

Αποκατάσταση παλαιών ξενοδοχείων «Μ. Αλέξανδρος» και «Μπάγκειον» στην πλ. Ομονοίας

Άννα Π. Γιάκα
Στέφανος Πάντος Κίκκος
Μαρία Α. Δανιήλ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα δύο ξενοδοχεία *Μ. Αλέξανδρος* και *Μπάγκειον*, χαρακτηρισμένα ως νεώτερα μνημεία, αποτελούν σημαντικό στοιχείο της ιστορίας των Αθηνών και ένα αξιόλογο αρχιτεκτονικό σύνολο. Οικοδομήθηκαν τη δεκαετία του 1880 σε σχέδια του αρχιτέκτονα Ernst Ziller στην πλατεία Ομονοίας, ένα από τα κεντρικότερα σημεία της Αθήνας και αποτελούν μέρος της δωρεάς του εθνικού ευεργέτη Ι. Πάγκα προς στο ελληνικό κράτος. Πρόκειται για ιδιοκτησία του Μπαγκείου Ιδρύματος, που παραχωρήθηκε ως προς τη χρήση για 12 χρόνια στον Δήμο Αθηναίων. Η αποκατάστασή τους κρίθηκε απαραίτητη προκειμένου να εξασφαλιστεί η λειτουργική αναβάθμιση και διασφάλιση της λειτουργίας τους. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις, ακολούθησαν τις διεθνώς αποδεκτές σήμερα απόψεις και πρακτικές για την αποκατάσταση των μνημείων.

Στόχος του έργου αποτελεί η διάσωση και ανάδειξη των δύο διατηρητέων κτιρίων, που θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας. Ταυτόχρονα επιδιώκεται η δημιουργία «κοιτίδων επιχειρηματικότητας» για τη στήριξη νέων επαγγελματιών. Η επέμβαση που επιχειρείται, επιδιώκει την αποκατάσταση του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των κτιρίων με τη δομική τους στερέωση και ταυτόχρονο εκσυγχρονισμό των υποδομών, ώστε να δημιουργηθούν σύγχρονες παροχές για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών που θα εγκατασταθούν. Επιδιώκεται η ένταξη του έργου από τον Δήμο Αθηναίων, στο Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης 2014-2020, στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα, Καινοτομία» (ΕΠΑνΕΚ).

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ: αποκατάσταση μνημείου, ξενοδοχεία *Μ. Αλέξανδρος*, *Μπάγκειον*.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα δύο παλιά ξενοδοχεία *Μ. Αλέξανδρος* και *Μπάγκειον* ανεγέρθηκαν τη δεκαετία του 1880 σε σχέδια του αρχιτέκτονα Ernst Ziller (1837-1923), στη συμβολή της πλατείας Ομονοίας με την οδό Αθηνάς, τον εμπορικότερο δρόμο της πόλης. Και τα δύο αποτελούν μέρος της δωρεάς εν ζωή, του εθνικού ευεργέτη Ι. Πάγκα προς στο ελληνικό κράτος¹. Η αποκατάστασή τους κρίθηκε απαραίτητη προκειμένου να εξασφαλιστεί η λειτουργική αναβάθμιση και διασφάλιση της συνεχούς μελλοντικής λειτουργίας τους και θα συμβάλλει στην γενικότερη αναβάθμιση της ιστορικής πλατείας Ομονοίας, της «καρδιάς» του κέντρου της Αθήνας. Για την εμπρόθεσμη ένταξη των έργων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα, Καινοτομία» (ΕΠΑνΕΚ), του Συμφώνου Εταιρικής Σχέσης 2014-2020, προσεκλήθη από τον Δήμο Αθηναίων να συνδράμει, το ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΣ ΙΔΡΥΜΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΩΝΑΣΗΣ. Ανταποκρινόμενο το Ίδρυμα, προέβη

¹ Ο ιδιοκτήτης του κτιρίου και μεγάλος εθνικός ευεργέτης Ιωάννης Πάγκας, βορειοηπειρώτης από την Κορυτσά, τον Αύγουστο του 1889, με το υπ' αριθμό 47667 συμβόλαιο, δώρισε όλη την κινητή και ακίνητη περιουσία του «τω ελληνικῷ ἔθνει και τω ελληνικῷ δημοσίῳ». Μπάγκειος Επιτροπή, *Συλλογή των περί της Εθνικής Δωρεάς Ι. Μ. Πάγκα επισήμων εγγράφων*, Αθήναι 1968, 324

σε δωρεά άνευ ανταλλάγματος προς τον Δήμο Αθηναίων –σύμφωνα με το άρθρο 2Α του Ν 3316/2005- των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, ηλεκτρολογικών, μηχανολογικών, τοπογραφικών, συντήρησης) για την αποκατάσταση και ανακαίνιση των ξενοδοχείων «Μπάγκειον» και «Μ. Αλέξανδρος», συμπεριλαμβανομένων και των μελετών που απαιτούνται για τη δημοπράτηση των έργων.

Αντικείμενο του έργου υπήρξε η μετατροπή των δυο κτηρίων σε Κέντρα Ανάπτυξης Επιχειρηματικότητας με έμφαση στην εν γένει επιστημονική και τεχνολογική καινοτομία και διασύνδεση με ερευνητικά προγράμματα εκπαιδευτικών ιδρυμάτων.

Στόχος του εγχειρήματος, αποτελεί η αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης με την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων, και τη μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα, με αιχμή την καινοτομία².

2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα δύο ξενοδοχεία «Μέγας Αλέξανδρος» και «Μπάγκειον», ιδιοκτησία της Μπαγκείου Επιτροπής οικοδομήθηκαν τις τελευταίες δεκαετίες του 19ου αιώνα, εποχή κατά την οποία σημειώνεται μεγάλη αύξηση στο ξενοδοχειακό δυναμικό της πόλης. Όπως και τα περισσότερα ξενοδοχεία της ευρύτερης περιοχής Ομονοίας, παρήκμασαν μεταπολεμικά και έκτοτε στέγασαν διάφορες χρήσεις, ενώ πρόσφατα ανακαινίστηκαν οι όψεις τους (2004). Την τελευταία δεκαετία οι όροφοι παραμένουν σε αχρηστία. Το ξενοδοχείο «Μέγας Αλέξανδρος» οικοδομήθηκε το έτος 1889, σε μελέτη του αρχιτέκτονα Ernst Ziller, με σκοπό να στεγάσει την κατοικία του Ι. (Μ)πάγκα και καταστήματα στο ισόγειο. Μετατράπηκε σε ξενοδοχείο κατά τη διάρκεια της κατασκευής του κατόπιν επιθυμίας του ιδιοκτήτη. Κατασκευάστηκε αρχικά διώροφο, ενώ επεκτάθηκε καθ' ύψος τη δεκαετία του 1920, για την αύξηση της επιχειρηματικής του απόδοσης (Χατζιώτης 1992:109). Πιθανά την ίδια εποχή απέκτησε και ανελκυστήρα, που τοποθετήθηκε στο φανάρι του κυκλικού κλιμακοστασίου. Λειτουργήσε ως κατάλυμα μέχρι τη δεκαετία του 1970 (Αρχείο Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Αθηνών).

