

1. Obiekt

DOM (KAMIENICA CZYNSZOWA)

2. Czas powstania

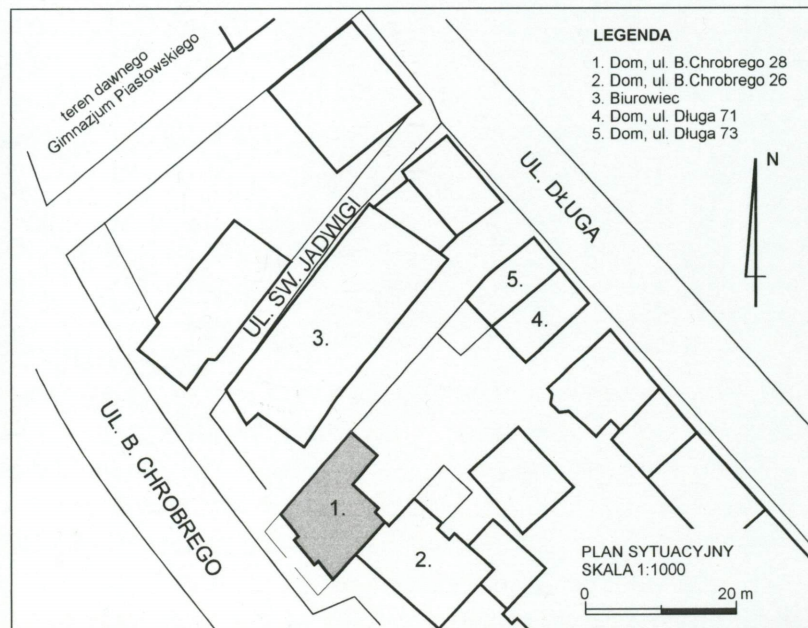
ok. 1914 r.,
I. 50 XX w

3. Miejscowość

BRZEG



1. Widok ogólny od pd.-zach.



ul. B. Chrobrego 28
49-300 Brzeg

Kw nr

5. Przynależność administracyjna

Województwo opolskie
powiat brzeski

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 136/2010

data 15.11.2010

Miasto lokowano w połowie XIII w. – pierwsza lokacja 1248, druga 1251. 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. Włączenie Wysokobrzegu do nowego założenia urbanistycznego spowodowało zakłócenie regularnej siatki ulic, czego wyrazem jest przebieg dzisiejszej ul. Długiej. Już pod koniec XIII w. miasto opasano murem obronnym z pięcioma bramami i licznymi basztami. Pod koniec XVI w., w związku z zagrożeniem tureckim przystąpiono do budowy fortyfikacji miejskich w typie bastionowym. W 2 poł. XVIII w. rozbudowano je z inicjatywy Fryderyka II, przekształcając tym samym Brzeg w jedną z ważniejszych twierdz na Śląsku. Kamienicę Chrobrego 28 wzniesiono na terenie, który pierwotnie był częścią dwóch posesji przy ul. Długiej (obecnie nr 71 i 73). Miejsce to znajdowało się wówczas w tylnej części parcel dochodzących bezpośrednio do miejskiego muru obronnego, od którego oddzielała je jedynie wąska uliczka obwodowa biegnąca równolegle do fortyfikacji. Parcele posesji znajdujących się po pd. stronie ul. Długiej, dochodzące do miejskiego muru obronnego, w odróżnieniu od działek w innych częściach miasta, w znacznej części nie posiadały wewnętrznej.

SYTUACJA.

Usytuowany w obrębie miasta lokacyjnego, na zach. odcinku jego pd. granicy, w obrębie bloku zabudowy ograniczonym od pn. ul. Długą, od pd. ul. B. Chrobrego, od wsch. ul. 3 Maja, od zach. ul. Św. Jadwigi. Stojący w zabudowie zwartej pn. pierzei ul. B. Chrobrego. Parcela o kształcie zbliżonym do prostokąta, o granicach częściowo zatartych na rzecz wspólnego, wewnątrzblokowego podwórka. Przed fasadą niewielki przegródek otoczony żywopłotem. Od wsch. przyległy współczesny blok mieszkalny, cofnięty kilka metrów względem linii zabudowy pierzei. Wzdłuż elewacji zach. wąskie przejście przecinające blok zabudowy, łączące ulice B. Chrobrego i Długą. Za przejściem współczesny biurowiec i dalej w kierunku zach., już po drugiej stronie uliczki Św. Jadwigi teren dawnego Gimnazjum Piastowskiego. Naprzeciw fasady, po pd. stronie ul. B. Chrobrego dawny pałac Löbbecka wzniesiony na zniwelowanym bastionie, i dalej Park nad Fosą.

