

*Τεκμηρίωση*  
*Διατηρητέου Βιομηχανικού Συγκροτήματος Φιξ*  
*Κτιριακό Συγκρότημα*

## εισαγωγή

**Εισαγωγή**

Στο πλαίσιο της Μόνιμης Επιτροπής Αρχιτεκτονικών θεμάτων εκπονήθηκε έρευνα για την τεκμηρίωση της φυσικής κατάστασης των κτιρίων και του μηχανολογικού εξοπλισμού του διατηρητέου Βιομηχανικού συγκροτήματος Φιξ, από ομάδα εργασίας, η οποία αποτελείται από τους Μ. Δούση, Β. Κονιόρδο και Β. Μεταλληνού.

Στόχος της έρευνας, πέραν του σημαντικού υλικού το οποίο συλλέχθηκε, ήταν συγκρότηση πλήρους και τεκμηριωμένης άποψης της Επιτροπής, για το σημαντικό αυτό τμήμα της Βιομηχανικής κληρονομιάς της πόλης μας, το οποίο βρίσκεται σε μια κρίσιμη καμπή της ιστορικής του εξέλιξης.

Τα συμπεράσματα της έρευνας προέκυψαν από σειρά επί τόπου επισκέψεων της ομάδος εργασίας, από προφορικές μαγνητοφωνημένες μαρτυρίες παλαιών εργαζομένων, από το πολύτιμο αρχείο και την ενεργό βοήθεια της ΕΝ-Μ Κεντρικής Μακεδονίας, σχέδια από το Ιστορικό αρχείο Μακεδονίας, καθώς και από αναλυτική φωτογράφιση και βιντεοσκόπηση των κτιριακών εγκαταστάσεων και του μηχανολογικού εξοπλισμού του διατηρητέου Βιομηχανικού συγκροτήματος.

**Σύντομο ιστορικό και περιγραφή του βιομηχανικού συγκροτήματος Φιξ.**

Το κτιριακό συγκρότημα του εργοστασίου - ΚΑΡΟΛΟΣ ΦΙΞ αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα διατηρούμενα μνημεία βιομηχανικής κληρονομιάς στο Βορειοελλαδικό χώρο.

Το εργοστάσιο ιδρύθηκε το 1892 από τους Αλλατίνη, Μισραχή και Φερνάντεζ ως οινοπνευματοποιείο και στη συνέχεια μετατράπηκε σε ζυθοποιείο.

Το συγκρότημα άρχισε να λειτουργεί το 1893. Το 1912 η εταιρεία Μισραχή - Φερνάντεζ μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Ζυθοποιείο Όλυμπος". Το 1920 το "Ζυθοποιείο Όλυμπος" συνενώνεται με το "Ζυθοποιείο Νάουσα" το οποίο είχε ιδρυθεί το 1909 ως παγοποιείο αρχικά και σταδιακά μετεξελίχθηκε το 1912 σε ζυθοποιείο. Έτσι τα δύο ζυθοποιεία της Θεσσαλονίκης λειτουργούν κάτω από την επωνυμία "ΟΛΥΜΠΟΣ - ΝΑΟΥΣΑ". Το 1926 η πλειοψηφία των μετοχών πέραν στην Αθηναϊκή εταιρεία ΚΑΡΟΛΟΣ ΦΙΞ.

Κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου στο κτιριακό συγκρότημα του ζυθοποιείου ΟΛΥΜΠΟΣ πραγματοποιούνται προσθήκες και μετατροπές καθώς και εκσυγχρονισμός του τεχνολογικού του εξοπλισμού. Το κτιριακό συγκρότημα του ζυθοποιείου ΝΑΟΥΣΑ μεταπολεμικά κατεδαφίζεται. Το εργοστάσιο ΚΑΡΟΛΟΣ ΦΙΞ μεταπο-



Άποψη του συγκροτήματος από την οδό 26ης Οκτωβρίου

λεμικά συνεχίζει να λειτουργεί όχι μόνο ως ζυθοποιείο - παγοποιείο αλλά παράγει και άλλα προϊόντα όπως χυμούς κλπ.

