

Część 1. Wzmacniamy kamienicę z 1934 roku

Warszawa, 21 lutego 2018 r.

Za 14 miesięcy stołeczna Praga Południe zyska replikę małej przedwojennej kamienicy. Stanie ona przy ul. Lubartowskiej 20. Będzie przylegała do kamienicy z 1934 roku przy ul. Lubartowskiej 22. Nietuzinkowe przedsięwzięcie realizuje holding NC Investment SA, zaś generalnym wykonawcą jest spółka NC Construction SA.

We wpisanie repliki takiej kamienicy w starą Pragę włożono w NC Investment dużo wysiłku. Jak mówi wiceprezes firmy Rafał M. Maresch – *„Lubartowska 20 jest inwestycją za gotówkę bez kredytu bankowego. Nie żałujemy środków, aby obiekt ten zrealizować na najwyższym poziomie estetycznym, wykonawczym i funkcjonalnym. W tej kategorii inwestycji będzie ona jedną z naszych flagowych”*. Architekt Piotr Mortka z pracowni Wawa Architekci dodaje: *„Podczas projektowania Lubartowskiej 20 wzięliśmy pod uwagę nie tylko obecne trendy w architekturze, ale także uwzględniliśmy formę architektoniczną budynku bliską modernizmu lat 30. ubiegłego wieku. Niejednokrotnie miała ona charakter »architektury narodowej«”*.

Skąd w nowoczesnej firmie deweloperskiej idea budowy repliki modernistycznej kamienicy z lat 30. XX wieku? Komentuje prezes NC Investment Piotr Laszkiewicz: *„Prowadzenie podmiotu gospodarczego branży deweloperskiej nie jest dla nas wyłącznie biznesem, ale ma szerszy aspekt. To, co zbudujemy pozostanie na długo po nas. W tej konkretnej inwestycji na Pradze Południe nie tyle chodzi o to, że promujemy ideę budowania replik historycznych kamienic, lecz o to, że staramy się godzić poprawność estetyczną i architektoniczną z ekonomią. Nie mamy zatem poczucia misji, aby w naszej branży być liderem budowy replik kamienic. Staramy się optymalnie wpisać funkcję i estetykę w to otoczenie, jakie zastajemy na działkach inwestycyjnych. Stara część Pragi i otoczenie Placu Szembeka stwarzają klimat do budowania replik kamienic. Mieliśmy bardzo precyzyjną wizję tego, jak ten budynek powinien wyglądać. Wydawało się zatem naturalne, że coś, co będzie kamienicą będzie wyglądało inaczej niż nowoczesna zabudowa, mimo że nie wszystkie budynki, jakie są, czy powstają, w okolicy mają charakter kamieniczny. Pierzeje tej części miasta skłaniają do budowy właśnie takich domów w przedwojennym stylu”*.

Pierwszym zagadnieniem, z jakim należało się zmierzyć na budowie Lubartowskiej 20 była analiza stanu technicznego kamienicy sąsiedniej pod numerem 22 i jej parametrów wytrzymałościowych. Dokładną inwentaryzację będącą ekspertyzą wraz z projektem wzmocnienia niedoskonałości budowlanych Lubartowskiej 22 wykonała renomowana firma [Wacetob](#). Dokument ten będzie dla NC Construction instrukcją wszystkich działań wzmacniających tę kamienicę i przygotowujących front robót dla budowy sąsiedniej repliki kamienicy. Budowa nie może ruszyć bez uprzedniego całkowitego zabezpieczenia sąsiedniego budynku przed osiadaniami.

Kwestie techniczne z ramienia NC Construction szczegółowo wyjaśnia kierownik budowy Marcin Padzik: „Obok naszej inwestycji stoi kamienica przy ul. Lubartowskiej 22. Jest to obiekt z roku 1934. Południowa ściana tego budynku – stanowiąca ścianę nośną, tzw. nogę wjazdu na podwórze – będzie przylegała »na styk« do północnej ściany obecnie budowanej przez nas repliki przedwojennej kamienicy. Prowadzimy w tej chwili stały monitoring geodezyjny wspomnianej ściany, jak również całego budynku. Mamy w niej zamontowane osiem reperów geodezyjnych.

Budynek pod numerem 22 charakteryzuje tylko częściowe podpiwniczenie. Budynek od strony ściany wjazdowej ma bardzo płytki fundament na głębokość zaledwie 90 cm. Fundament ten jest w całości z czerwonej cegły na zaprawie wapienno-piaskowej i nie posiada izolacji ani poziomych, ani pionowych. Występują one dopiero na ścianie fundamentowej. Cegły fundamentu są zlasowane i zawilgocone. Podziemne odwodnienie deszczowe domu pochodzi również z roku 1934, a rury są najprawdopodobniej popękane, co powoduje duże zawilgocenie i degradację fundamentu. Ponadto po sezonie jesiennie-zimowym grunt jest mocno nawodniony. Od strony naszej budowy cała ława fundamentowa Lubartowskiej 22 jest bardzo płytka i zawilgocona, przy tym nie jest to część podpiwniczona tego budynku. Fakt ten stanowi dla nas dodatkowe utrudnienie. Konstrukcja budynku wykonana jest w całości z czerwonej cegły, a nie zakotwione stropy drewniane nie spajają konstrukcyjnie budynku.

Należy jednak mocno podkreślić, iż dzięki naszej inwestycji mieszkańcy kamienicy z 1934 roku odniosą podwójną korzyść. W pierwszym etapie naszej budowy zabezpieczymy ścianę wykopu palisadą i ścianką berlińską. Następnie usztywnimy ławę fundamentową Lubartowskiej 22 i uszczelnimy ją odpowiednimi preparatami. Cała południowa ściana-»noga« kamienicy będzie dalej wzmacniana prętami zbrojeniowymi i iniekcjami. To jest korzyść pierwsza. Druga z nich to taka, że po ukończeniu naszej budowy cała (i wysoce już dziś niedoskonała po 84 latach) południowa ściana Lubartowskiej 22 wzmocni się, osuszy i ociepli, ponieważ już nigdy nie będzie miała kontaktu z warunkami atmosferycznymi”.

Powyższe działania podsumowuje prezes Piotr Laszkiewicz: „Sąsiednia kamienica z lat 30. jest w fatalnym stanie. Naszą inwestycję zaczęliśmy więc od jej wzmocnienia. Jest ona niestarannie i zbyt płytko posadowiona, ale wtedy tak się budowało. Roboty budowlane spowodowały drgania i w następstwie osiadanie sąsiedniego budynku. Wstrzymaliśmy oddech i prowadzone prace. Przygotowujemy ekspertyzę techniczną, która pozwoli na metodyczne kontynuowanie prac. Taka jest specyfika budowania wśród starej zabudowy i w ostrych granicach. Są to rzeczy, które w takich przypadkach się dzieją, a których uniknięcie jest w zasadzie niemożliwe”.

Harmonogram najbliższych robót budowlanych Lubartowskiej 20 w kwietniu br. przewiduje zakończenie realizacji zabezpieczeń ścian wykopu i osiągnięcie jego dna. Działania te pochłoną ok. 10 proc. kosztów inwestycji.

Dalszych informacji udziela:

GRZEGORZ CZWARTOSZ

Polonia PR

grzegorzczwartosz@poloniapr.pl

tel. 881 334 488