MATERIAŁ, KONSTRUKCJA

Mury wzniesione z cegły maszynowej. Ściany obustronnie tynkowane. Tynk zewnętrzny wapienny, o nakrapianej fakturze. **Detal** fasady wykonany metodami sztukatorskimi – gzymsy i trzony pilastrów techniką ciągnioną w tynku, głowice pilastrów zrealizowane jako odlewy. **Stropy** w całym budynku współczesne, żelbetowe. **Konstrukcja dachu** również żelbetowa, **poszycie** połaci frontowej dachówką karpiówką, w głębi papa. **Podłogi:** w piwnicach posadzki ceglane, przykryte wtórnie jastychem cementowym. W klatce schodowej lastryko, w mieszkaniach współczesne parkiety i wykładziny. **Schody** do piwnicy jednobiegowe betonowe; na piętra żelbetowe, dwubiegowe powrotne z podestem – powierzchnie stopni wykończone lastrykiem; balustrady metalowe, proste; w sieni dwa krótkie biegi (od frontu i od podwórza) murowanych schodów prowadzących na wyższy poziom parteru.

Otwory. Otwory okienne prostokątne. Stolarki współczesne (w większości z czasu remontu kapitalnego) przeważnie skrzynkowe, czterodzielne z dominującym ślemieniem; niektóre sześćio, trój i dwudzielne; część stolarek wymienionych na nowe z PCV. **Otwory drzwiowe** o współczesnych stolarkach. Drzwi frontowe do sieni zamknięte łukiem pełnym, dwuskrzydłowe o konstrukcji ramowo płycinowej – cześć płycin oraz nadświetlne przeszklone. Drzwi do sieni od strony podwórza prostokątne, płytowe, z prostokątną, przeszkloną płyciną. We wnętrzach drzwi prostokątne, o konstrukcji płytowej i ramowo-płycinowej

RZUT

Na planie nieregularnym, złożony z korpusu głównego, z fasadą wzniesioną skośnie względem pozostałych ścian oraz ze znacznie węższej, mocno wysuniętej ku pn. części pn.-zach. – całość w przybliżeniu przypominająca plan węgielnicy. Od frontu ryzalit środkowy. Układ trzytraktowy. Na osi pn.-pd. sień przelotowa z klatką schodową od strony podwórza. Na każdej kondygnacji trzy lokale mieszkalne.

BRYŁA

Budynek o bryle zwartej podpiwniczony, czterokondygnacyjny, z poddaszem częściowo mieszkalnym, częściowo strychowym (nad traktem zach.). Całość przykryta dachem kombinowanym – od frontu stroma połąć, w głębi dach o niewielkim nachyleniu połaci. Ryzalit w fasadzie wyższy od korpusu o kondygnację. Po jego bokach, w połaci dachowej po jednej, prostokątnej facjacie. W części na zach. od ryzalitu, na każdej kondygnacji (łącznie z parte-

14. Kubatura	15. Powierzchnia użytkowa	16. Przeznaczenie pierwotne	17. Użytkowanie obecne
4388 m ³	1017,15 m ²	mieszkalne	mieszkalne
18. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja		<p>W latach 50 XX w. budynek poddano gruntownemu remontowi kapitalnemu. W jego wyniku wymieniono wszystkie stropy, konstrukcję dachową oraz schody. Drewniane elementy konstrukcyjne zastąpiono żelbetowymi. Wymieniono także wszystkie stolarki okienne i drzwiowe. Zlikwidowano elementy pierwotnego wyposażenia i wystroju. Częściowym przekształceniom uległ również układ wnętrz – z dwóch mieszkań na każdej kondygnacji wydzielono trzy lokale. W ostatnich latach remontowano dach oraz wymieniono rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie.</p>	
		<p>19. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie, instalacje) Ogólnie budynek w stanie stosunkowo dobrym z widocznymi zaniedbaniami. W fasadzie drobne pionowe i skośne spękania, co może sugerować nierównomierną pracę fundamentów Występują także liczne ubytki tynku oraz zacieki skupione głównie w okolicach balkonów. Dolne partie ścian zewnętrznych zawilgocone. Stropy i sklepienia w stanie dobrym. Poszycie dachu szczelne. Stolarki okienne częściowo z okresu remontu kapitalnego, częściowo wymienione na nowe. Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie w stanie dobrym.</p>	
		20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie	
		<p>Ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku oraz forma fasady. Obiekt wymaga remontu elewacji. W odniesieniu do fasady remont należy prowadzić z pełnym poszanowaniem substancji zabytkowej. W trakcie remontu należy odtworzyć dekorację balustrad balkonów. Z uwagi na walory architektoniczne oraz istotne znaczenie w układzie urbanistycznym tej części miasta wskazany wpis do rejestru zabytków województwa opolskiego</p>	