Το κτίριο έχει κηρυχθεί διατηρητέο από το ΥΠΕΧΩΔΕ με το ΦΕΚ 267/Δ/7-4-1997 και από το ΥΠΠΟ με το ΦΕΚ 782/Β/16-6-1976.

Το ξενοδοχείο «Μπάγκειον» ή «Φίλιππος Β΄», σχεδιάστηκε το 1890 εξ αρχής ως ξενοδοχείο, για τη χρηματοδότηση από τα κέρδη της επιχείρησης, των φιλανθρωπικών σκοπών της δωρεάς. Οικοδομήθηκε την περίοδο 1890-1894, επίσης από τον αρχιτέκτονα Ernst Ziller, σε ανάθεση της Μπαγκείου Επιτροπής.

Η έκταση αγοράστηκε από την Μπάγκειο Επιτροπή την περίοδο 1889-1890. Στο σημείο εκείνο προϋπήρχε οικία, στην οποία διέμενε η οικογένεια του Χαρίλαου Τρικούπη μέχρι το 1883 (Παπανδρέου 2001, 23).

Σε αντίθεση με τα περισσότερα ξενοδοχεία της περιοχής που παρήκμασαν μεταπολεμικά, το «Μπάγκειον» παρουσίασε μια αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, καθώς λειτουργούσε ακόμη τουλάχιστον μέχρι το 1992 (ως Γ' κατηγορίας)³. Στο υπόγειό του λειτουργούσε χώρος εστίασης, που τη δεκαετία του 1920 εξελίχθηκε σε στέκι λογοτεχνών και διανοουμένων, επίκεντρο των φιλολογικών ρευμάτων της εποχής (Χατζιώτης 1992, 117-119). Ως καφενείο συνέχισε να λειτουργεί ως τα τέλη της δεκαετίας του 1960. Έχει κηρυχθεί διατηρητέο από το ΥΠΠΟ με το ΦΕΚ 782/Β/16-6-1976.

² Στο πρόγραμμα, εντάσσεται και η επανάχρηση του παλαιού ξενοδοχείου «Ολυμπιάς», μεταξύ των οδών Αθηνάς, Σοφοκλέους και Αρμοδίου.

³ Αρχείο Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Αθηνών

3. ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

3.1. Αρχιτεκτονική μελέτη

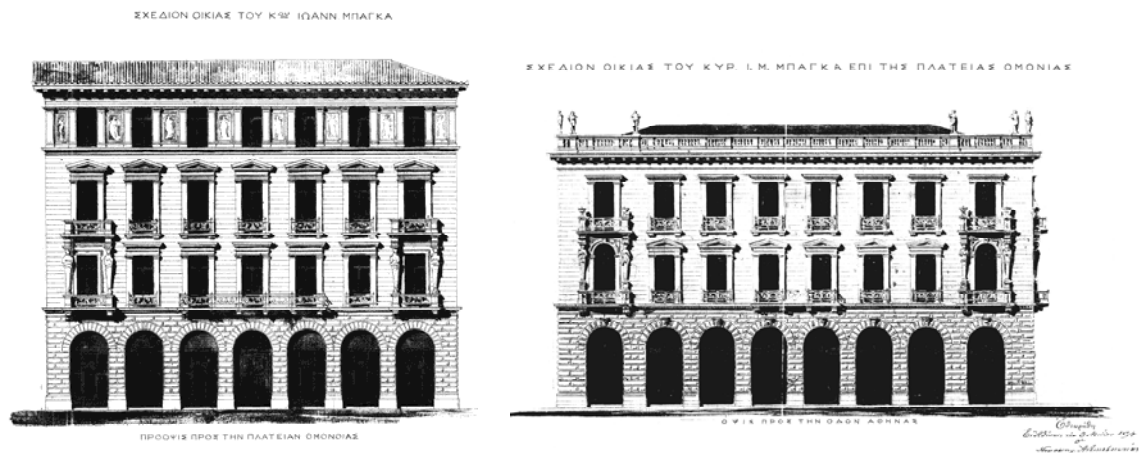
3.1.1. Περιγραφή-Υφιστάμενη κατάσταση

Παρότι εξωτερικά παρουσιάζουν μεγάλη ομοιότητα, τα δύο ξενοδοχεία έχουν λειτουργικές κυρίως διαφορές, που πηγάζουν από την αρχική χρήση των κτιρίων (Δανιήλ, 2014). Το ξενοδοχείο «Μ. Αλέξανδρος» αναπτύσσεται σε δύο πτέρυγες κάθετες μεταξύ τους που συνδέονται με κυκλικό κλιμακοστάσιο, διάταξη που ευνοούσε την εκμετάλλευση του ισόγειου για εμπορική χρήση. Ο υπόλοιπος χώρος του οικοπέδου παραμένει ελεύθερος, για τη δημιουργία του κήπου, απαραίτητου μιας μεγαλοαστικής κατοικίας της εποχής (Αρχείο Μπαγκείου Επιτροπής). Στους ορόφους τα δωμάτια τοποθετούνται περιμετρικά, δεξιά και αριστερά ενός εσωτερικού διαδρόμου, που διατρέχει το κτίριο. Μεταξύ των δωματίων υπήρχε επικοινωνία, για την ευέλικτη διάθεσή τους ανάλογα με τη ζήτηση. Μεταγενέστερες χρήσεις (φροντιστήρια, σχολή θεάτρου κ.ά) τροποποίησαν μερικώς τον προϋπάρχοντα σχεδιασμό με τη συνένωση διαμερισμάτων καταργώντας τον διάδρομο, ιδιαίτερα προς τα άκρα των πτερύγων. Αντίθετα, το ξενοδοχείο «Μπάγκειον» που αντιμετωπίζεται εξ αρχής ως εμπορική επιχείρηση, αξιοποιεί καταλαμβάνοντας όλη τη διαθέσιμη έκταση. Οι χώροι του οργανώνονται γύρω από ένα στεγασμένο με υαλοστάσιο κεντρικό αίθριο, που φιλοξενεί την αίθουσα συγκεντρώσεων. Τα δωμάτια τοποθετούνται κατά μήκος των προσόψεων, ενώ οι βοηθητικοί χώροι στις μεσοτοιχίες (Αρχείο Μπαγκείου Επιτροπής). Πρότυπό του τα μεγάλα ξενοδοχεία της Ευρώπης. Στην Αθήνα ο ίδιος αρχιτέκτονας, έχει σχεδιάσει ήδη το 1873 το *Μέγαρο Μελά* ως κατάλυμα ευτόρων Ελλήνων του εξωτερικού, με ένα αντίστοιχο υαλοσκεπές αίθριο (Κατάλογος Έκθεσης Ε. Τσίλλερ, 2010). Και εδώ, όπως και στο διπλανό ξενοδοχείο, παρατηρείται επικοινωνία ενδιάμεσα των δωματίων. Και στα δύο κτίρια οι ισόγειοι χώροι παραχωρούνται για εμπορική χρήση, μαζί με τα αντίστοιχα υπόγεια. Ανάμεσα στα καταστήματα και στο μέσον των προσόψεων επί της πλ. Ομονοίας, τοποθετείται και η είσοδος των ξενοδοχείων που σηματοδοτείται από το ενιαίο εξώστη του ορόφου. Κοινό στοιχείο αποτελούν επίσης ο πλούσιος εσωτερικός ζωγραφικός διάκοσμος, η πολυτέλεια των χώρων υποδοχής, που σαφώς υπερτερούν στο «Μπάγκειον», αλλά και οι λιγοστές εγκαταστάσεις υγιεινής.

