

**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKO-RESTAURATORSKICH ZWIĄZANYCH Z  
INWESTYCIĄ PN. „BUDOWA SALI GIMNASTYCZNEJ Z CZTEREMA SALAMI  
LEKCYJNYMI WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ  
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU DAWNEGO „LAMUSA” NA  
POTRZEBY SZKOŁY ADMINISTRACJI NA DZIAŁCE NR 243/43 POŁOŻONEJ PRZY  
UL. SZKOLNEJ W OB. EW. SZPETAL GÓRNY GM. FABIANKI”**

**HISTORIA I OPIS ZABYTKU**

Powstanie budynku dworu w Szpetalu Górnym, zwanego lamusem lub dworem wieżowym, wiąże się z postacią Stanisławem Chodorowskim herbu Leszczyc, na przełomie XVI i XVII w. Obiekt przebudowano końcem XVIII w. Majątki Szpetal Dolny i Górny na początku XVIII w. należały do Kazimierza Rutkowskiego z nadania króla Augusta II w wieczyste posiadanie. Następnie król Stanisław August potwierdził ten przywilej w 1792 r. dla wnuków Kazimierza Rutkowskiego. Dobra szpetalskie pozostały w rękach Rutkowskich do II Wojny Światowej.

Dwór w Szpetalu Górnym jest przykładem murowanego dworu renesansowego „Palazzo in fortezza”. Obiekt wzniesiony na planie zbliżonym do kwadratu o wymiarach zewnętrznych o wysokości około 9 m. Została ona wymurowana z cegły na podmurówce kamiennej. Ściany szczytowe poddasza wzniesione zostały w konstrukcji szachulcowej. Dwór posiada dwie pełne kondygnacje naziemne posadowione na głębokim podpiwniczeniu wychodzącym nieznacznie ponad poziom gruntu oraz jedną kondygnację poddasza w połaci dachu łamanego. Elewacje dworu pozbawione są detalu architektonicznego, a ich układ różni się jedynie rozmieszczeniem otworów okiennych, które obecnie są zaburzone poprzez wtórne wprowadzenie otworów okiennych. W elewacja północnej znajduje się przybudówka, w której jest wejście do budynku i zejście piwnicy. Od strony wschodniej znajduje się prostokątne okno piwnicy. Elewacja północna w I i II kondygnacji nie posiada okien, a w strefie poddasza, na osi szczytu, znajduje się otwór okienny. Elewacja wschodnia posiada dwa szeroko i symetrycznie rozstawione okna w każdej kondygnacji. Podobnie rozmieszczone są otwory elewacji południowej w strefie piwnic i w II kondygnacji. W tej kondygnacji w części poddasza znajduje się na osi symetrii pojedynczy otwór okienny. Elewacja zachodnia w I kondygnacji posiada trzy otwory okienne (na skrajne osi jedno okno mniejsze) z czego środkowe jest wtórnym. Na II kondygnacji piętrze są rozmieszczone na skrajnych osiach dwa otwory okienne o kształcie prostokąta stojącego. Kondygnacja piwnic oraz dwie kondygnacje naziemne posiadają tożsame rozplanowanie, które wynika z podziału w poziomie budynku na cztery główne pomieszczenia.

Obiekt został wpisany do rejestru zabytków woj. kujawsko-pomorskiego w 1991 r. pod nr rej. A-280 jako dwór obronny tzw. Lamus.

## OPIS STANU ZACHOWANIA ZABYTKU

Zaniedbania i liczne uszkodzenia eksploatacyjne w wieloletnim okresie doprowadziły do stanu zaawansowanej degradacji budynku dawnego dworu z zewnątrz i na zewnątrz. Do tego stanu rzeczy przyczyniły się również niewłaściwie prowadzone prace remontowe i nieuzasadnione historycznie modernizacje zabytku, które polegały m.in. na wymianie pokrycia dachu najpierw eternitem, a obecnie blachodachówką, a także wymiana okien na wykonane w technologii PCV jak również wprowadzenie wtórnych otworów okiennych czy zmieniana wymiarów istniejących. Wyeksploatowany i wyniszczony dwór ulegał postępującej degradacji, a z braku bieżących zabiegów zabezpieczających stał się w drugim dziesięcioleciu XXI w. budynkiem wymagającym natychmiastowego remontu.