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

nie odnaleziono

22. Biblioteka

A. Wodzicka, J. Ilkosz, Studium historyczno urbanistyczne miasta Brzegu, maszynopis PKZ Wrocław 1986, t.2,

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

nie odnaleziono

24. Uwagi różne

W karcie wykorzystano:

- plan Brzegu ISBN 83-88543-89-X
- widok Brzegu "z lotu ptaka" F.B. Wernhera, oryginał w Bibliotece Uniwersytetu we Wrocławiu
- lotnicze zdjęcie Brzegu z okresu międzywojennego, publikacja w internecie na portalu Nasza Klasa, skan: Waldemar Naczyk

25. Opracował

tekst

mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010

plany, rysunki

mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010, orientacja wg planu publikowanego

zdjęcia, fotografie

mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010

miejsce przechowywania negatywów u autora

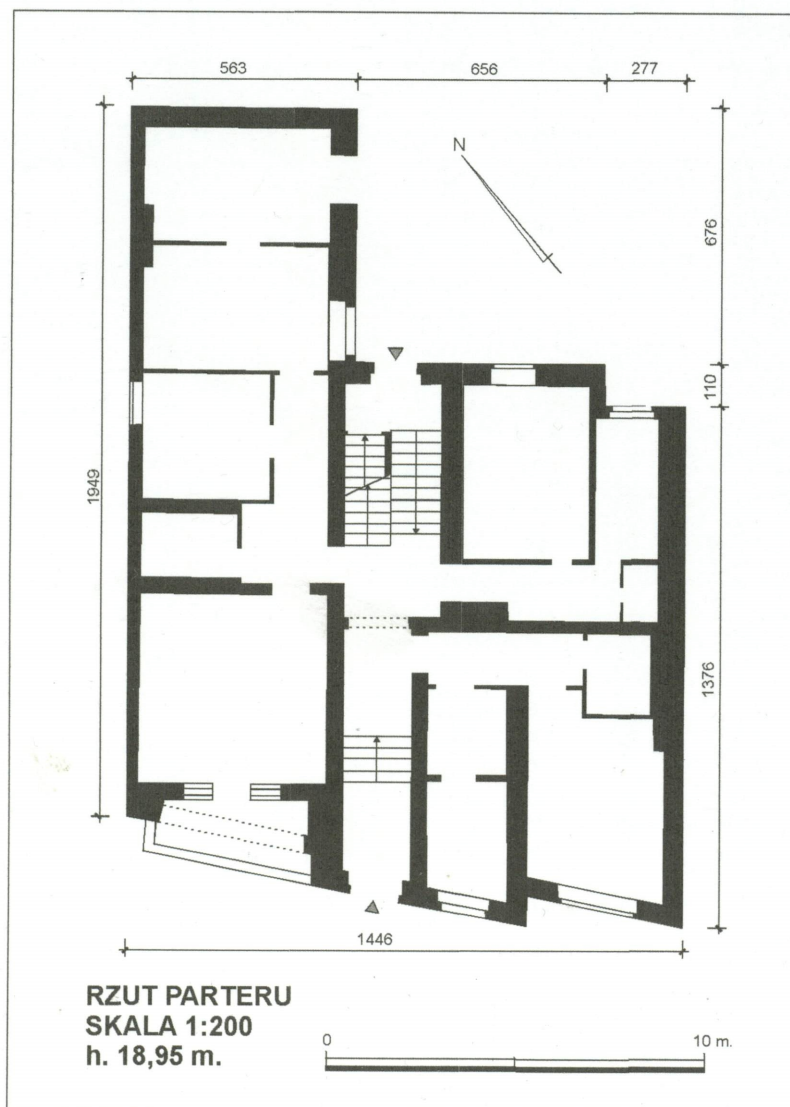
KARTA PO WYPEŁNIENIU PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE PRAWA AUTORSKIEGO

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

27. Załączniki

Wkładki do karty ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa - 5 szt.