Αλληλοεπηρεάζονται στον σχεδιασμό των όψεων που ακολουθεί την τυπολογία του όψιμου νεοκλασικισμού. Το μεν «Μπάγκειον» αντιγράφει τη μορφολογία του ήδη σχεδιασμένου ξενοδοχείου «Μ. Αλέξανδρος», ενώ η προσθήκη ορόφου τη δεκαετία του 1920 στο δεύτερο, πραγματοποιείται σε παρεμφερή μορφή του τελευταίου ορόφου του πρώτου⁴. Την ίδια εποχή προστίθεται και ο ανελκυστήρας στο μέσον του στρογγυλού κλιμακοστασίου του ξενοδοχείου «Μ. Αλέξανδρος». Τα ισόγεια διαμορφώνονται με μεγάλα τοξωτά ανοίγματα και απομίμηση λαξευτής κυφωτής τοιχοδομής. Κοινά είναι και τα μορφολογικά στοιχεία των ορόφων, όπως και ο τονισμός των γωνιακών διαμερισμάτων με καμπύλους εξώστες και ψευδο-καρυάτιδες. Η εναλλαγή της οριζόντιας και αετωματικής στέψης των ανοιγμάτων στους ορόφους των δυο κτιρίων, αποτρέπει την ταύτισή τους και καταργεί τη μονοτονία του συνόλου (Αδάμη, 2006)⁵. Και τα δύο αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα του όψιμου Αθηναϊκού κλασικισμού στην πόλη. Σήμερα τα ισόγεια διαμερίσματα και οι ημιώροφοι συνεχίζουν να λειτουργούν με εμπορικές χρήσεις, καταλαμβάνοντας και όλο τον υπαίθριο χώρο του ξενοδοχείου «Μ. Αλέξανδρος», ενώ οι όροφοι παραμένουν κενοί.

⁴ Η προσθήκη ορόφου στο ξενοδοχείο *Μ. Αλέξανδρος* περιλαμβάνει εξώστες, που στερείται το *Μπάγκειον*. Δεν είναι γνωστό αν προτάθηκε ζωγραφικός διάκοσμος ανάμεσα των ανοιγμάτων, ή επικαλύφθηκε τελευταία λόγω αδυναμίας συντήρησής του, όπως αντίστοιχα στο *Μπάγκειον*. Με την προσθήκη καταργήθηκε το αρχικό στηθαίο με τις μπαλούστρες και τα αγάλματα, που κοσμούσαν τη στέψη του ξενοδοχείου.

⁵ Εύστοχα σημειώνεται ο.. *παιχνιδιάρικος διάλογος ανάμεσα στα δυο κτίρια, ...έτσι που να μοιάζουν χωρίς να είναι ίδια*. Μ. Καρδαμίτση-Αδάμη (2006), *Ε. Τσίλλερ 1837-1923. Η τέχνη του κλασικού*, 112



Εικ. 1: Όψη ξενοδοχείου Μ. Αλέξανδρος, προς την οδό Αθηνάς, Ε. Τσίλλερ 1889, Αρχείο Μπαγκείου Επιτροπής

Εικ. 2: Όψη ξενοδοχείου Μπάγκειον, προς την πλ. Ομονοίας, Ε. Τσίλλερ 1890, Αρχείο Μπαγκείου Επιτροπής

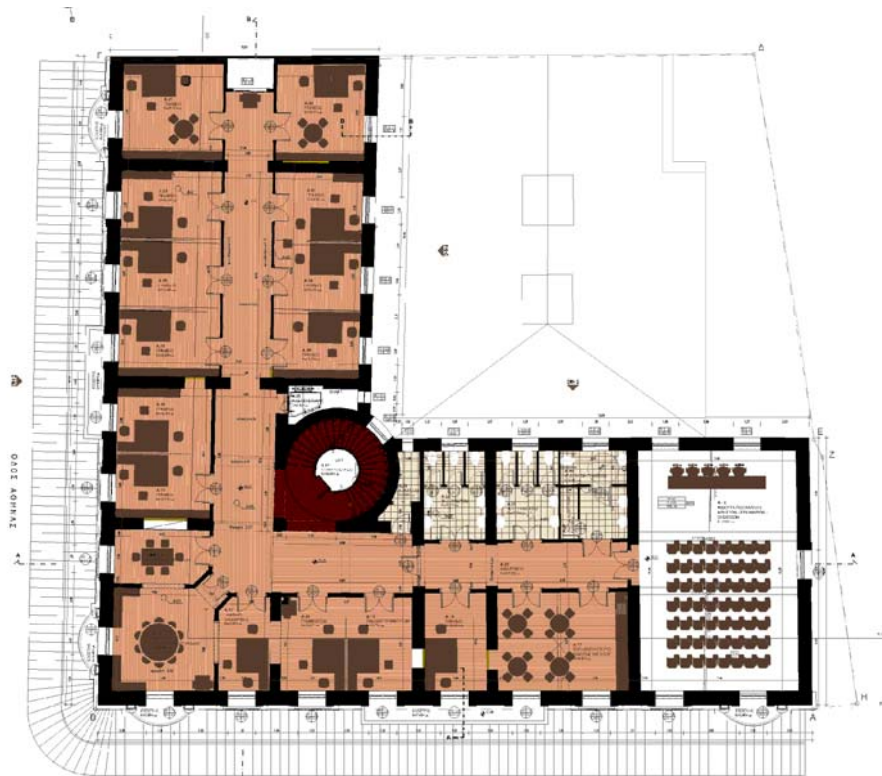
3.1.2. Αρχιτεκτονική πρόταση

Στην παρούσα μελέτη έγινε προσπάθεια επίτευξης ισόρροπης σχέσης μεταξύ της αποκατάστασης των μορφολογικών χαρακτηριστικών και της ανάδειξης των κτιρίων, με τον εκσυγχρονισμό των λειτουργιών που θα ενισχύσουν την επισκεψιμότητα τους σύμφωνα με τις σύγχρονες απαιτήσεις, και θα προσδώσουν χαρακτηριστικά δυναμικής αξιοποίησης των χώρων.