1. Budynek w części przyziemia mocna zawilgocony, co jest widoczne na elewacjach i o czym świadczy odpadający tynk elewacji oraz lasująca się cegła. Takie zjawisko jest wynikiem podciągania kapilarnego wody gruntowej murów ceglanych znajdujących się nad fundamentami kamiennym. Pociągana wodę gruntowa zawiera znaczne ilości soli, woda również dostaje się poprzez nieszczelne spoiny murów. Sole zawarte w wodzie gruntu działają destrukcyjnie na mury i wyprawy tynkarskie elewacji.
2. Wyprawy tynkarskie całej elewacji znajdują się w złym stanie zachowania. Wyprawy się kruszą odspajają i nie posiadają kohezji z murem elewacji.
3. Stan zachowania więźby dachowej dostateczny wymaga wzmocnień i wymiany poszczególnych elementów konstrukcyjnych - około 30%.
4. Stolarka drzwiowa częściowa wtórna (drzwi piwnicy), a drzwi wejściowe do budynku w złym stanie zachowania, wymagają wymiany na nowe tego samego rodzaju o konstrukcji ramowo-płycinowej.
5. Pokrycie dachu wtórne blachodachówka, która powinna zostać wymieniona np. na dachówkę karpiówkę.
6. Stolarka okienna wtórna.
7. Instalacja rynnowo-spustowa wtórna powinna zostać wymieniona na i instalację wykonaną
8. z blachy ocynkowanej lub tytanowo-cynkowej.
9. Wnętrze zmodernizowane z częściowo wtórnymi podziałami do zlikwidowania.
10. Schody drewniane w złym stanie zachowania do wymiany na schody wykonane również z drewna.

## WSKAZANIE OCZEKIWANYCH EFEKTÓW PRAC

Prace konserwatorsko-restauratorskie oraz roboty budowlane związane z zadaniem pn. „BUDOWA SALI GIMNASTYCZNEJ Z CZTEREMA SALAMI LEKCYJNYMI WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU DAWNEGO „LAMUSA” NA POTRZEBY SZKOŁY ADMINISTRACJI NA DZIAŁCE NR 243/43 POŁOŻONEJ PRZY UL. SZKOLNEJ W OB. EW. SZPETAL GÓRNY GM. FABIANKI”, mają na celu przywrócenie zabytkowi pełnych walorów historycznych poprzez uporządkowanie otworów okiennych elewacji, zastosowanie dachówki ceramicznej karpówki do pokrycia dachu, a także dostosowania go do funkcji administracyjnej. Dzięki przeprowadzonym pracom poprawi się również stan techniczny obiektu, zwłaszcza wyeliminowane zostanie jego zawilgocenie, a tym samym zabezpieczy się substancję zabytkową przed dalszym niszczeniem.

## WSKAZANIE PRZEWIDZIANYCH DO WYKONANIA CZYNNOŚCI, Z PODANIEM METOD, MATERIAŁÓW I TECHNIK

1. Sugeruje się do ścian fundamentowych, po odkopaniu, zastosować tynk surowy jednowarstwowy tzw. rapówki, który za główne zadanie ma uszczelniać pory fug między elementami konstrukcyjnymi w tym przypadku kamieniem. Następnie całość zabezpieczyć szlamem do izolacji fundamentów.  
Części piwniczna stanowi odrębny problem, który związany jest z wykonaniem izolacji posadzki w piwnicy. Fundamenty ścian piwnicznych zbudowane są na podbudowie kamiennej, która sama w sobie stanowi izolację przeciwwilgociową. Jednak poziom kamiennej ławy, jest niższy niż poziom gruntu, dlatego też pojawiająca się woda, na przykład w skutek zalania piwnicy poprzez otwory może stanowić źródło zamakania ścian. Dodatkowo wilgoć przedostaje się poprzez spoiny. Zastosowanie rapówki na odstępną podbudowę kamienną powinno rozwiązać problem, oraz co najważniejsze poprawnie wykonana posadzka oraz wymiana okien piwnicznych. Dodatkowo należy wykonać drenaż budynku oraz opaskę żwirową „oddychającą”.
2. Stan techniczny ścian budynku jest zróżnicowany. Na dużych fragmentach nie uległy zniszczeniu, jednak lokalnie istnieją poważne zarysowania wskazujące na awarie. Miejsca te można naprawić poprzez zastosowanie na przykład zbrojenia zszywającego. Miejsca (zwłaszcza w przyziemiu) gdzie cegła jest uszkodzona lub luźna, należy przemurować. Do przemurowania należy zastosować zaprawę trasową oraz cegłę rozbiórkową uzupełnioną o cegłę o takich samych wymiarach i parametrach fizycznych. Przed wykonaniem napraw, warto wykonać badanie geotechniczne gruntu i wody gruntowej, aby stosownie do stanu podłoża.
3. Remont dachu należy wykonać w sposób zabezpieczający zabytek przed uszkodzeniem i rozwojem ewentualnych procesów niszczących, w tym przewidzieć wymianę zniszczonych

elementów deskowania czy łacenia dachu. Zamiast płotków śniegowych wskazane jest stosowanie śniegołapów w formie kolców/haków.

