

1. Obiekt

DOM
(DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM ADMINISTRACYJNYM)

2. Czas powstania

XVI-XVIII w., ok.1830,
ok.1880, ok. 1912 r.

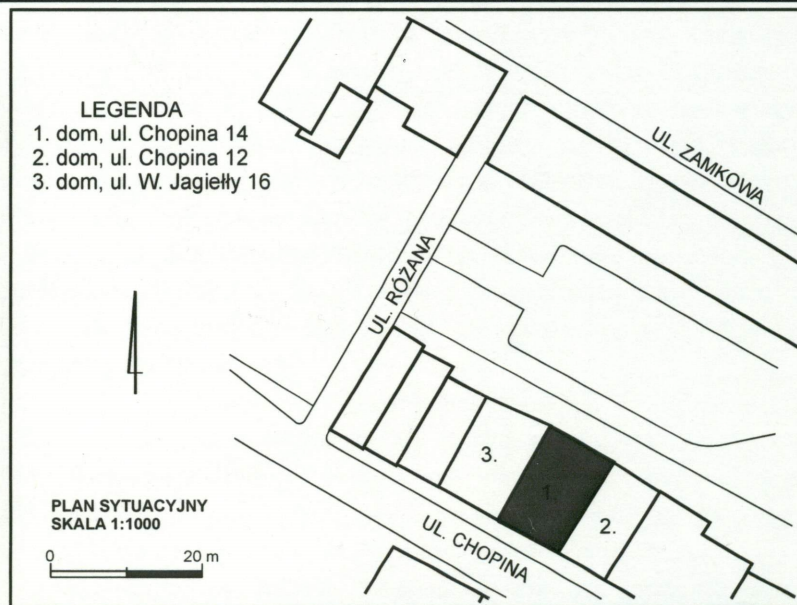
3. Miejscowość

BRZEG

11. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja



1. Widok ogólny od pd.-wsch.



4. Adres

Ul. Chopina 14

nr hipoteczny Kw

5. Przynależność administracyjna

Województwo opolskie

gmina Brzeg

6. Poprzednie nazwy miejscowości

Brieg

7. Przynależność administracyjna przed 1. I 1999

województwo opolskie

gmina Brzeg

8. Właściciel i jego adres

Wykaz właścicieli i użytkowników
na wkladce nr 1.

9. Użytkownik i jego adres

jak wyżej

10. Rejestr zabytków

Nr 109/2010

data 12.02.2010

Miasto lokowano w 1248; przywilej lokacyjny potwierdzono dokumentem w 1250. Wytyczono wówczas istniejącą do dziś siatkę ulic, z Rynkiem w centralnej części. W obrębie miasta lokacyjnego znalazły się starsze osady - Małkowice (na brzegu Odry, w okolicach dzisiejszego Pl. Młynów) oraz Wysokobrzeg – osada targowa rozciągająca się wzdłuż szlaku handlowego łączącego Wrocław z Krakowem (*Via Regia*), ciągnąca się od Pl. Zamkowego w kierunku wsch., której pozostałością jest dzisiejsza ul. Długa. Po lokacji funkcję miejskiego odcinka wspomnianego szlaku handlowego przejęły ulice wychodzące z Rynku, wytyczone na osi wsch.-zach. – Zamkowa i Chopina łączące się w rejonie Bramy Wrocławskiej oraz Dzierżonia i Reja łączące się przy Bramie Opolskiej. Ul. Chopina w średniowieczu nosiła nazwę Najświętszej Marii Panny, w czasach nowożytnych, aż do roku 1945 nazywała się Wagnerstrasse (Kołodziejska), co należy łączyć z dominującą profesją jej mieszkańców.

W trakcie lokacji wyznaczono tereny pod zabudowę, dzieląc poszczególne bloki na parcele. Pierwotne działki były stosunkowo duże – najczęściej dwukrotnie większe od tych, które utrwalone zostały granicami murowanych kamienic. Najstarsze domy wznoszono w nietrwałej konstrukcji. Jednak już w XIV w. w Rynku i przy głównych ulicach zaczęły pojawiać się murowane kamienice. Tak też działo się zapewne w rejonie ul. Chopina. Kiedy pojawiła się murowana zabudowa w obrębie obecnej parceli Chopina 14 trudno stwierdzić. Dolne partie murów, w nielicznych fragmentach

SYTUACJA.

