

# Kwartalnik Łódzki

BIULETYN ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

ISSN 1732-1328

nr 1/2012 (33)



## **W numerze:**

- **XI Zjazd ŁOIIB**
- **Badania geotechniczne w procesie inwestycyjnym**
- **Zatarcie kary**
- **Budowa EC-1 w Łodzi**
- **Porozumienie dla bezpieczeństwa**

## Monumenty bez fundamentów

W „Kwartalniku Łódzkim” nr IV/2011 (32) ukazał się artykuł Marka Ciepluchy pt. *Taniec z kamienicami*, dotyczący problemów związanych z programem remontów kamienic w Łodzi. Píše w nim, że „niezbędne jest, aby wyznaczaniem obiektów poddawanych remontom zajęli się profesjonaliści-architekci, konstruktorzy i inżynierowie, a nie nawiedzeni amatorzy nawet z najbardziej chwalebnych społecznych grup.” Trudno sobie wyobrazić, że może być inaczej. Tym bardziej, że – jak słusznie zauważa – Łódź jest miastem zbudowanym w sposób odmienny niż miasta o dłuższej historii czy leżące w innych obszarach kraju. Odmienność ta w dużej mierze polega, niestety, na bylejakości i tandetnym wykonaniu, wynikającym stąd, że do Łodzi w okresie dobrej koniunktury przybywało po kilkadziesiąt tysięcy ludzi rocznie. Ówczesne gazety, pisząc o nowych budowach, używały określenia „gorączka budowlana”. Przedsiębiorcy wnosili ogromne, kilkupiętrowe kamienice z oficynami tworzącymi charakterystyczne podwórka „studnie”, w sposób niebudzący wątpliwości, dla kogo będą przeznaczone znajdujące się w nich mieszkania.

*Podwórka były z trzech stron otoczone potężnymi blokami o wielu klatkach schodowych, prowadzących do długich, ciemnych korytarzy, z których wchodziło się do ma-*

*lutkich klitek. Jedynym wyposażeniem tych „mieszkań” były niewielkie, dwufajerkowe kuchenki (...).*

*Na długo przedtem zanim położono dachy nad czwartym piętrem, na niższych kondygnacjach mieszkali już ludzie. Nie było jeszcze schodów, więc na pierwsze, drugie i trzecie piętro dostawali się po drabinach lub rusztowaniach (...).*

*Zapotrzebowanie na mieszkania tego rodzaju niewiele osłabło nawet w latach kryzysu. (...).*

*Wciąż bowiem tysiące ludzi mieszkało w walących się ruderach Bałut i Starego Miasta, stłoczone po kilkanaście osób w zapluskwionych izdebkach (...).*

*Poza obrębem miasta, między ulicami Rokicińską i Brzezińską, wyrosła cała dzielnica nędzy, nazywana dosadnie „Budy” od setek lepianek z gliny, którymi była zabudowana.*

*Budując z myślą o natychmiastowej sprzedaży można też było co nieco zaoszczędzić, dając bardziej tandetne materiały tam, gdzie ich nie było widać. Stosowało się na przykład nadgniłe belki stropów, zmniejszało głębokość i grubość fundamentów albo stawiało się domy bez fundamentów tam, gdzie na oko grunt wydawał się dość twardy, by utrzymać budowę przez kilka lat.*





Na wysokość zarobków wpływał również czas budowy, jej koszty dodatkowe, jak rusztowania i zabezpieczenie, płaca robotników i inne podobne elementy. Nie trzeba mieć specjalnie bujnej wyobraźni, by się domyślić, jak takie budowy wyglądały. Wypadki zawalenia się rusztowań wraz z robotnikami zdarzały się wówczas w Łodzi niemal codziennie, a czasem nawet gazety donosiły o „czarnych seriach” i „czarnych dniach”, w których traciło życie po kilka osób. Czasem ocena twardości gruntu „na oko” okazywała się błędna i całe oficyny zawały się, nim je podciągnięto pod dach. Można to było uznać za szczęśliwy traf dla ich przyszłych mieszkańców. Takie wypadki były czymś powszednim dla łódzkiego budownictwa<sup>1</sup>.