Konstrukcja dachu wymaga wzmocnienia. Część elementów nośnych uległa destrukcji pod wpływem działania warunków atmosferycznych oraz działaniu agresji biologicznej. Elementy drewniane konstrukcji więźby dachowej należy wymienić w niezbędnym zakresie około 30%. Nowe elementy więźby muszą być wykonane na wzór istniejących zachowując spójność konstrukcyjną i być łączone w analogiczny sposób jak istniejące (połączenia ciesielskie). Do impregnacji konstrukcji używać impregnatów bezbarwnych.

4. Pokrycie dachu należy wykonać z dachówki karpiówki analogicznej jak istniejąca obecnie na okapie elewacji szczytowej, w kolorze czerwieni ceglastej układanej w podwójną koronkę.
5. Stopień schody zewnętrzny do budynku ze względu na ilość uszkodzeń, należy wykonać na nowo. Stopień należy wykonać, jako betonowy o takich samych wymiarach.
6. Ze względu na to, że w budynku nie zachowały się okna historyczne, należy przywrócić ich historyczną formę uchwyconą na fotografiach znajdujących się w karcie ewidencyjnej zabytku tzw. „Białej karcie” wraz uprządkowanie otworów okiennych elewacji. Stolarkę okienną należy wykonać, jako okna drewniane o konstrukcji ościeżnicowej tzw. polskie, do której mocowane są podwójne skrzydła okienne. Okna w formie prostokąta stojącego, dwudzielne. Skrzydła zewnętrzne powinny być podzielone na trzy równe kwatery szprosem poziomym konstrukcyjnym. Skrzydła wewnętrzne można wykonać bez podziału szprosem w poziomie, jako jedną tafelę szkła. Stolarkęomalować w kolorze złamanej bieli.
7. Drzwi do piwnicy wykonać, jako drewniane deskowo-szpunkowe. Drzwi do wnętrza do budynku wykonać, jako ramowo płytinowe dzielone na dwie kwatery w poziomie z dłużą kwaterom górną i krótszą dolną. Drzwi pomalować w kolorze brązu.
8. Do remontu wnętrza należy użyć tynk renowacyjny do remontu wnętrza powinny cechować się wysoką porowatością i przepuszczalnością pary wodnej, które obniżą zdolność przewodzenia kapilarnego.
9. Restauracja wypraw tynkarskich elewacji:  
Stan techniczny tynków jest bardzo zły i wymaga rekonstrukcji w ok 70 %. Źródłem większości obserwowanych zmian destrukcyjnych była woda opadowa, wilgoć migrująca z niewłaściwie funkcjonujących obróbek blacharskich i systemów odprowadzania oraz liczne, niewłaściwie wykonane naprawy. Wszystkie te czynniki sprawiły, że naturalnie podatne na wietrzenie użyte materiały uległy typowym dla nich procesom erozyjnym. Dużą część stanowią uszkodzenia pochodzenia mechanicznego i chemicznego, gdzie znaczący udział w procesach erozyjnych brały kolonie zielenic, porostów i infekcja mykologiczna murów. Prace

konserwatorskie należy poprzedzić usunięciem wszystkich zbędnych kominków i innych instalacji z elewacji budynku. Prace powinny polegać między innymi na:

- a) Skucie tynków i usunięcie wtórnej obrzutki na dobrze zachowanych partiach;
- b) Dezynfekcja podłoża preparatem biobójczym (nieselektywnym w roztworach wodnych lub alkoholowych);
- c) Wzmocnienie podłoża preparatami gruntującymi;
- d) Wykonanie tynku mineralnego przeznaczzonego do obiektów zabytkowych zgodnie z zalecaniami producenta tynku;
- e) Ze względu na brak źródeł, w jakiej tonacji była malowana elewacja, zleca się pomalowanie jej w kolorze istniejącym szarej bieli ewentualnie w kolorze jasno piaskowym;
- f) Wszelkie prace powinny być dokumentowane fotograficznie.