Usytuowany w centralnej części miasta lokacyjnego, w bloku zabudowy ograniczonym ulicami wychodzącymi z Rynku na zach. w kierunku Placu Zamkowego – Chpina (z narożnika pd.-zach. Rynku) i Zamkową (z pn.-zach. narożnika Rynku), a biegnącą na osi pn.-pd. ul. Władysława Jagiełły i równoległą do niej ul. Różaną. Stojący w zabudowie zwartej pn. pierzei ul. Chopina, jako piąty i szósty licząc od skrzyżowania z ul. Różaną. Parcela na planie prostokąta, o pn. granicy częściowo zatartej na rzecz obszernego wewnątrzblokowego podwórka, pierwotnie opartej o wewnątrzblokową uliczkę gospodarczą, której zarys czytelny do dziś. W obrębie działki dwie kamienice mieszczańskie połączone obecnie w jeden układ funkcjonalny.

MATERIAŁ, KONSTRUKCJA

Mury. Zbudowany z cegły strychowanej, obustronnie otynkowany. Tynki wapienne, gładkie. Skromny *detal* wykonany w tynku techniką ciągnioną - gzymsy, opaski okien; konsolki i rozety w nadprożach fasady kamienicy zach. wykonane jako odlewy gipsowe.

Sklepienia i stropy. W piwnicy, w trakcie tylnym obu kamienic sklepienia kolebkowe; w kamienicy zach. kolebka o łuku koszowym. W trakcie frontowym piwnic oraz na piętrach klatki schodowej stropy odcinkowe. W pozostałych pomieszczeniach stropy drewniane z podsufitką.

Wieżba dachowa o konstrukcji stocowo-płatwiowej, na niższym poziomie obudowana ściankami użytkowego poddasza; *poszycie* dachówką karpiówką; nad klatką schodową świetlik.

Podłogi: w piwnicach pozostałości bruku oraz jastrych cementowy, we frontowej części sieni dwubarwne lastryko, w wyższej partii sieni jastrych cementowy; na piętrach klatki schodowej, na poddaszu oraz w większości mieszkań podłogi drewniane.

Schody do piwnicy ceglane, zabiegowe; na wyższe kondygnacje o ażurowej, dekoracyjnej konstrukcji metalowej z drewnianymi stopnicami – na 1 piętro jednobiegowe z zakrętem, na 2 piętro dwubiegowe powrotne z podestem, niższy bieg z zakrętem, na poddasze dwubiegowe powrotne z podestem, górny bieg z zakrętem; balustrady metalowe, kute; we frontowym odcinku sieni, na całej jej szerokości cztery murowane stopnie; na zewnątrz, od strony podwórka krótki bieg ceglanych schodów ujęty po bokach murowanymi, tynkowanymi balustradami.

Otwory. Okna prostokątne, od strony wnętrza lekko rozglifione, zamknięte odcinkowo; stolarki współczesne – drewniane wykonane jako skrzynkowe, czterodzielne, z przechodzącym śłemeniem i pozornym słupkiem; część stolarek wykonana z PCV – w większości o krzyżowym podziale. W oknie parteru elewacji tylnej kamienicy zach. prosta, przewlekana krata. **Witryna** w fasadzie kamienicy zach. drewniana, konstrukcyjnie powiązana z drzwiami do lokalu usługowego – w partii nadślenia podział pionowymi szprosami. Witryna w fasadzie kamienicy wsch., konstrukcyjnie powiązana z drzwiami do lokalu usługowego – współczesna, wykonana z PCV. **Drzwi** frontowe do sieni prostokątne dwuskrzydłowe z nadświetlem, o konstrukcji ramowo-płycinowej – górne płyciny oraz nadświetle przeszklone, dzielone poziomymi i pionowymi szprosami. Drzwi od strony podwórka prostokątne, dwuskrzydłowe, o konstrukcji ramowo-płycinowej – górne płyciny wysokie, dzielone na mniejsze pola poziomymi i pionowymi szprosami. W sieni drzwi trójskrzydłowe z nadświetlem, o konstrukcji ramowo-płycinowej – górne płyciny przeszklone, dzielone pionowymi i poziomymi szprosami; skrzydło środkowe szersze, z zachowanym mosiężnym uchwytem, osadzone na wahadłowych zawiasach; nadświetlne zamknięte łukiem odcinkowym dzie-