Τα κτίρια του συγκροτήματος είναι κατασκευασμένα με περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία επενδεδυμένη με εμφανείς συμπαγείς οπτόπλινθους. Τα αρχικά τμήματα τα οποία διασώζονται ως σήμερα έχουν εσωτερικό μεταλλικό σκελετό, ο οποίος αποτελείται από σιδηρές δοκούς κύριες και δευτερεύουσες και μεταλλικά υποστύλωμα. Τα δάπεδα διαμορφώνονται με τις λεγόμενες δευτερεύουσες δοκούς διατομής διπλού ταφ, οι οποίες γεφυρώνουν τα δομικά ανοίγματα

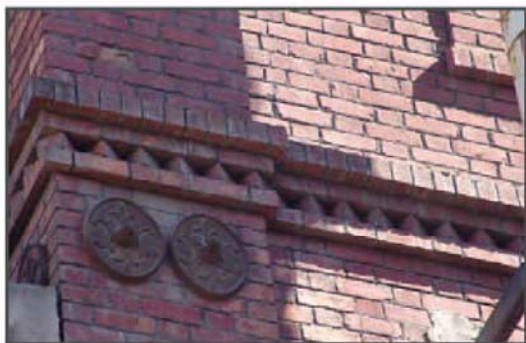
από τις περιμετρικές τοιχοποιίες έως τις γραμμές στήριξης και ανάμεσα σ' αυτές. Τα κενά ανάμεσα στις δευτερεύουσες δοκούς διαμορφώνονται με δολίσκους από διατηρητούς οπτόπλινθους. Η κατασκευή αυτή του δαπέδου εδράζεται στις περιμετρικές φέρουσες τοιχοποιίες και σε κύριες ή αλλιώς σύνθετες δοκούς, οι οποίες αποτελούνται από δύο δοκούς διατομής διπλού ταφ. Οι σύνθετες-κύριες αυτές δοκοί απ' ενός πακτώνονται στις περιμετρικές τοιχοποιίες μέσω ελκυστήρων και απ' ετέρου εδράζονται σε χυτοσιδηρούς κενούς στύλους κυκλικής διατομής. Οι στύλοι αυτοί διαμορφώνουν κιονόκρανο στο ανώτατο σημείο όπου εδράζονται οι κύριες δοκοί, και βάση στο σημείο έδρασης με το υποκείμενο δάπεδο. Οι κύριες δοκοί και οι υπο-





## σύντομη περιγραφή - ιστορικό

κείμενες σειρές χυτοσιδηρών υποστυλωμάτων (δηλαδή οι γραμμές στήριξης) γεφυρώνουν πάντα τη μικρότερη διάσταση των ορθογώνιων χώρων. Οι στέγες είναι κατασκευασμένες με ζύλινα ζευκτά και επικαλύπτονται με γαλλικά κεραμίδια από τα Κεραμοποιεία



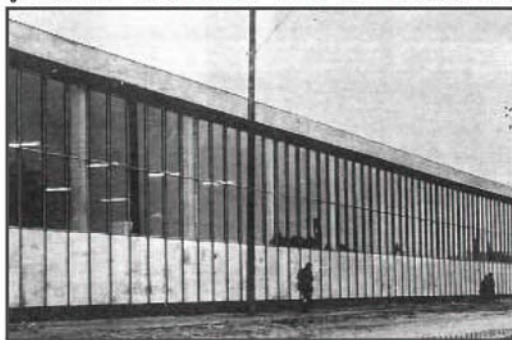
Allatini.