Η προτεινόμενη λύση ικανοποιεί επίσης την προσβασιμότητα από τα ΑΜΕΑ σε όλους τους χώρους των κτιρίων, την εφαρμογή των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού στα πλαίσια μιας ουσιαστικής περιβαλλοντικής προσέγγισης και την προσέγγιση κατά το δυνατόν, μιας θετικής σχέσης ποιότητας – κόστους.

Με δεδομένες τις προδιαγραφές λειτουργίας αντίστοιχων κτιρίων "Κέντρων Ανάπτυξης Επιχειρηματικότητας" (Business Innovation Centre) και "Κοιτίδων επιχειρηματικότητας" (Incubators), η αρχιτεκτονική πρόταση επανάχρησης, έλαβε υπόψη της εκτός από την υφιστάμενη διάταξη των κατόψεων και τα αρχικά σχέδια του Ziller (Αρχείο Μπαγκείου Επιτροπής), τις πληροφορίες που προέκυψαν ως αποτέλεσμα της αποτύπωσης του ζωγραφικού διακόσμου, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι παρεμβάσεις προς όφελος της διατήρησης της αυθεντικότητας του κτιρίου και της οικονομίας του έργου. Στο πλαίσιο αυτό προέκυψαν μικρές τροποποιήσεις της υφιστάμενης διάταξης.

Στα ισόγεια των κτιρίων αναβαθμίζονται οι χώροι εισόδου. Οι υπόλοιποι χώροι ανήκουν στα καταστήματα που δεν έχουν παραχωρηθεί στο Δήμο Αθηναίων, και δεν αποτελούν αντικείμενο της μελέτης. Στο κτίριο «Μ. Αλέξανδρος» χρησιμοποιείται η είσοδος και ως χώρος πληροφόρησης, ανακατασκευάζεται ο ανελκυστήρας στην ίδια μορφή, ώστε να είναι προσβάσιμος και σε ΑΜΕΑ και προστίθεται άλλος βοηθητικός, για την ενίσχυση της κατακόρυφης επικοινωνίας. Επιπλέον ανελκυστήρας τοποθετείται και στο «Μπάγκειον», δίπλα από τον υφιστάμενο, ενώ για την πρόσβαση των ΑΜΕΑ στον ημιώροφο, όπου και οι ανελκυστήρες, προβλέπεται η χρήση ηλεκτρικού αναβατορίου.



Εικ.3: Κάτοψη ορόφου πρώην ξενοδοχείου «Μ. Αλέξανδρος», ως Κέντρο Ανάπτυξης Επιχειρηματικότητας



Εικ.4: Κάτοψη ορόφου πρώην ξενοδοχείου «Μπάγκειον», ως Κέντρο Ανάπτυξης Επιχειρηματικότητας

Στους ορόφους τοποθετούνται κεντρικά και σε άμεση σχέση με τα κλιμακοστάσια και τους ανελκυστήρες, γενικές χρήσεις: γραμματεία, γραφεία συμβούλων, γραφεία διαχείρισης, αίθουσες συσκέψεων και αίθουσα πολλαπλών χρήσεων. Τους υπόλοιπους χώρους καταλαμβάνουν οι χώροι γραφείων (incubators) και οι χώροι υγιεινής και πρόχειρης εστίασης, που τοποθετούνται στα πίσω δωμάτια ή στις μεσοτοιχίες. Στο δώμα τοποθετούνται οι Η/Μ εγκαταστάσεις. Στην περίπτωση του κτιρίου «Μπάγκειον», Η-Μ εγκαταστάσεις και αποθηκευτικοί χώροι προτείνονται και σε τμήμα του υπογείου, που παραχωρήθηκε. Σχετικά με τις όψεις των κτιρίων ακολουθείται εγκεκριμένη μελέτη του 2003-4 από το ΥΠΠΟ και δεν προβλέπεται τροποποίησή της. Εσωτερικά, ο πλούσιος ζωγραφικός διάκοσμος θα συντηρηθεί ή θα αναπαραχθεί κατά περίπτωση, παράγοντας που λήφθηκε υπόψη στη διαρρύθμιση των χώρων. Οι νέες κατασκευές (χωρίσματα, νέα κουφώματα, εξοπλισμός) προτείνονται σύγχρονης αισθητικής, που να συνάδουν με το χαρακτήρα των κτιρίων.

3.2. Στατική μελέτη

3.2.1. Περιγραφή-Υφιστάμενη κατάσταση-Παθολογία

3.2.1.1. Γενικά

Λόγω της διαθεσιμότητας μόνον αρχιτεκτονικών σχεδίων, για τη στατική διερεύνηση των φορέων και την ακριβέστερη δυνατή αποτύπωση, εκτελέστηκαν οι εργασίες:

α) Εκτεταμένες τοπικές αποξηλώσεις δαπέδων για την αποτύπωση της μορφολογίας τους, καθαιρέσεις επιχρισμάτων προς διαπίστωση του υλικού κατασκευής των τοίχων, καταγραφή όλων των στατικών επεμβάσεων, αποτύπωση μορφολογίας στεγών, τοπική διερεύνηση της θεμελίωσης.

β) Καταγραφή παθολογίας φερόντων στοιχείων.

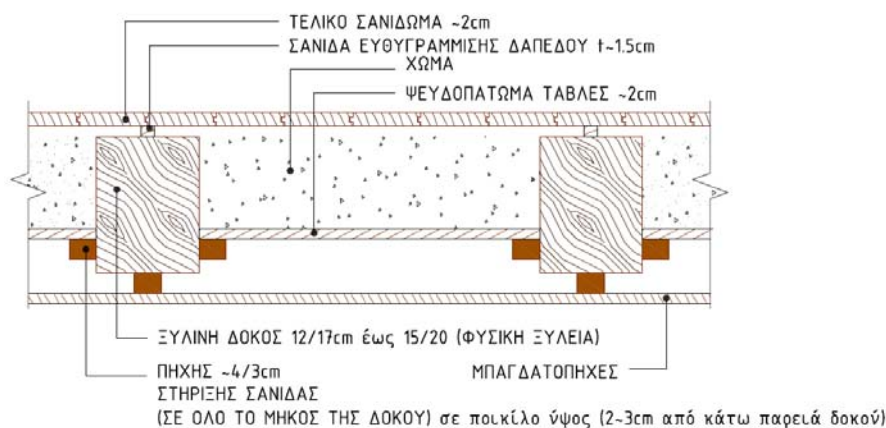
γ) Δοκιμές προσδιορισμού αντοχών λιθοσωμάτων, κονιαμάτων και σκυροδέματος από την εταιρεία Διασφάλισης-Ελέγχου Ποιότητας Τεχνικών Έργων ERGOTEST για την αποτίμηση της αντοχής των φερόντων στοιχείων.

Τα σχέδια της στατικής αποτύπωσης συντάχθηκαν από τα συλλεγόμενα στοιχεία, συμπληρωμένα, όπου δεν υπήρχαν στοιχεία, από την εμπειρία της Στατικής Ομάδας Μελέτης στη μόρφωση αντίστοιχων φορέων.