14. Kubatura	15. Powierzchnia użytkowa	16. Przeznaczenie pierwotne	17. Użytkowanie obecne
2480 m ³	545 m ²	mieszkalno-usługowe	mieszkalno-usługowe
18. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja			19. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie, instalacje)
<p>Na początku lat 60 XX przeprowadzony został remont obu kamienic. Wymieniono wówczas elementy więźby dachowej. Remont w nie spowodował większych zmian w wyglądzie budynków, zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz. W ostatnich latach wymieniono poszycie dachów.</p>			<p>Obie kamienice z widocznymi zaniedbaniami, co wyraża się drobnymi ubytkami tynków zewnętrznych, wypłowiałą powłoką malarską stanem powierzchni ścian w sieni i klatce schodowej.</p> <p>Fundamenty pracują prawidłowo, na ścianach nie widać spękań. Dolne partie murów zawilgocone. Wielkie zacieki widoczne w klatce schodowej na poziomie poddasza – wynik nieszczelności świetlika. Stropy i sklepienia w stanie dobrym. Poszycie dachu szczelne.</p> <p>Rynny oraz rury spustowe skorodowane.</p> <p>Drzwi do sieni oraz zabytkowa witryna w kamienicy zach. mocno zaniedbane.</p>
20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie			<p>Ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, forma elewacji, sklepienia w piwnicy, schody na piętra i poddasze, drzwi frontowe do sieni, drzwi tylne do sieni, drzwi wahadłowe w sieni. Z uwagi na położenie w obrębie miasta lokacyjnego, wartość historyczną oraz walory architektoniczne wskazany wpis do rejestru zabytków województwa opolskiego</p>

21. Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania)

Rysunek fasad oraz rzut piwnic z 1912 r.; oryginał PKZ Wrocław, reprodukcja A. Wodzicka, J. Ilkosz, Studium historyczno urbanistyczne miasta Brzegu, maszynopis PKZ Wrocław 1986, t. 7; il. 351

22. Biblioteka

A. Wodzicka, J. Ilkosz, Studium historyczno urbanistyczne miasta Brzegu, maszynopis PKZ Wrocław 1986, t.3, s. 412-416

23. Źródła ikonograficzne i fotografia (rodzaj, miejsce przechowywania, sygnatury)

Widok Brzegu z "lotu ptaka". F.B. Wernhera z około 1750 r. w zbiorach Biblioteki Uniwersytetu Wrocławskiego

24. Uwagi różne

25. Opracował

tekst

mgr Jerzy Skarbek, 08

plany, rysunki

mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009, orient. wg planu 1:10000