Οι όψεις με τη χαρακτηριστική βιομηχανική μορφή διαμορφώνονται με εμφανείς οπτόπλινθους και κοσμούνται με περίτεχνες σιδηρές πλάκες, οι οποίες βρίσκονται στα ύψη των πατωμάτων και δηλώνουν τα σημεία αγκύρωσης των ελκυστήρων οι οποίοι "δένουν" κατά την εγκάρσια διεύθυνση (στις γραμμές στήριξης) και περιμετρικά τα κτίρια. Αξίζει να σημειωθεί ότι πανομοιότυπες σιδηρές περίτεχνες πλάκες συντάμει και στα κτίρια του συγκροτήματος των Μύλων Allatini, το οποίο είναι μεταγενέστερο.

Το μοντέλο κατασκευής που παρατηρούμε στα αρχικά τμήματα του συγκροτήματος Φιξ, ήταν πρωτοποριακό για την εποχή του. Είχε εισαχθεί από την Ευρώπη όπου αποτελούσε το κυρίαρχο μοντέλο κατασκευής πολυώροφων εργοστασίων. Το δομικό αυτό σύστημα, βασισμένο στις δυνατότητες του σιδήρου ως οικοδομικού υλικού εξασφάλιζε μια αρκετά "πυρασφαλή" κατασκευή, μια και οι πυρκαγιές ήταν η μάστιγα των βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Εξασφάλιζε επίσης την πραγματοποίηση πολυώροφων κτιρίων με δυνατότητα ελεύθερης διεύθεσης του μηχανολογικού εξοπλισμού λόγω της απουσίας εσωτερικών τοιχοποιιών καθώς και τη δημιουργία οπών για τις κατακόρυφες διελεύσεις του εξοπλισμού και των προϊόντων.

Βέβαια η εικόνα των κτιρίων του συγκροτήματος σήμερα δεν παρουσιάζει κατασκευαστική ομοιομορφία, δεδομένου ότι οι διαδοχικές επεμβάσεις και μετασχηματισμοί που υπέστη κατά τη μακρόχρονη λειτουργία του είχαν ως αποτέλεσμα την αλλοίωση της αρχικής κατασκευαστικής τους δομής. Διατηρούνται ωστόσο αναλλοίωτα τμήματα της αρχικής εξαιρετικής και πρωτότυπης κατασκευής, τα οποία σε συνδυασμό με ορισμένα τμήματα του μηχανολογικού εξοπλισμού τα οποία διασώζονται αξίζει να μελετηθούν και να αναδειχθούν.

Μια από τις τελευταίες επεμβάσεις εκσυγχρονισμού και επέκτασης των δραστηριοτήτων της εταιρείας και του κτιριακού δυναμικού του εργοστασίου είναι οι εγκαταστάσεις του εμφιαλωτηρίου, κτίριο το οποίο σχεδίασε ο αρχιτέκτων Τ. Ζενέτος το 1959. Η λειτουργία του εργοστασίου διακόπτεται κατά τη δεκαετία του



1980.

Εκτοτε τόσο το εξαιρετικής κατασκευής κτιριακό απόθεμα όσο και ο σημαντικός μηχανολογικός εξοπλισμός του εργοστασίου υφίσταται τη λεηλασία των ανθρώπων και τα διαβρωτικά αποτελέσματα των καιρικών συνθηκών και του χρόνου.

Το 1994 η 4η Ε.Ν.Μ. χαρακτηρίζει το συγκρότημα ως έργο τέχνης εξαιρετικού ενδιαφέροντος και κηρύσσεται διατηρητέο μνημείο βιομηχανικής κληρονομιάς.

Σύμφωνα με εκτίμηση της ΕΝΜ Κεντρικής Μακεδονίας, την οποία συνέταξαν οι συνάδελφοι Όλγα Τραγανού Δεληγιάννη και Γεωργία Ζαχαροπούλου, η ίδρυση του συγκροτήματος και άρα η **πρώτη οικοδομική φάση**, χρονολογείται το 1882. Αρχικά λειτούργησε ως Οινόπνευματοποιείο ιδιοκτησίας Μισραχή στη δυτική Θεσσαλονίκη στην πρώτη ιστορική βιομηχανική ζώνη μεταξύ λιμανιού και γραμμών σιδηροδρόμου. Στην **πρώτη αυτή φάση** εκτιμάται ότι ανήκουν τα κτίρια: 19 (τμήμα ισογείου) και κτίριο 3γ (αρχική φάση) (βλέπε χάρτη οικοδομικών φάσεων).