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (KAMIENICA CZYNSZOWA), ul. B. Chrobrego 28	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) rzut parteru, wykaz właścicieli i użytkowników c.d. historii, c.d. opisu, ikonografia
-------------------------	---	--



Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010
Miejsce przechowywania negatywów: u autora (wersja elektroniczna)

Wspólnota Mieszkaniowa B. Chrobrego 28, 49-300 Brzeg
WYKAZ WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW



ciąg dalszy historii

zabudowy w postaci oficyn. Taki stan rzeczy trwał aż do 3 ćw. XIX w. Na początku tego stulecia, w roku 1807, zlikwidowano z rozkazu Napoleona twierdzę, co wiązało się z niwelacją nowożytnych umocnień. Na terenach pofortecznych wkrótce zaczęto zakładać planty, które z biegiem czasu przekształcone zostały w rozległe parki krajobrazowe. Intensywny rozwój gospodarki kapitalistycznej sprawił, że obszar miasta lokacyjnego nie był już w stanie zaspokoić gospodarczych i mieszkaniowych potrzeb mieszkańców Brzegu. Do rozbiórki średniowiecznych fortyfikacji miejskich przystąpiono dopiero około roku 1870. Po niwelacji terenu, na odcinku od dawnej Bramy Opolskiej (na wsch.) do Bramy Wrocławskiej (na zach.) wytyczono obecną ulicę B. Chrobrego (pierwotnie Lindenstrasse), która głębokim łukiem otoczyła od pd. miasto lokacyjne. Wzdłuż nowowytyczonej ulicy zaczęto wznosić gmachy użyteczności publicznej oraz reprezentacyjne kamienice czynszowe. Kamienicę przy ul. Chrobrego 28 zbudowano tuż przed wybuchem I wojny światowej, około 1914 r.; do tego czasu teren pozostawał niezabudowany. Fasada (która stanęła niemal w linii przebiegu rozebranego muru obronnego) otrzymała skromny wystrój postsecesyjny z zastosowaniem motywów neoklasycystycznych. Przez wiele dziesięcioleci budynek pozostawał jako wolnostojący. Dopiero w latach 80 XX w. wzniesiono sąsiedni blok mieszkalny - Chrobrego 26

ciąg dalszy opisu

parterem) loggie balkonowe. Od strony podwórza, w elewacji wsch. prostokątne balkony.

ELEWACJE

Fasada (elewacja pd.) czterokondygnacyjna, czteroosiowa, z dwoma osiami okien w partii pięciokondygnacyjnego ryzalitu środkowego. Parter pokryty pasowym boniowaniem. Między kondygnacjami profilowane gzymsy. Otwory okienne prostokątne z profilowanymi odcinkami gzymsów w linii parapetów. Między 1 i 2 piętrem, w osiach okien okrągłe tabulatury. Na osi zach. loggie balkonowe o pełnych murowanych balustradach. Balustrada balkonu na parterze pokryta dekoracją w postaci siatki kwadratów wykonanych w tynku. Ślady takiej dekoracji zachowane również na wyższych kondygnacjach. Na osi zach. ryzalitu drzwi do sieni zamknięte łukiem pełnym. Powyżej parteru ryzalit podzielony trzema jońskimi pilastrami, obejmującymi swą wysokością 1 i 2 piętro. Trzony pilastrów kanelowane (kanele w 1/3 wysokości wypełnione półwałkami) ustawione na tokańskich bazach i niskich piedestałach. Na głowicach wsparte uproszczone, gierowane belkowanie złożone z architrawy i profilowanego gzymsu. Na poziomie 3 piętra ryzalit podzielony trzema lizenami pokrytymi boniowaniem. Bonie o charakterystycznym, trapezowym kształcie. Czwarte piętro ryzalitu gładkie, rozcłonkowane jedynie dwoma oknami. W zwieńczeniu trójkątny przyczółek z okulesem w kształcie połowy koła.

Elewacja zach. gładka, z jedną osią prostokątnych okien. Górna krawędź kształtowana zgodnie z linią kombinowanego dachu.

Elewacja pn. pięcioosiowa, pięciokondygnacyjna, gładka, rozcłonkowana jedynie prostokątnymi oknami różnej wielkości.

Elewacja wsch. na odcinku pd. (od strony ulicy) gładka, bez podziałów, o górnej krawędzi kształtowanej zgodnie z linią kombinowanego dachu. **Na odcinku pn.** (od strony podwórka.) dwuosiowa. Na osi pn. prostokątne balkony o prostych, murowanych balustradach. Na osi pd. prostokątne okna.