zdjęcia, fotografie

mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009

miejsce przechowywania negatywów

u autora

KARTA PO WYPEŁNIENIU PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE PRAWA AUTORSKIEGO

26. Adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach (daty, imiona i nazwiska wypełniających)

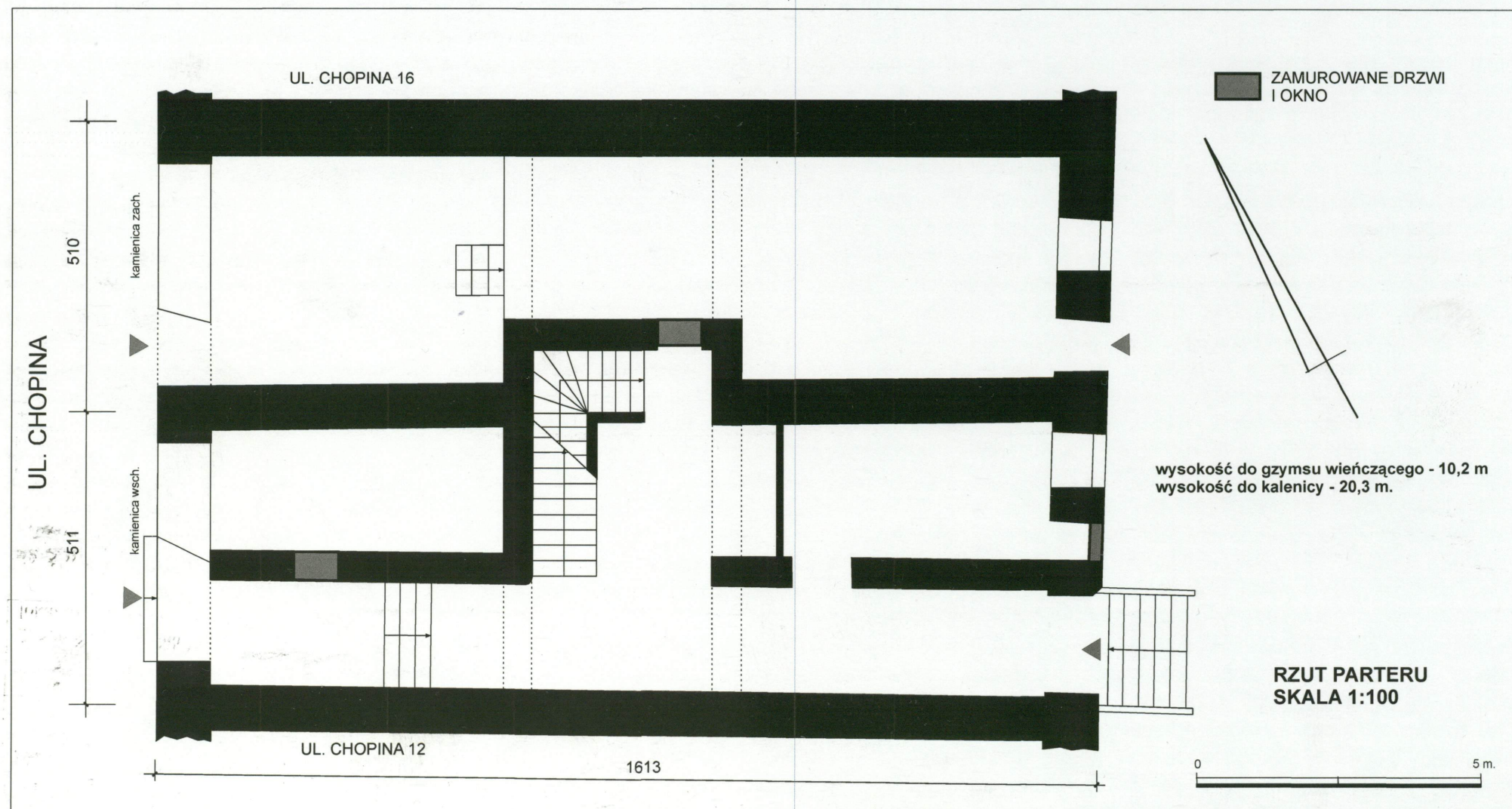
27. Załączniki

Wkładki do karty ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa - 7 szt.

1. Miejscowość
BRZEG

2. Obiekt
DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM)
ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
rzut parteru, wykaz właścicieli i użytkowników,
c.d. historii, c.d. opisu



Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009
Miejsce przechowywanie negatywów: u autora (wersja elektroniczna)

Wspólnota Mieszkaniowa, ul. Chopina 14, 49-300 Brzeg
WYKAZ WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW

Nr lokalu	Właściciel	Użytkownik	udział

ciąg dalszy historii

pozbawione tynku wykazują cechy charakterystyczne dla budownictwa nowożytnego od 2 poł. XVI do poł. XIX w. Na XVIII w. można datować sklepienie kolebkowe o łuku koszowym w piwnicy traktu tylnego kamienicy zach. Równie stare, lub raczej starsze, zdaje się być sklepienie kolebkowe w piwnicy kamienicy wsch. Układ przestrzenny obu kamienic ukształtowany został w czasach nowożytnych. Niewielkie gabaryty kamienic wydają się być efektem wtórnych, wielokrotnych podziałów, jakie dokonały się w obrębie średniowiecznych parcel – szerokość przeciętnej brzeskiej kamienicy mieszczańskiej zlokalizowanej przy ul. bramnej wynosi około 10 m, gdy, tym czasem, szerokość każdej z obu przedmiotowych kamienic wynosi nieco więcej

niż 5 m. Na widoku Brzegu „z lotu ptaka” F.B. Wernhera obie kamienice trudno jest jednoznacznie zidentyfikować; nie ma jednak wątpliwości, że miały one wówczas, dominujący w Brzegu, układ szczytowy, i były równie wąskie jak dzisiaj.