Η **δεύτερη οικοδομική φάση** χρονολογείται την περίοδο 1892-93, όταν ιδρύθηκε και λειτούργησε ως Ζυθοποιείο από τους επιχειρηματίες Αλλατινί, Μισραχή και Φερνάντες, στο ίδιο οικόπεδο με το αρχικό οινόπνευματοποιείο Μισραχή. Το συγκρότημα αυτό περιελάμβανε τα εξής τμήματα: Βυνοποιείο, Ζυθοποιείο, Παγοποιείο και Εμφιαλωτήριο. Το 1912 η Εταιρεία Μισραχή - Φερνάντες μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Ζυθοποιείον Όλυμπος". Στη δεύτερη αυτή οικοδομική φάση εκτιμάται ότι ανήκουν τα κτίρια: 1, 2, 3, 3α, 3β, 3γ, 4, 5, 6, 7, 8α, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19 (επέκταση κατά πλάτος και καθ' ύψος) και 25. (βλέπε χάρτη οικοδομικών φάσεων).



## σύντομη περιγραφή - ιστορικό

περίοδο 1920 - 1926, όταν τα δύο Ζυθοποιεία της Θεσσαλονίκης "Όλυμπος" και "Νάουσα" της Εταιρείας Γεωργιάδη, συνενώνονται σε μια Εταιρεία με την επωνυμία "Όλυμπος - Νάουσα". Στην οικοδομική αυτή φάση εκτιμάται ότι ανήκει το κτίριο 16α (βλέπε χάρτη οικοδομικών φάσεων).

Η **τέταρτη οικοδομική φάση** χρονολογείται από το 1926 όταν η πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρείας "Όλυμπος - Νάουσα" πέραν στην αθηναϊκή Εταιρεία "Κάρολος Φίς". Στην οικοδομική αυτή φάση εκτιμάται ότι ανήκουν τα κτίρια: 7α, 8β, 9, 15α, και 17. (βλέπε χάρτη οικοδομικών φάσεων).

Η **πέμπτη οικοδομική φάση** χρονολογείται από το 1950 έως το 1983, οπότε έγινε οριστική αναστολή της λειτουργίας του. Κατά τη φάση αυτή το συγκρότημα της Ζυθοποιίας Φίς επεκτείνεται με διαδοχικές προσθήκες και νέα τμήματα θυγατρικών Εταιρειών. "Χυμοφίς". Στην οικοδομική αυτή φάση εκτιμάται ότι ανήκουν τα κτίρια: 12, 16β, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 28α. (βλέπε χάρτη οικοδομικών φάσεων).

### Το ιστορικό του χαρακτηρισμού του συγκροτήματος ως διατηρητέου μνημείου

Το 1994 το βιομηχανικό συγκρότημα Φίς χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο Μνημείο (απόφαση χαρακτηρισμού: ΥΠΠΟ/ΔΙ-ΛΑΠ/Γ/993/26938/23.5.1994, ΦΕΚ δημοσίευσης: 479/τ.β/24.6.1994)

Με απόφαση Νομάρχη (ΔΠ/ΠΜ/2/2/12-10-89, ΦΕΚ 704/τ.Δ/21.11.89), τμήμα του οικοπέδου του πρώην Ζυθοποιείου Φίς χαρακτηρίστηκε ως χώρος πολιτιστικού κέντρου.