10. Przy planowaniu remontu wszelkich instalacji oraz doboru ich trasy, należy uwzględnić już istniejące bruzdy, wnęki i otwory po poprzednich instalacjach oraz prowadzić ją z poszanowaniem substancji zabytkowej, w sposób wykluczający ingerencję w ewentualny wystrój architektoniczny i malarski budynku. Zwłaszcza w przypadku wyznaczania nowych tras pod instalację, ich przebieg należy dopasować do formy architektonicznej budynku – zarówno jego elewacji jak i wnętrza. W związku z powyższym niedopuszczalne jest prowadzenie instalacji poza narożnikami pomieszczeń i płaszczyzn ścian, w tym lokalizacja skrzynek licznikowych, przyłączowych itd. w połowie długości lub wysokości ścian. Instalację należy prowadzić wzdłuż gzymsów, okapów, rur spustowych, rynien, odsadzek oraz innych elementów architektonicznych, co w sposób maksymalnie pozwalający na jej ukrycie. Instalacje zaleca się ukryć w grubości tynku. Prowadzenie jej po powierzchni jest dopuszczalne jedynie w uzasadnionych przypadkach – np. dla instalacji gazowej, jednakże wszystkie zewnętrzne elementy należy scalić kolorystycznie ze ścianami zarówno elewacji jak i pomieszczeń.

#### Proponowane materiały do użycia przy pracach:

Do prac konserwatorskich zastosować można następujące preparaty:

- Dezynfekcja powierzchni tynków w miejscach zakażenia mikrobiologicznego preparatem biobójczym KEIM Sikagard 715 W. Zniszczenie mikroflory w strukturze tynków,
- Usunięcie mechaniczne zdegradowanych partii wypraw tynkarskich, fragmentów odspojonych, rozwarstwionych i spękanych oraz uzupełnień zaprawami cementowymi,
- Skucie starych, zdeintegrowanych strukturalnie, zawilgoconych i zasolonych tynków; usunięcie kruchych spoin do głębokości ok. 2 cm, oczyszczenie na sucho lica muru,
- Przygotowanie powierzchni muru po okresie stabilizacji wilgotnościowej, wzmocnienie preparatem KEIM Fassadengrund.
- W przypadku głębszych ubytków lica muru wymiana zdegradowanych cegieł, przemurowanie z użyciem zaprawy hydraulicznej KEIM Porosan Trass Zemmentputz,
- Odtworzenie warstw podkładowych wypraw tynkarskich płaszczyzn ścian bocznych i szczytowych muru z użyciem renowacyjnej zaprawy trasowej KEIM Trasszemmentputz; warstwa ochronna przed wilgocią zaprawa szlamująca KEIM Porosan-Dichtungsschlamme.

- Oczyszczenie powierzchni z zabrudzeń i dezynfekcja powierzchni wtórnych nawarstwień technologicznych, pozostałości starych zapraw hydraulicznych w miejscach zakażenia mikrobiologicznego preparatem biobójczym Sikagard 715 W. Zniszczenie mikroflory w strukturze wypraw tynkarskich i lica muru.
- Usunięcie mechaniczne zdegradowanych wypraw tynkarskich, fragmentów odspojonych, części rozwarstwionych i spękanych oraz niewłaściwych wtórnych uzupełnień.
- Wzmocnienie strukturalnie podłoża, cegieł i zachowanych wypraw wapiennych, użycie preparatu krzemianowego KEIM Spezial Fixativ.
- Wypełnienie spękań wypraw tynkarskich gzymsów zaprawą wapienno cementową KEIM Universalputz zbrojoną mikro włóknami węglowymi.
- Wykonanie podkładowych warstw wypraw tynkarskich, użycie zaprawy KEIM Kalkputz-Grob lub KEIM Deckputz-Historisch-Grob.
- Odtworzenie powierzchni wypraw tynkarskich drobnoziarnistą zaprawą wapienną KEIM Kalkputz-Fein lub KEIM Deckputz-Historisch-Fein.
- Zabezpieczenie wypraw tynkarskich detali architektonicznych przed nadmiernym wpływem opadów atmosferycznych, hydrofobizacja preparatem KEIM Silangrund.
- Rekonstrukcja płaszczyzn wypraw tynkarskich zaprawą na bazie wapna trasowego KEIM Deckputz Historisch-Grob.
- Odtworzenie powierzchni wypraw tynkarskich zaprawą na bazie wapna trasowego KEIM Deckputz Historisch-Fein.
- Zabezpieczenie wypraw tynkarskich w miejscach szczególnie narażonych na opady atmosferyczne, hydrofobizacja preparatem KEIM Silangrund.

**Kamil Szczepkowski**  
Inspektor  
Nadzoru Konserwatorskiego  
nr dypl. 4480/125943/2014

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Kamil Szczepkowski  
Data: 2024.09.26 09:49:00 CEST

(podpis autora programu)