WNĘTRZA

Przekształcone w trakcie remontu kapitalnego. Pierwotnie na każdej kondygnacji znajdowało się dwa mieszkania, obecnie są to trzy lokale. Poszczególne pomieszczenia przeważnie prostokątne, jedynie od frontu w kształcie trapezu.

WYSTRÓJ I WYPOSAŻENIE

Nie zachowały się żadne elementy pierwotnego wystroju i wyposażenia.

INSTALACJE: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, etażowe c.o.



2. Widok Brzegu „z lotu ptaka” F.B. Wernhera z poł. XVIII w. Czarnym okręgiem zaznaczono kamienicę Chrobrego 28



3. Zdjęcie lotnicze śródmieścia Brzegu z okresu międzywojennego. Czerwonym okręgiem zaznaczono kamienicę Chrobrego 28

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (KAMIENICA CZYNSZOWA), ul. B. Chrobrego 28	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



4. Widok ogólny od pd.



5. Widok ogólny od zach.



8. Widok ogólny od pn.

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010

Miejsce przechowywania negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



7. Widok ogólny od wsch.



8. Fasada – parter



9. Fasada – drzwi do sieni

1. Miejscowość BRZEG	2. Obiekt DOM (KAMIENICA CZYNSZOWA), ul. B. Chrobrego 28	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego) fotografie
-------------------------	---	--



10. Fasada – balustrada balkonu na parterze



11. Fasada – balkon 1 piętra

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010

Miejsce przechowywania negatywów: u autora (wersja elektroniczna)

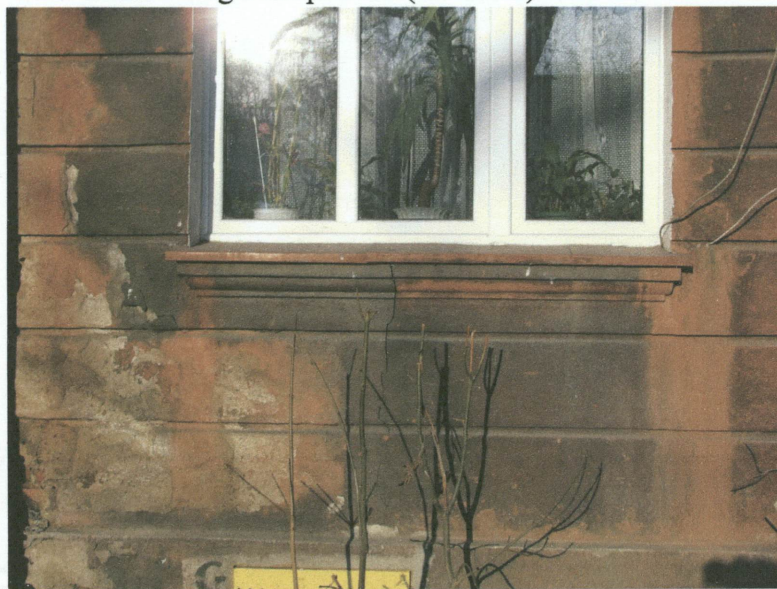


12. Fasada – balkony 2 i 3 piętra



13. Fasada – fragment balustrady balkonu 3 piętra

14. Fasada – fragment parteru (oś wsch.)



15. Fasada – okna pięter
osi wsch.



1. Miejscowość
BRZEG

2. Obiekt
DOM (KAMIENICA CZYNSZOWA), ul. B. Chrobrego 28

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
fotografie



16. Fasada – 1 i 2 piętro ryzalitu

17. Fasada – fragment ryzalitu



18. Fasada – fragment ryzalitu



Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010
Miejsce przechowywania negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



19. Fasada – fragment
ryzalitu



20. Fasada - zwieńczenie
ryzalitu



21. Fasada – 3 piętro ryzalitu



22. Sień – widok
w kierunku pd.

1. Miejscowość
BRZEG

2. Obiekt
DOM (KAMIENICA CZYNSZOWA), ul. B. Chrobrego 28

3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
fotografie



23. Śień – widok w kierunku pn.



24. Piwnica



25. Piwnica

Wkładkę założył: mgr Jerzy Skarbek, marzec 2010

Miejsce przechowywania negatywów: u autora (wersja elektroniczna)



26. Strychowe poddasze – fragment



27. Strychowe poddasze - fragment

28. Strychowe poddasze - fragment