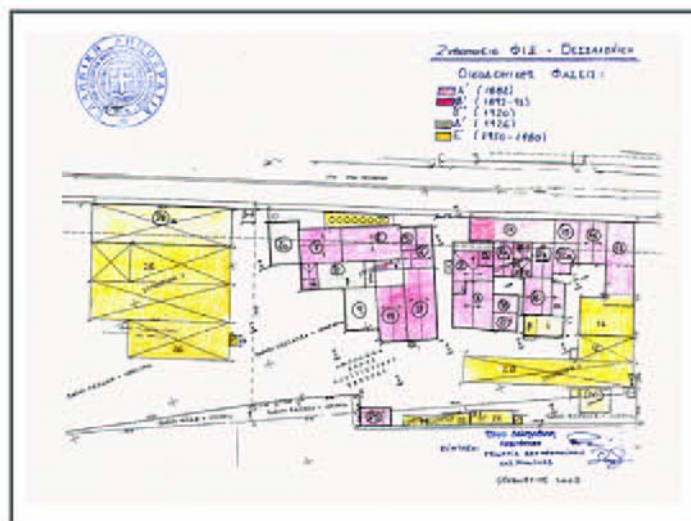
### Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το συγκρότημα μετά την παύση της λειτουργίας του, αγοράστηκε το 1991, μετά από πλειστηριασμό, από ομάδα ιδιωτών (αδελφοί Ζαφειρίδη, Πάρις Παρίσης και σύζυγοι), οι οποίοι είχαν συστήσει αρχικά την Εταιρεία "Ατλαντική Τεχνοδομική".

Το ενδιαφέρον τόσο του τεχνικού κόσμου, ΤΕΕ/ΤΚΜ, Σ.Α.Θ. όσο και της κοινωνίας, ένωση πολιτών, δημιουργούν τις ελπίδες και ίσως τις προϋποθέσεις για τη διάσωση, διατήρηση και ανάδειξη του σημαντικού αυτού μνημείου της βιομηχανικής κληρονομιάς της Θεσσαλονίκης.

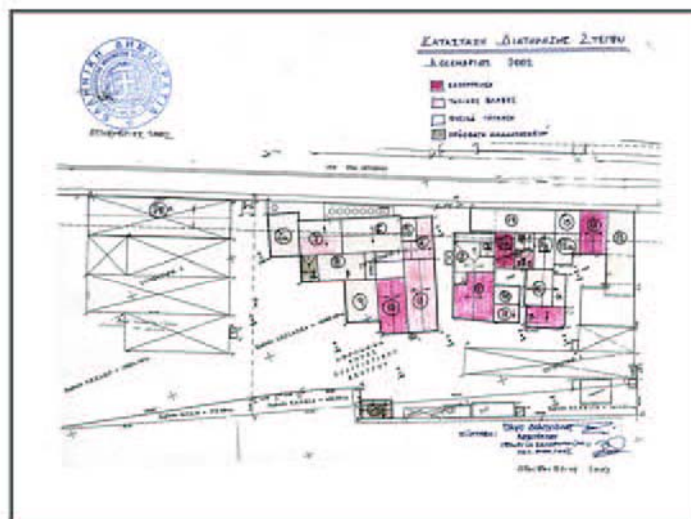
### Σημερινή κατάσταση διατήρησης - Συνοπτική περιγραφή

Μετά την οριστική αναστολή της λειτουργίας



Τοπογραφικό του συγκροτήματος, όπου διακρίνονται οι οικοδομικές φάσεις

Πηγή: Αρχείο Ε.Ν.Μ./Κ.Μ



Τοπογραφικό του συγκροτήματος, όπου επισημάνεται η κατάσταση διατήρησης των στεγών