3.2.1.2. «Μπάγκειον»

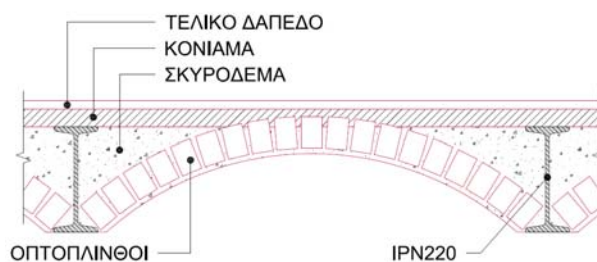
Το κτίριο αναπτύσσεται σε ορθογωνική κάτοψη διαστάσεων 26,70x28,40μ και αποτελείται από έξι στάθμες: υπόγειο, ισόγειο, περιορισμένης επιφάνειας ημιώροφο, τρεις ορόφους, μικρό κτίσμα στο δώμα και στέγη. Το συνολικό ύψος στον κορφιά είναι 24μ. Το δομικό του σύστημα αποτελείται από περιμετρική φέρουσα λιθοδομή σε συνδυασμό με εσωτερικούς, φέροντες στις περισσότερες περιπτώσεις, διαχωριστικούς τοίχους από συμπαγείς οπτόπλινθους. Ισχυρές μεταλλικές δοκοί έχουν τοποθετηθεί για την έδραση τόσο των εσωτερικών φερόντων τοίχων που δεν συνεχίζουν σε υποκείμενους ορόφους όσο και των ξύλινων δαπέδων, τα οποία απαντώνται σε δυο τύπους:

α) Ξύλινα δάπεδα με δοκούς από φυσική, πριστή ξυλεία (1).



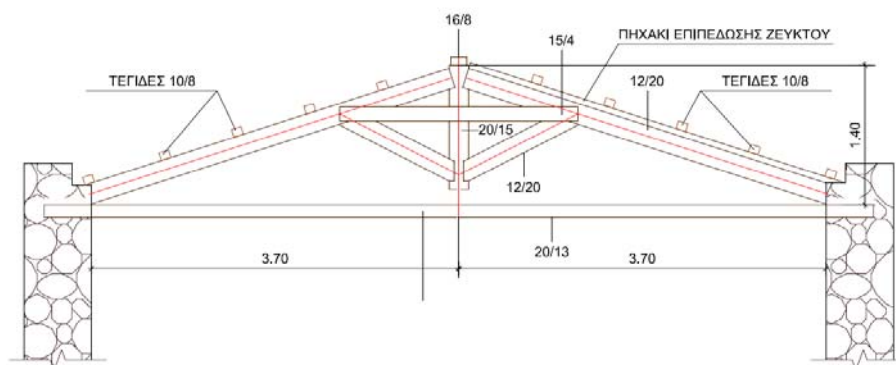
Εικ. 5: Ξύλινα δάπεδα

β) Σύμμεικτη πλάκα από υψίκορμες μεταλλικές δοκούς γεφυρωμένες με θολίσκους από συμπαγείς οπτόπλινθους ως ξυλότυπος για την χύτευση σκυροδέματος ασβεστοκονίας (2). Ο τύπος απαντάται σε διακεκριμένες περιοχές των κατόψεων – foyer, πλατύσκαλα κλιμακοστασίου, δάπεδο αιθρίου και βατού δώματος, οροφή υπογείου.



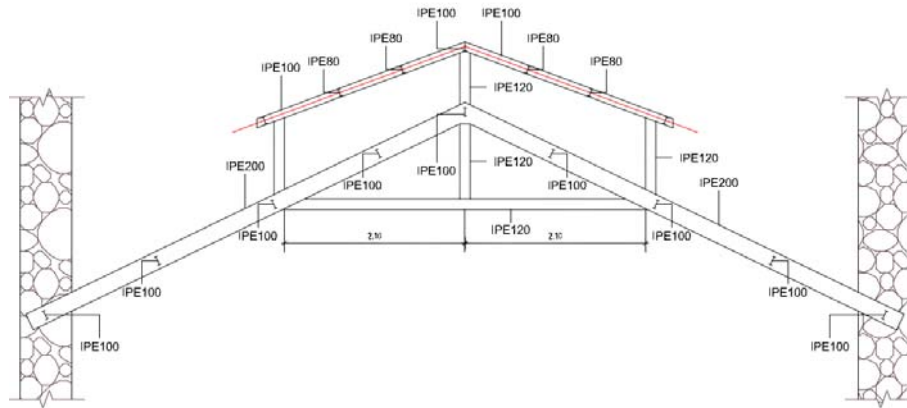
Εικ. 6: Μορφολογία «θολίσκων»

Η δίριχτη ξύλινη στέγη, σχήματος Γ σε κάτοψη, μορφώνεται από ισοσκελή, αιωρούμενα ζευκτά ανά 2.10μ.. και επικαλύπτεται με βυζαντινά κεραμίδια (3).



Εικ. 7: Μορφολογία «ζευκτών» στέγης

Το αίθριο του Α' Ορόφου, διαστάσεων περίπου 9.00x14.50μ, στεγάζεται με τετράριχτη στέγη κατασκευασμένη από δομικό χάλυβα και επικαλυμμένη με γυαλί. Τα τέσσερα, κύρια, δίριχτα ζευκτά είναι τοποθετημένα ανά 2,60μ (4).



Εικ. 8: Μορφολογία «ζευκτών» στέγασης αιθρίου

Οι λιθοδομές θεωρούνται ως τρίστρωτες με μειούμενα καθ' ύψος πάχη (0,40-1,20μ υπόγειο έως 0,35-0,55μ Γ' Όροφος).

Πίσω από το αίθριο ανυψώνονται δυο περιορισμένης κάτοψης κατασκευές από οπτοπλινθοδομή, στατικώς εξαρτημένες από τον κύριο φορέα. Στο δώμα υπάρχει δωμάτιο 50τ.μ.με φέροντες τοίχους από οπτόπλινθους επιστεγασμένο με τετράριχτη ξύλινη στέγη. Περίτεχνα μεταλλικά στέγαστρα πλαισιώνουν τις όψεις του ισογείου.