Wielkie pożary jakie wybuchały w mieście w roku 1776 i oraz 1804 i 1805 sprawiły, że coraz częściej zaczęto wprowadzać dyrektywy zalecające budowę domów o układzie kalenicowym, w odróżnieniu od dotychczas dominującej w Brzegu i w ogóle na Śląsku zabudowy szczytowej. Przedmiotowe kamienice, które znalazły się w rejonie ulic najbardziej dotkniętych pożarami (Zamkowa, Staromiejska, Chopina, zach. odcinek Długiej) odbudowano w układzie kalenicowym. Stało się to pod koniec XVIII lub na pocz. XIX w. Ponowna przebudowa miała miejsce około 1830 r., kiedy to elewacjom frontowym nadano skromny, późnoklasycystyczny wystrój. Fasadę kamienicy zach. przebudowywano jeszcze około roku 1880 – wówczas obramienia okien 1 piętra otrzymały istniejący do dziś neoklasycystyczny charakter. Według planów Brzegu z 1860, a także z roku 1896 obie kamienice funkcjonowały jeszcze jako niezależne jednostki administracyjne. Funkcjonalnego zespoleń obu budynków dokonano prawdopodobnie dopiero około roku 1912. Z tego okresu zachował się rzut piwnic oraz rysunek fasad, niewiele różniący się od stanu aktualnego. Na taki czas połączenia obu kamienic wskazują również zachowane elementy wystroju i wyposażenia, min. klatka schodowa. W wyniku przebudowy zlikwidowano komunikację pionową w kamienicy zach., a nową, wspólną dla obu kamienic urządzono w rozbudowanej klatce schodowej zlokalizowanej w obrębie kamienicy wsch., z nieznacznym jej przesunięciem w kierunku kamienicy zach. Z tego okresu pochodzi rozplanowanie mieszkań na piętrach, a także adaptacja na cele mieszkalne niższego poziomu poddasza. Według relacji mieszkańców, w połączonych budynkach był prowadzony zaawansowany remont na pocz. l. 60 XX w. (ówcześni lokatorzy na czas jego trwania wyprowadzeni zostali do baraków). Remont nie zmienił jednak układu funkcjonalnego, jaki ukształtowany został na pocz. XX w. W jego trakcie wymieniono prawdopodobnie większość elementów obu konstrukcji dachowych.

ciąg dalszy opisu

lone pionowo szprosami. Na 1 piętrze zachowane drzwi z klatki schodowej do mieszkania, prostokątne, o konstrukcji ramowo-płycinowej w szerokim ościeżu z charakterystyczną, geometryczną dekoracją w partii nadproża; podobne ościeże zachowane również na 2 piętrze, natomiast same drzwi wymienione na nowe. Na poddaszu dwoje drzwi metalowych, przeciwpożarowych.

PLAN

Złożony z dwóch kamienic połączonych w jeden układ funkcjonalny. Oba człony trzytraktowe, o traktach równoległych do osi ul. Chopina. W kamienicy wsch., na osi wsch. sień przelotowa rozszerzająca się w trakcie środkowym – w tym miejscu klatka schodowa wchodząca częściowo swym obwodem w obręb kamienicy zach. W przyziemiu, od frontu lokale usługowe, na wyższych kondygnacjach mieszkania dostępne ze wspólnej klatki schodowej – na 1 i 2 piętrze po trzy, na poddaszu dwa.

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM) ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) ciąg dalszy opisu, ikonografia
-------------------------	---	--

BRYŁA

Obie kamienice o bryłach niezależnych i układzie kalenicowym, w całości podpiwniczone, trzykondygnacyjne (kamienica wsch. nieznacznie wyższa); każda przykryta bardzo wysokim, dwuspadowym dachem. W połaciach od frontu i od podwórza po jednej prostej facjacie.