Πηγή: Αρχείο Ε.Ν.Μ./Κ.Μ

ας του Ζυθοποιείου Φίς, το 1983, τα κτίρια του συγκροτήματος είχαν εγκαταλειφθεί και δεν χρησιμοποιούνταν έως το 1995. Μετά το 1995, τμήμα των κυρίων του συγκροτήματος (μη διατηρητέα τμήματα), ενοικιάστηκαν σε διαδοχικούς χρήστες και επαναχρησιμοποιήθηκαν ως χώροι διασκέδασης, χωρίς την έγκριση της ΕΝΜ Κεντρικής Μακεδονίας. Κατά τη περίοδο 1995 - 2002 παρατηρήθηκαν αρκετοί βανδαλισμοί, αυθαίρετες επεμβάσεις και αφαίρεση σημαντικών οικοδομικών στοιχείων του μηχανολογικού εξοπλισμού του διατηρητέου βιομηχανικού συγκροτήματος, αλλά και στα όμορα μη διατηρητέα κελύφη.

Η κατάσταση εγκατάλειψης του διατηρητέου



## σύντομη περιγραφή της κατάστασης διατήρησης

Βιομηχανικού συγκροτήματος έχει ως αποτέλεσμα την πλήρη έλλειψη συντήρησης και άρα την επιτάχυνση της φυσικής φθοράς των κτιρίων. Σήμερα έχουν καταρρεύσει ολοσχερώς οι στέγες των κτιρίων 10, 1, 3α και 14. Παρατηρούνται εκτεταμένες βλάβες στη στέγη του κτιρίου 7, 16 και 16α, καθώς και τοπικές βλάβες στις στέγες των κτιρίων 4, 11, 2, 17 και 17.

Ο φέρων οργανισμός των κτιρίων που ανήκουν στις τρεις πρώτες οικοδομικές φάσεις (1882-1926) αποτελείται κατά κανόνα από φέρουσες οπτοπλινθοδομές από συμπαγείς πλινθούς, οι οποίες είναι εμφανείς στην πρόσοψη και επιχρισμένες στις εσωτερικές όψεις. Οι οπτοπλινθοδομές αυτές συνήθως συνδυάζονται με μικτές φέρουσες λιθοδομές (στάθμη υπογειου και ισογειού), οι οποίες έχουν ενισχύσεις (σενάζ) από συμπαγείς οπτόπλινθους ανά 1μ. Στα κτίρια υπάρχει πυκνό σύστημα μεταλλικών ελκυστήρων για την θωράκιση των περιμετρικών τοιχοποιιών, οι οποίοι σε αρκετές περιπτώσεις εμφανίζονται στις όψεις με περίτεχνα χυτοσίδηρά κλειδιά. Συμπαγείς οπτόπλινθοι επίσης διαμορφώνουν τα πλαίσια των ανοιγμάτων.

Ο εσωτερικός σκελετός (φέροντα στοιχεία) στα κτίρια με μεγάλα στατικά ανοίγματα και μεγάλο αριθμό ορόφων, είναι κατά κανόνα μεταλλικός (υποστυλώματα, δοκοί) και σε ορισμένες περιπτώσεις ξύλινος. Οι οριζόντιες πλάκες των πατωμάτων αποτελείται κατά κανόνα από μεταλλικές δοκούς διπλού ταφ ανά 60-100εκ, οι οποίες γεφυρώνονται με θολίσκους από συμπαγείς ή άλλοτε διάτρητους οπτόπλινθους.

Η επιστέγαση των κτιρίων στις τρεις πρώτες οικοδομικές φάσεις (1882-1926) διαμορφώνεται από ξύλινα ζευκτά μεγάλων διαστάσεων, τα οποία φέρουν επικεράμωση, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις έχει αντικατασταθεί από κυματοειδείς λαμαρίνες. Σε μεταγενέστερα κτίρια υπάρχουν μεταλλικά ζευκτά στέγης.