Από τις επιτόπου εργασίες δομητικής τεκμηρίωσης/διερεύνησης της κατάστασης του φέροντος οργανισμού, εξήχθησαν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

- α) Η φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή είναι σε καλή κατάσταση. Δεν παρουσιάζει αποδιοργανωμένα τμήματα, εμφανείς ρωγμές ή καθιζήσεις γεγονός που αποδεικνύει την καλή στατική-αντισεισμική συμπεριφορά της κατασκευής στην πάροδο των ετών.
- β) Λόγω ανεπαρκούς συντήρησης των μονώσεων δώματος και αυξημένης υγρασίας από εισροή ομβρίων σε πολλές περιοχές των κατόψεων, παρατηρούνται εκτεταμένες ζημιές σε φέροντα στοιχεία οροφών. Ενδεικτικά αναφέρονται: Έντονη διάβρωση/ αποφλοιώση μεταλλικών δοκών θολίσκων οροφής Γ' Ορόφου-Ισογείου, διάβρωση/έντονες παραμορφώσεις ξύλινων δοκών δυτικού τμήματος κάτοψης Β' Ορόφου, καταστροφή δαπέδων Γ' Ορόφου στην περιοχή βατού δώματος, έντονες διαμήκεις αποφλοιώσεις ξύλινων δοκών δαπέδων, διάβρωση ξύλινων δοκών στερέωσης «μπαγδατί» οροφής περιμέτρου του αιθρίου.
- γ) Παρουσία έντονου βέλους στις μεταλλικές δοκούς τμήματος ΝΔ οροφής Β' Ορόφου που έχουν υποστυλωθεί με μεταλλικό πλαίσιο.
- δ) Δημιουργείται αίσθημα ταλάντωσης κατά τη βάδιση σε αρκετά ξύλινα δάπεδα όλων των ορόφων χωρίς παρουσία εμφανών αστοχιών/παραμορφώσεων.
- ε) Οι τεγίδες της στέγης παρουσιάζουν βέλη. Τα λοιπά δομικά στοιχεία της, ο μεταλλικός φορέας επιστέγασης αιθρίου καθώς και τα στέγαστρα των προσόψεων δεν εμφανίζουν αστοχία χρήζουν όμως επιμελημένης συντήρησης.

3.2.1.3. «Μέγας Αλέξανδρος»

Το κτίριο αναπτύσσεται σε κάτοψη σχήματος Γ με πλάτος σκελών 12,5μ και μήκος 30μ. Αποτελείται από έξι στάθμες με επιστέγαση ξύλινη κεραμοσκεπή όπως το «Μπάγκειον» συνολικού ύψους στον κορφιά 23,40μ.

Ο φέρων οργανισμός του, παρότι παρουσιάζει μορφολογικές ομοιότητες με το «Μπάγκειον», έχει υποστεί σημαντικές επεμβάσεις κυρίως με στοιχεία ωπλισμένου σκυροδέματος, ως πιθανή απόρροια των λειτουργικών αναδιαρρυθμίσεων προγενέστερων ετών. Συγκεκριμένα:

α) Στη ΝΔ περιοχή του Α' Ορόφου -κατάστημα επί της οδού Αθηνάς- υπάρχει σύστημα ανάληψης στατικών φορτίων από ανεπίχριστο ω.σ. αποτελούμενο από κεντρικό υποστύλωμα με σταυρό δοκών έκκεντρα εδραζόμενων.

β) Δοκοί ω.σ. έχουν κατασκευαστεί στην οροφή της ΒΔ αίθουσας Α' και Β' Ορόφου, πιθανότατα για τη στήριξη των μεταλλικών δοκών δαπέδων μετά την αφαίρεση τοίχων αρχικής διαμερισμάτωσης για τη δημιουργία μεγαλύτερων χώρων. Άλλες διαφορές στη μορφολογία του σε σχέση με το δίδυμό του «Μπάγκειον» είναι:

α) Οι τοίχοι του σκέλους Γ' Ορόφου επί της πλατείας Ομονοίας είναι κατασκευασμένοι από διπλή/δρομική οπτοπλινθοδομή με εσωτερικό διάκενο, εγκάρσια συνδεδεμένη με οπτόπλινθους-«κλειδιά».

β) Σε όλη την επιφάνεια της κάτοψης Γ' Ορόφου υπάρχει διπλό, ξύλινο δάπεδο.

γ) Το ταβάνωμα Γ' Ορόφου είναι στερεωμένο σε ξύλινες δοκούς, τοποθετημένες ανά 0,50-0,55μ σε απόσταση ~0,40μ από τον ελκυστήρα των ζευκτών.

Από τις επιτόπου εργασίες εξήχθησαν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

α) Οι φέροντες τοίχοι είναι σε καλή κατάσταση.

β) Αισθητό βέλος κάμψης έχει εμφανίσει το δάπεδο στο τμήμα της νότιας πτέρυγας του Β' Ορόφου, κάτω από το οποίο υπάρχει ενιαίος χώρος καταστήματος. Η παραμόρφωση, πιθανότατα, συνέβη κατόπιν καθαίρεσης των τοίχων του διαδρόμου για τη διάνοιξη του χώρου. Οι διαχωριστικοί τοίχοι του Β' Ορόφου έχουν υποστεί καθίζηση, εμφανέστερη στο μέσον τους ως υποδηλώνεται από τα κεκλιμένα υπέρθυρα. Ηπιότερο εμφανίζεται το φαινόμενο στο δάπεδο Γ' Ορόφου. Η παρουσία του στατικού συστήματος υποστύλωματος-δοκών Ω.Σ. στον Α' Όροφο υποδηλώνει μέριμνα αντιμετώπισης του φαινομένου. Η όλη εικόνα της περιοχής στον Β' και Γ' όροφο δεν εμφανίζει σημεία εξέλιξης της τοπικής καθίζησης. Αντιθέτως εξάγεται το συμπέρασμα ότι το φαινόμενο σταμάτησε με την τοποθέτηση των διατομών σκυροδέματος, οι οποίες δεν παρουσιάζουν αστοχίες πλην κατασκευαστικών κακοτεχνιών σε περιορισμένες θέσεις (μικρή επικάλυψη/αποκάλυψη οπλισμών δοκών). Το σκυρόδεμα έχει υγιή όψη και η δοκιμή αντοχής σε θλίψη το κατατάσσει στην κατηγορία C20/25.

γ) Απώλεια τοπικής ευστάθειας και αντοχής της στέγης παρατηρήθηκε στην περιοχή όπου τα δυο σκέλη αλλάζουν διεύθυνση – σπασμένος αμείβων, διατάραξη γεωμετρίας ζευκτού, έντονο βέλος ελκυστήρα, σπασμένος υδροκρίτης, παρουσία ρωγμών μεγάλου εύρους (έως και 5χλ), έντονες παραμορφώσεις τεγίδες.

Πέραν της βασικής παθολογίας σημειώνεται η εμφάνιση βελών σε δοκούς στήριξης ταβανώματος υπό της στέγης, σε περιορισμένη επιφάνεια της κάτοψης. Τα μεταλλικά στοιχεία των θολίσκων οροφής υπογείου παρουσιάζουν φυσιολογική οξείδωση λόγω της θέσης, της παλαιότητας συναρτήσεως της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ενώ οι λοιπές μεταλλικές διατομές είναι σε άριστη κατάσταση. Σημειώνεται ότι λόγω συστήματος αερισμού των ξύλινων δαπέδων μέσω κατακόρυφων καναλιών εντός των τοίχων που καταλήγουν εντός της στέγης, τα φέροντα στοιχεία της ανωδομής δεν έχουν επηρεαστεί από υγρασία, ως αποδεικνύει και το στεγνό χρώμα/άμμος πλήρωσης εντός των δαπέδων.