ELEWACJE

Kamienica wsch. Fasada (pd.) na gładkim cokole, dwuosiowa, podzielona horyzontalnie drobnym gzymsem na poziomie parapetów okien 2 piętra i szerszym gzymsem w zwieńczeniu. W przyziemiu prostokątna witryna z drzwiami do lokalu usługowego. Drzwi osadzone we wnęcie pod kątem 45 stopni względem lica elewacji. W tej samej wnęcie prostokątne drzwi do sieni. Na piętrach po dwie osie prostokątnych okien w profilowanych opaskach. W partii nadproży okien 1 piętra prostokątne płyciny oraz odcinki profilowanych gzymsów. **Elewacja pn.** trójosiowa, rozczłonkowana jedynie prostokątnymi drzwiami i oknami. W przyziemiu, na osi wsch. drzwi do sieni, z zach. ościeżem charakterystycznie sfazowanym; przed drzwiami krótki bieg schodów.

Kamienica wsch. Fasada (pd.) na gładkim cokole, dwuosiowa, podzielona horyzontalnie drobnym gzymsem na poziomie parapetów okien 2 piętra i szerszym gzymsem w zwieńczeniu. W przyziemiu prostokątna witryna z drzwiami do lokalu usługowego. Drzwi do lokalu osadzone we wnęcie.. Na piętrach po dwie osie prostokątnych okien w profilowanych opaskach. W partii nadproży okien 1 piętra odcinki profilowanych gzymsów podpartych parą korynckich konsolek. Między konsolkami płycina zdobiona centralnie rozetką. **Elewacja pn.** dwuosiowa, rozczłonkowana jedynie prostokątnymi drzwiami i oknami.

WNĘTRZA

W piwnicach (w obrębie obu kamienic skomunikowanych ze sobą), w trakcie tylnym w każdej z kamienic po jednym pomieszczeniu sklepionym kolebkowo. Kolebka w kamienicy zach. o łuku koszowym. W sklepieniu kamienicy wsch., na styku z zewnętrzną ścianą pn. głęboka wnęka ze studnią. W trakcie środkowym i frontowym piwnic stropy odcinkowe. W przyziemiu kamienicy wsch. zachowany typowy układ nowożytnej, brzeskiej kamienicy mieszczańskiej złożony z sieni przelotowej z klatką schodową w trakcie środkowym, z izbą przednią i izbą tylną. Pierwotny układ przyziemia kamienicy zach. częściowo zatarty wskutek rozebrania ścian międzytraktowych (zastąpiono je podciągami) – obecnie cały parter zajmuje jedno wielkie pomieszczenie, z poziomem podłogi w traktach środkowym i tylnym podwyższonym względem poziomu traktu frontowego, dostępnym krótkim, czterostopniowym biegiem schodów. Na parterze obecnie brak komunikacji między obu kamienicami – istniejące niegdyś przejście w obrębie klatki schodowe zamurowane. Na piętrach poziom podłóg mieszkań w kamienicy wsch. nieznacznie wyższy niż w kamienicy zach., co wynika z wcześniejszego podziału na dwa niezależne budynki. Na każdym piętrze jedna ubikacja wspólna dla znajdujących się na nich mieszkań. Ubikacje obu lokali usługowych zlokalizowane w obrębie parteru klaki schodowej, przyległe do izby tylnej.