Το δομικό σύστημα το οποίο υιοθετήθηκε για την κατασκευή των παλαιότερων κτιρίων του συγκροτήματος (1882-1926), δηλαδή το σύστημα των μεταλλικών ελκυστήρων για την ενίσχυση των περιμετρικών τοιχοποιιών σε συνδυασμό με τα ισχυρά οριζόντια διαφράγματα, και τον εσωτερικό μεταλλικό σκελετό, ήταν μια ορθολογική επιλογή, πρωτοπόρα για την εποχή της. Η επιλογή αυτή συνετέλεσε σημαντικά στην πολύ καλή συμπεριφορά των κτιρίων στο χρόνο, παρά τις διαρκείς μετατροπές, προσθήκες, φθορές και την πλήρη εγκατάλειψή τους κατά τη τελευταία εικοσαετία. Στην πλειοψηφία τους οι τοιχοποιίες, τα μεταλλικά εσωτερικά υποστυλώματα και τα δάπεδα των ιστορικών κτιρίων διατηρούνται σε καλή κατάσταση. Εκτεταμένες βλάβες παρατηρούνται στις περιοχές όπου υπάρχει κατάρρευση στεγών.



Δυτική άποψη του κτιρίου 2, όπου διακρίνεται η εξωτερική οργάνωση των όψεων.

Σε επόμενες οικοδομικές φάσεις (1926-1980) χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά το οπλισμένο σκυρόδεμα, είτε για την επέκταση υφισταμένων κελυφών, είτε για την αντικατάσταση και ενίσχυση των αρχικών δομικών στοιχείων. Τα τμήματα αυτά αν και αποτελούν νεώτερες κατασκευές, εμφανίζουν εκτεταμένες φθορές, οι οποίες κυρίως οφείλονται στην διάβρωση του σιδηροπλισμού από την υγρασία και τη γήρανση του σκυροδέματος.



Εσωτερική άποψη του κτιρίου 2, όπου διακρίνονται οι ζυθοβραστήρες, οι χάλκινες επικαλύψεις των οποίων χάθηκαν.

Όσον αφορά στο μηχανολογικό εξοπλισμό, η πιο σημαντική απώλεια ήταν η κλοπή των χάλκινων ζυθοβραστήρων, από το κτίριο 2 του συγκροτήματος. Κατά τα λοιπά, εκτός από επιμέρους φθορές και τμηματικές καθαιρέσεις, ο ιστορικός μηχανολογικός εξοπλισμός του συγκροτήματος διατηρείται στην αρχική του θέση.



## κατάσταση διατήρησης

Το γεγονός αυτό καθιστά το βιομηχανικό συγκρότημα εξαιρετικά σημαντικό.

Τα μη διατηρητέα κτίρια του συγκροτήματος, από το 1995 έως σήμερα, έχουν μετασκευαστεί και έχουν λειτουργήσει ως κέντρα διασκέδασης ενώ έως σχετικά πρόσφατα, λειτουργούσαν χωρίς την έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΠΟ, αλλά και χωρίς οικοδομική άδεια.

Στον επίσης διατηρητέο περιβάλλοντα χώρο του συγκροτήματος, έχουν πραγματοποιηθεί πολλές καταστροφικές επεμβάσεις οι κυριότερες των οποίων είναι η κατεδάφιση τμημάτων της αρχικής περιφράξης, και η αυθαίρετη κατασκευή προσκτισμάτων και στεγάστρων. Σήμερα ο υπαίθριος χώρος παραμένει χωρίς καμία φροντίδα και σε πολλές περιοχές είναι χώρος απόθεσης άχρηστων αντικειμένων. Κατά τις βραδινές ώρες λειτουργεί εξ' ολοκλήρου ως χώρος στάθμευσης για τους θαμώνες των κέντρων διασκέδασης.

Στη συνέχεια θα ακολουθήσει αναλυτική παρουσίαση των κτιρίων του συγκροτήματος, τα οποία είναι ταξινομημένα σε καρτέλες καταγραφής.



Άποψη των στεγών των κτιρίων 10 και 11, όπου διακρίνονται οι φθορές και η τμηματική κατάρρευση τους.



Άποψη των ατμολεβήτων που βρίσκονται στο κτίριο 16.