezwzględne wstrzymanie robót powodujących jakiegokolwiek drgania. Następne etapy to wykonanie inwentaryzacji, ekspertyzy i projektu wzmocnienia budynku. Przystąpienie do dalszego ciągu robót budowlanych związanych z kamienicą pod numerem 20 nastąpi po pełnym wzmocnieniu budynku nr 22.

W chwili obecnej trwa demontaż rusztowań po instalacji wieńców spajających ściany i rozpoczyna się kolejny etap podbijania fundamentu ściany-„nogi”. Po jej usztywnieniu wieńcami czas na kolejne wzmocnienia południowej części kamienicy. Będą one polegały na:

- podstemplowaniu bramy wjazdowej na podwórze kamienicy;
- podbijaniu płytko posadowionej ławy fundamentowej ściany-„nogi”.

Ostatni z wymienionych zabiegów konserwatorskich narzuca wspomniana wcześniej rygorystyczna ekspertyza. Zgodnie z nią długość ściany została podzielona na metrowe odcinki. Podbijanie będzie się odbywało w tzw. szachownicę. Do podbijania zastosowany zostanie najdoskonalszy i najdroższy zarazem beton szybkowiązący i samozagęszczający.

Relacjonuje kierownik budowy Marcin Padzik: *„Ze względu na silny stopień degradacji konstrukcji kamienicy nadchodzi obecnie kolejny etap pracy niczym z pracowni konserwacji zabytków. Będzie to etap bardzo praco- i czasochłonny. Nie wchodzi w grę żadne użycie jakichkolwiek maszyn budowlanych powodujących wibracje. Ponownie wszystko musi się odbyć bardzo delikatnie i małymi odcinkami. Prace będą w związku z tym prowadzone ręcznie. Cieszymy się, że ekspertyza Wacetobu jest niezmiernie precyzyjna i nie pozostawia miejsca na interpretację jej zapisów. Jest tak szczegółowa, że wręcz dyktuje kolejność szachownicowego wykonywania jednowymiarowych odcinków podbijania ławy fundamentowej. Ławę tę, na każdym metrowym odcinku, będziemy delikatnie podkopywali ręcznie na*

*głębokość 60 cm, po czym będzie tam wsadzane zbrojenie z elementem ciągłości do następnego odcinka. I tak będziemy podbijali co trzeci lub co czwarty segment tej umownej szachownicy, a gdy beton zwiąże po okresie uzyskania 70 proc. wytrzymałości wówczas w ten sam sposób będziemy podbijali kolejne metrowe odcinki w tej szachownicy. Dodam przy tym, że w toku konsultacji z Wacetobem nad ekspertyzą to NC Investment SA w trosce o sąsiednią kamienicę postulowała jak najgłębsze podbijanie fundamentów tego budynku z 1934 roku i stąd właśnie wspomniane aż 60-centymetrowe żelbetowe zbrojenie”.*

Z przebiegu dotychczasowych robót wyraźnie widać, że budynek reaguje na drgania przekazywane od ciężkiego sprzętu budowlanego i prawidłowej pracy konstrukcji. Między innymi w tym właśnie zakresie całkowicie zawiodła chybiona ekspertyza, z jaką NC Investment SA kupiła działkę przy Lubartowskiej 20. Kamienica pod numerem 22 jest obecnie całkowicie bezpieczna, gdyż praca ciężkich maszyn budowlanych pracujących udarowo jest teraz zakazana do czasu całkowitego usztywnienia i wzmocnienia jej południowej ściany. Repery będą nieustannie monitorowały ewentualne ruchy kamienicy, choć teraz żadne tąpnięcia nie występują.

Czynnikiem niekorzystnym – i całkowicie niezależnym od NC Investment oraz budowy Lubartowskiej 20 – jest stopień zdegradowania sieci podziemnej kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe w pasie bramy przejazdowej i nawadnianie gruntu pod płytkim fundamentem w granicy z kamienicą nr 22. Również te czynniki są współodpowiedzialne za niewielkie na szczęście osiadanie ściany-„nogi” kamienicy. W toku niegdysiejszej modernizacji kamienicy wymienione zostało oryngnowanie. Ale już na odcinku podziemnym wspomnianej sieci podziemnej kanalizacji deszczowej niczego nie remontowano. Z tego powodu grunt pod ławą kamienicy nawadnia się, co również ma wpływ na osiadanie. Odpowiadają za to popękane rury żeliwne i ceramiczne z pierwszej połowy lat 30. ubiegłego wieku.

Harmonogram innych prac na kwiecień obejmuje m.in.:

- Wykonanie pali pośrednich palisady i pali ściany berlińskiej;
- Wykonanie oczepu na palach w celu zespolenia konstrukcji zabezpieczenia wykopu;
- Wykonanie rozpór ściany berlińskiej i palisady;
- Rozpoczęcie wykopu pod płytę ściany fundamentowej Lubartowskiej 20. Roboty ruszą od południowej strony działki, czyli przeciwległej w stosunku do ściany-„nogi” Lubartowskiej 20.

W sprzyjających okolicznościach jest szansa na ukończenie w kwietniu całego wykopu pod nowo budowaną kamienicę. Wykop pod fundament w technologii białej wanny będzie musiał osiągać głębokość 4-4,5 m. Lustro wody na tym terenie występuje na poziomie 3 m, tak więc zajdzie potrzeba odpompowania 1-1,5 m wody.

Nieprzewidzianą stratę czasu poświęconego na konserwację kamienicy sąsiedniej spółka NC Construction SA będzie starała się zminimalizować poprzez intensywniejsze zaangażowanie na budowie zwiększonej liczby pracowników.

Dalszych informacji udziela:

GRZEGORZ CZWARTOSZ

Polonia PR

[grzegorzczwartosz@poloniapr.pl](mailto:grzegorzczwartosz@poloniapr.pl)

tel. 881 334 488