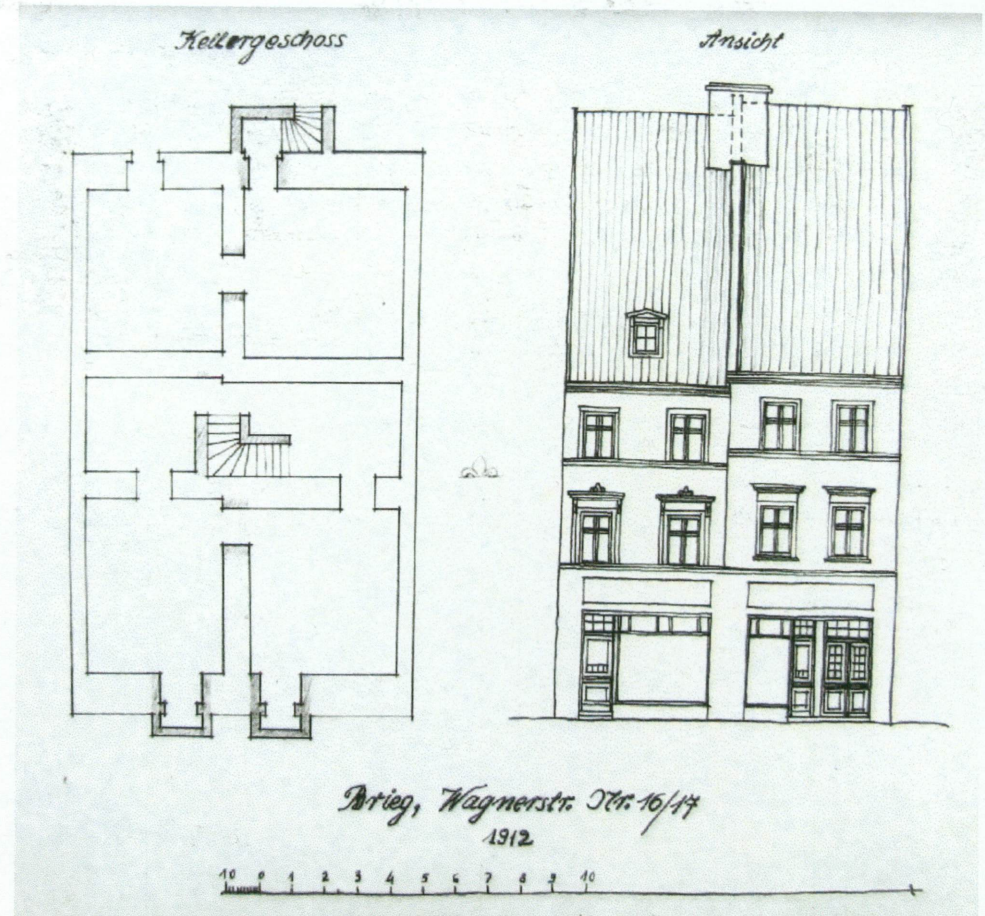
WYSTRÓJ I WYPOSAŻENIE

Zachowane elementy zabytkowego wystroju i wyposażenia pochodzą z czasów przebudowy z około 1912 r. Należą do nich: witryna kamienicy zach., drzwi do sieni, część drzwi we wnętrzach (w tym wahadłowe w sieni i przeciwpożarowe na poddaszu), schody w klatce schodowej.

INSTALACJE: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa.



2. Widok Brzegu „z lotu ptaka” F. B. Wernhera z poł. XVIII w.



3. Rzut piwnic oraz fasady obu kamienic – rysunek archiwalny z 1912 r.

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM) ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



4. Fasada kamienicy zach.



5. Fasada kamienicy wsch.



6. Elewacje od strony podwórza

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009

Miejsce przechowywanie negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



7. Parter fasady kamienicy zach.



8. Parter fasady kamienicy wsch.

9. Okna 1 piętra fasady kamienicy zach.



10. Okna 1 piętra fasady kamienicy zach.



1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM) ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