3.2.2. Στατική Αντιμετώπιση-Προτάσεις Επεμβάσεων

3.2.2.1. Γενικά

Στόχος της στατικής μελέτης ήταν η διερεύνηση της ευστάθειας/φέρουσας ικανότητας των φορέων και η αποκατάσταση των βλαβών λαμβάνοντας υπόψη την παθολογία τους, τα φορτία των νέων χρήσεων και τις επεμβάσεις/αναδιαρρυθμίσεις που προτείνουν η αρχιτεκτονική και Η/Μ μελέτη.

Συστάθηκαν λεπτομερή μαθηματικά προσομοιώματα που έλαβαν υπόψη τα ανωτέρω στοιχεία, τις αντοχές υλικών των δομικών στοιχείων από τα αποτελέσματα εργαστηριακών δοκιμών (λιθοσώματα, κονιάματα, σκυρόδεμα) και τη βιβλιογραφία (οπτοπλινθοδομή, δομική ξυλεία, δομικός χάλυβας).

Επιβλήθηκε σεισμική δράση ορθογωνικής κατανομής (Αποφ. 5172/AZ5β-18/10/99, Αντισεισμικός Κανονισμός 1959) και ελέγχθηκαν τα φέροντα στοιχεία σύμφωνα με τους αντίστοιχους Ευρωκώδικες. Οι αντοχές των τοίχων προσδιορίστηκαν με αριθμητικές σχέσεις της ελληνικής βιβλιογραφίας κατάλληλων για παλαιές τοιχοποιίες^{6,7}.

Τα αποτελέσματα ελέγχου κατέδειξαν υπερβάσεις φέρουσας ικανότητας σε αρκετούς τοίχους από λιθοδομή/οπτοπλινθοδομή και υπερβάσεις αντοχής/παραμορφώσεων ξύλινων δοκών δαπέδων και στα δυο κτίρια. Αστοχούν οι αμείβοντες των ζευκτών του «Μ. Αλέξανδρος», οι ελκυστήρες των στεγών και των δυο κτιρίων καθώς και μεταλλικές δοκοί δαπέδου Α' Ορόφου του «Μπάγκειον».

3.2.2.2. Πρότασεις επεμβάσεων-αποκατάσταση, ενίσχυση

Η μελέτη επεμβάσεων συνυπολόγισε διάφορες παραμέτρους για την εκλογή της βέλτιστης κατά περίπτωση μεθόδου επέμβασης όπως: Ιστορικότητα κατασκευών και δεσμεύσεις όπως ζωγραφικός διάκοσμος, πρόσφατα ανακαινισθείσες όψεις, υφιστάμενα δομικά συστήματα και υλικά, ικανοποιητική αύξηση της αντοχής τους καθώς και εφαρμοσιμότητα-συνάρτηση κόστους/αποτελεσματικότητας επεμβάσεων και αντοχή τους στον χρόνο, άρση των βλαβών. Συγκεκριμένα:

Οι λιθοδομές εμποτίζονται με ειδικά ενέματα για την ομογενοποίηση της μάζας τους με συστήματα χαμηλής πίεσης ψεκασμού που δεν απαιτεί αρμολόγημα των επιφανειών ώστε να θιγούν το λιγότερο οι τοιχογραφίες και οι ανακαινισμένες όψεις. Η καμπτική ενίσχυση επιτυγχάνεται με την τοποθέτηση ελασμάτων ινών άνθρακα σε κατακόρυφες εγκοπές και η διατμητική με όμοια ελάσματα εξωτερικής επικόλλησης σε χιαστί διάταξη. Οι διαχωριστικοί τοίχοι από οπτοπλινθοδομή ενισχύονται με την εφαρμογή αμφίπλευρου ωπλισμένου επιχρίσματος.

Λόγω της ύπαρξης οροφωγραφιών και γύψινων διακοσμητικών, σχεδιάστηκε ενίσχυση των δαπέδων ικανή να εφαρμοστεί από την άνω παρεία τους. Ανάλογα τη χρήση των χώρων και τις διαστάσεις των ξύλινων δοκών, εφαρμόστηκαν δυο τύποι ενισχύσεων για την αποφόρτιση αυτών: συμπλήρωση νέων διατομών από φυσική ξυλεία ή ενίσχυσή τους με μεταλλικές διατομές.

Αποξηλώνονται τα ξύλινα πατώματα πάχους 2εκ. και τοποθετούνται νέα από σανίδωμα δυο διευθύνσεων που προσδίδουν διαφραγματική λειτουργία και ενισχύουν την απόκριση των κτιρίων σε σεισμικές επιβαρύνσεις.

⁶Βέρρας Δ., Βιντζηλαίου Ε., Τριανταφύλλου Α. (2004), Αποτίμηση σεισμικών Βλαβών, Επισκευές και Ενισχύσεις Παραδοσιακών και Μνημειακών Κτιρίων", Εκδόσεις Ανοικτού Πανεπιστημίου, Τόμος Β, Πάτρα

⁷Τάσιος Θ. Π. (1987), Η Μηχανική της Τοιχοποιίας, Ε.Μ.Π. Εργαστήριο Ωπλισμένου Σκυροδέματος, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

Οι αμείβοντες και ελκυστήρες των στεγών ενισχύονται με μεταλλικά ελάσματα. Οι τεγίδες αντικαθίστανται και τοποθετούνται οι απαραίτητες μονώσεις. Περισφίγγονται όλα τα μέλη των ζευκτών του «Μ. Αλέξανδρος» με μεταλλικά ελάσματα για την ανακοπή δημιουργίας/ διεύρυνσης των διαμήκων ρωγμών.

Ανακατασκευάζονται οι κατεστραμμένοι θολίσκοι του «Μπάγκειον» μετά από προσεκτική καθαίρεση καθώς και τα σπασμένα μέλη των ζευκτών του «Μ. Αλέξανδρος». Καθαιρείται, τέλος, το τμήμα του εσωτερικού φέροντος οργανισμού του Β' και Γ' Ορόφου στη νότια πτέρυγα του «Μ. Αλέξανδρος» που έχει υποστεί καθίζηση καθώς και η πλάκα του βατού δώματος. Η ανακατασκευή αναπαράγει τη διαδοκίδωση των δαπέδων και την πλάκα δώματος και αντικαθιστά τους εσωτερικούς διαχωριστικούς/φέροντες τοίχους από οπτόπλινθους με δυο μεταλλικά δικτυωτά πλαίσια δύο ορόφων.

Στις προτεινόμενες εργασίες αποκατάστασης περιλαμβάνεται και η συντήρηση όλων των ξύλινων στοιχείων που παραμένουν (καθαρισμός, εφαρμογή μυκητοκτόνων επαλείψεων) καθώς και των μεταλλικών στεγάστρων των προσόψεων και της επιστέγασης του αιθρίου του «Μπάγκειον» (καθαρισμός, επάλειψη αντισκωριακής βαφής, χρωματισμός).

4. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η επέμβαση αποκατάστασης των δύο ιστορικών ξενοδοχείων επιχειρείται στο πνεύμα του αρχικού τους δημιουργού, και προσδοκά στην ανάδειξη και προβολή της ιστορικότητας της περιοχής και της αξίας δύο σημαντικών νεώτερων μνημείων της Αθήνας. Η επανάχρηση με χρήσεις συμβατικές προς τη δομή και με ταυτόχρονο εκσυγχρονισμό των υποδομών, θα εξασφαλίσει τη συνεχή λειτουργία τους και θα συμβάλλει στην αναζωογόνηση του Ιστορικού Κέντρου της πόλης που παρουσιάζει σήμερα εικόνα εγκατάλειψης.

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Ιδιοκτήτης : Μπάγκειος Επιτροπή. Παραχώρηση χρήσης στον Δήμο Αθηναίων

Χορηγός μελέτης: Κοινωφελές Ίδρυμα Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης

Διευθύνουσα Υπηρεσία : ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, Δ/ση Κτηριακών Έργων

Επιβλέποντες μελετών: Μ. Δανιήλ αρχιτέκτων, Γ. Αδαμόπουλος πολιτικός μηχανικός, Κ. Καραμάνος μηχανολόγος μηχανικός, Χ. Παπαδόπουλος ηλεκτρολόγος-μηχανολόγος μηχανικός

Μελέτες:

Αρχιτεκτονική: Γραφείο 75 αρχιτέκτονες

Στατική : Λιόντος & Συνεργάτες

Η-Μ εγκαταστάσεων : Σ. Βενιέρης & Συνεργάτες

Συντήρησης έργων τέχνης : Ν. Μαρκοζάνης

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αρχείο Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Αθηνών
- Αρχείο Μπαγκείου Επιτροπής
- Βέρρας Δ., Βιντζηλαίου Ε., Τριανταφύλλου Α. (2004), Αποτίμηση σεισμικών βλαβών, επισκευές και ενισχύσεις παραδοσιακών και μνημειακών κτιρίων, Τόμος Β', Πάτρα, Εκδόσεις Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου
- Δανιήλ Μ. (2014), «Μ. Αλέξανδρος και Μπάγκειον, δύο ιστορικά ξενοδοχεία στην καρδιά της Αθήνας», εφημ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 8-2-14
- Καρδαμίτση Αδάμη Μ. (2006), Ερνστ Τσίλλερ 1837-1923. Η τέχνη του κλασικού, Αθήνα
- Κατάλογος έκθεσης (2010), Ε. Τσίλλερ. Αρχιτέκτων (1837-1923), επιμ. Μ. Κασσιμάτη, 197
- Παπανδρέου-Βλάχου Ε. (2001), «Τα ξενοδοχεία της οδού Αθηνάς», εφημ. ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ/Επτά Ημέρες, σ. 22-24. Β.2.1.
- Τάσιος Θ. Π. (1987), Η Μηχανική της Τοιχοποιίας, Ε.Μ.Π. Εργαστήριο Ωπλισμένου Σκυροδέματος, Αθήνα, Εκδόσεις Συμμετρία
- Χατζιώτης Κ. (1992), Πλατεία Ομονοίας. Η καρδιά της Αθήνας, Αθήνα

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Αννα Γιάκα, Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, ΛΙΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΠΕ, Λ. Κατσώνη 36^Α, 114 71 Αθήνα, τηλ.: 210 6411406, e-mail: info@liontos.gr

Διπλωματούχος Σχολής Πολιτικών Μηχανικών ΕΜΠ (1993), μέλος ΕΤΑΜ και ΕΤΣ.

Επί 13 έτη συνεργάστηκε με την εταιρεία λογισμικού «V&K Engineering» και μετέπειτα «4M-VK» ως υπεύθυνη ελέγχου, υποστήριξης και προώθησης προγραμμάτων Πολιτικού Μηχανικού και ως εισηγήτρια σε εκπαιδευτικά σεμινάρια.

Από το 2009 συνεργάζεται με το γραφείο μελετών «ΛΙΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ» ως υπεύθυνη συντονισμού και εκπόνησης στατικών μελετών κτιριακών έργων, νέων και υφιστάμενων, όπως: Τα μνημεία «Μπεζεστένι» Λάρισας (15ος αι.), «Καπναποθήκη οδού Φιλίππου» Καβάλας (1908), το διατηρητέο «επί της οδού Θεοτοκοπούλου 34» στην Αθήνα (1930), η ενίσχυση Φ.Ο. Αρχαιολογικού Μουσείου Κέρκυρας (1960) κ.α.

Επί 20ετίας και παράλληλα με τις σταθερές συνεργασίες της, έχει εκπονήσει πλήθος μελετών συνεργαζόμενη με αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς.

Έχει συμμετάσχει με επιστημονικές ανακοινώσεις σε Πανελλήνια και Πανευρωπαϊκά Συνέδρια - Αντισεισμικής Μηχανικής/ Τεχνικής Σεισμολογίας, Σκυροδέματος.

Στέφανος Πάντος-Κίκκος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Αλεξανδρουπόλεως 23 & Καισαρείας, Αθήνα, 115 27, τηλ.: 210 6726193, e-mail: s.pantos@studio75.gr

Πτυχιούχος Σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ Αθηνών το 1975. Ως επικεφαλής του «Γραφείου '75 Αρχιτέκτονες Α.Ε.», έχει έντονη μελετητική δραστηριότητα στον Ελλαδικό χώρο αλλά και στο εξωτερικό, με 30κονταετή και πλέον λειτουργία.

Στο πλαίσιο της μελέτης αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών, αντικείμενο με το οποίο ασχολείται συστηματικά, έχει εκπονήσει πληθώρα έργων. Λόγω της παραπάνω ενασχόλησης παρακολούθησε πολλά συνέδρια με αντίστοιχη θεματολογία και συμμετείχε με επιστημονικές ανακοινώσεις σε αρκετά από αυτά.

Μαρία Δανιήλ, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Msc Ε.Μ.Π. «Προστασία μνημείων» Γκουφιέ 7, Φιλοπάππου, 117 41 Αθήνα, τηλ.: 210 9237062, e-mail: daniilmaria@outlook.com Πτυχιούχος του Ινστιτούτου Αρχιτεκτονικής και Χωροταξίας Βουκουρεστίου Ρουμανίας, το 1985. Ασχολείται συστηματικά με θέματα διαχείρισης της πολιτιστικής κληρονομιάς και με το σχεδιασμό της προστασίας και της ανάπλασης ιστορικών κτιρίων και συνόλων.

Έλαβε Δίπλωμα Εξειδίκευσης του Διατμηματικού Προγράμματος Σπουδών «Προστασία Μνημείων» του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ το 2000 και είναι υποψήφια διδάκτωρ στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ.

Από το 1990 αποτελεί στέλεχος του τμήματος Παραδοσιακών Κτιρίων και Μνημείων και από το 2011 Προϊσταμένη του Τμήματος Μελετών της Δ/σης Κτηριακών Έργων του Δήμου Αθηναίων.