Wiele łódzkich kamienic ma fundamenty wykonane w ten sposób, że do wykopu wsypywane były polne kamienie, a szczeliny pomiędzy nimi wypełniano płynnym wapnem lub gliną. W innych, ściany piwnic i ławy fundamentowe zbudowano z cegły ceramicznej połączonej zaprawą wapienną, bez jakiegokolwiek izolacji przeciwwilgociowej. Powoduje to bardzo duże utrudnienia i wysokie koszty wykonania prac remontowych.

W kamienicy wybudowanej w 1923 roku, w której do niedawna byłem właścicielem mieszkania, stropy oparte na drewnianych belkach ugięte były tak, że trzeba było użyć dwucentymetrowych podkładek pod przednie nogi szafki głębokości pięćdziesięciu centymetrów, aby mogła stać pionowo. Część mieszkań na skutek wtórnych podziałów została pozbawiona urządzeń sanitarnych. Lokatorzy „usprawniali” je, podłączając sanitariaty do odprowadzeń umywalkowych o zbyt małej średnicy. Powodowało to częste awarie i zalania. Ściany klatek schodowych pokrywała płatanina mniej lub bardziej legalnie wykonanych instalacji kanalizacyjnych i elektrycznych. Kamienica ta o wysokości czterech kondygnacji kryje jeszcze jedną niespodziankę. Z informacji uzyskanych od najstarszego lokatora, który zamieszkał w niej tuż po wybudowaniu wynika, że posadowiona jest na drewnianych

palach, na których wykonano fundamenty i ściany piwnic. Brak jakichkolwiek izolacji przeciwwilgociowych spowodował zawilgocenie i zagrzybienie ścian sięgające pierwszego piętra. Posadzkę w piwnicy tworzy polepa z gliny wymieszanej z wapnem i pyłem węglowym. Stanowić to może nie lada wyzwanie dla przeprowadzających ewentualny remont i w znacznym stopniu wpłynąć na jego koszt.

W ubiegłym roku (2011) wykonałem ocenę techniczną dwunastu zlokalizowanych na obszarze centrum miasta kamienic, z których sześć jest wpisanych do ewidencji zabytków. Wszystkie są w złym stanie technicznym, dwie w agonicznym. W większości nie wykonano izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych i piwnic lub ich jakość jest niewystarczająca. Ściany, również na wyższych kondygnacjach są zagrzybione, a wilgoć powoduje korozję stalowych elementów konstrukcyjnych stropów i butwienie drewna. Wszystkie zamieszkują lokatorzy. Przeprowadzenie kapitalnego remontu nie jest możliwe lub bardzo utrudnione bez ich wyprowadzenia.

Dlatego też, wnikliwa ocena stanu technicznego łódzkich kamienic, poczynając od fundamentów – jeśli takie istnieją – po więźbę dachową, aby określić zakres i opłacalność remontu, jest nie tylko niezbędna, ale wręcz konieczna. Kierowanie się emocjami i „zabytkowym” wyglądem budynku przy jego kwalifikowaniu (wyznaczaniu) do remontu jest nonszalancją, brakiem odpowiedzialności i może doprowadzić do tego, że po rozpoczęciu prac inwestycja przekroczy zakładane koszty lub okaże się nieuzasadniona ekonomicznie, a remont bez rozebrania części lub całego budynku będzie trudny do wykonania, bądź niewykonalny. I warto pamiętać, że zgodnie ze znanym przysłowiem: „nie wszystko złoto, co się świeci”.

Mariusz Gaworczyk

<sup>1</sup> B. Lesman, *Recepta na miliony: z dziejów rodu Konów*, Książka i Wiedza, Warszawa 1967.