11. Górne partie fasad obu kamienic



12. Drzwi frontowe do sieni



13. Drzwi do witryna lokalu usługowego
w kamienicy zach.

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009

Miejsce przechowywanie negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



14. Drzwi do sieni od strony podwórka

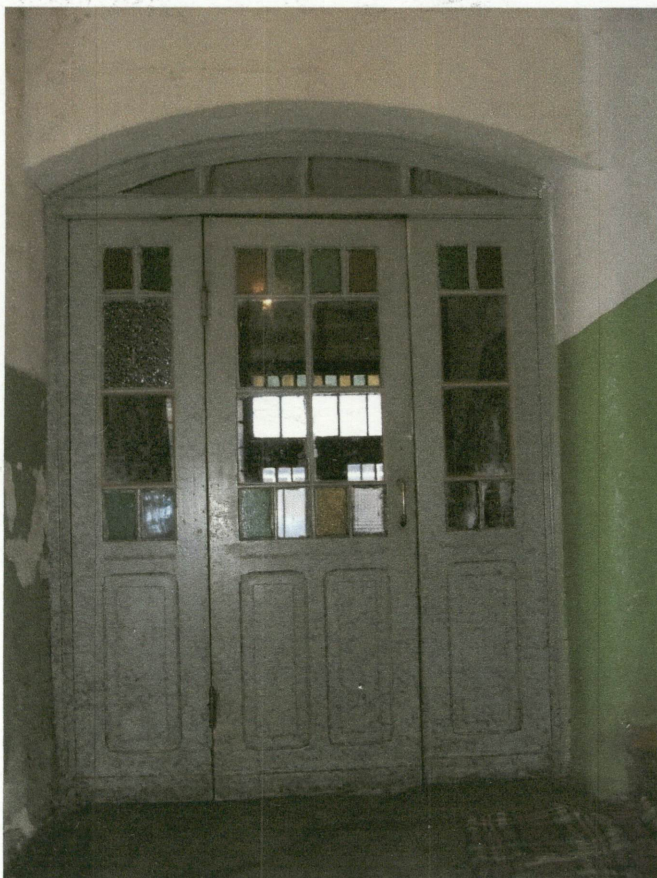


15. Ościeże drzwi do sieni



16. Okno w elewacji tylnej kamienicy zach.

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM) ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



17. Drzwi w sieni



18. Uchwyt w drzwiach w sieni



19. Drzwi do izby tylnej kamienicy wsch.



20. Drzwi do mieszkania na 1 piętrze



21. Drzwi p.poż. na poddasze



22. Schody z parteru na 1 piętro

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM) ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



23. Fragment dolnego biegu schodów



24. Schody z 1 na 2 piętro



25. Schody na poddasze

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009
Miejsce przechowywanie negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



26. Światlik nad klatką schodową



27. Posadzka w sieni



28. Piwnica w trakcie tylnym kamienicy wsch.

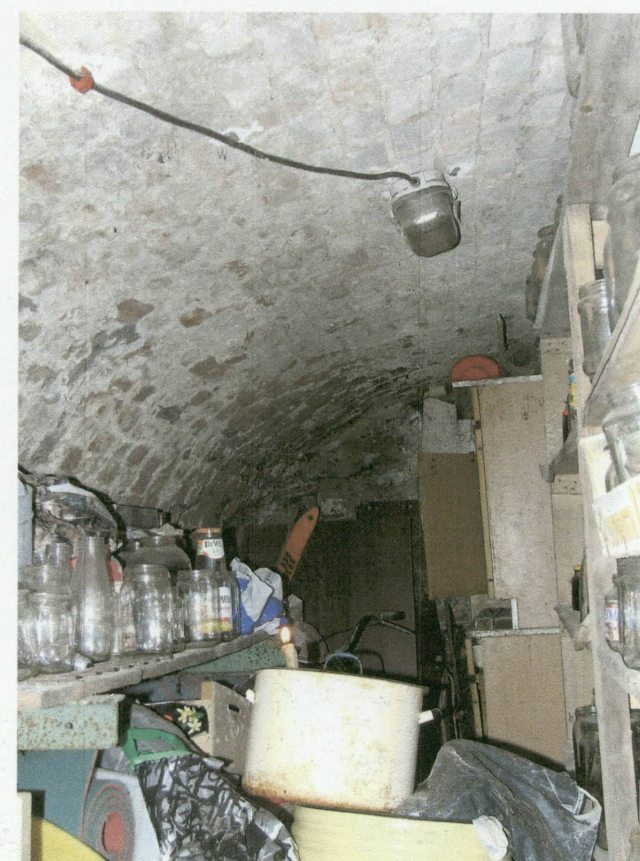
1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (DWIE KAMIENICE MIESZCZAŃSKIE POD JEDNYM NUMEREM) ADMINISTRACYJNYM), Ul. Chopina 14	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



29. Wnęka ze studnią w piwnicy traktu tylnego kamienicy wsch.



30. Okienko w piwnicy traktu tylnego kamienicy wsch.



31. Piwnica w trakcie tylnym kamienicy zach.

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, styczeń 2009
Miejsce przechowywanie negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



32. Piwnica pod traktem frontowym kamienicy wsch.

33. Piwnica w trakcie środkowym kamienicy zach.



34. Więźba kamienicy wsch.