

Andrzej Jastrzębiowski

Program prac konserwatorskich dla czterech historycznych budynków byłej kolonii pracowniczej nieistniejącej Fabryki Obuwia „BATA” w Chełmku przy ul. Klonowej. Budynki oznaczone numerami 2, 4, 6 i 8.

**Rajsko 2024 r.**

## **SPIS TREŚCI:**

### **I. DANE INWENTARYZACYJNE OBIEKTU**

*1. Zamawiający:*

*KRU architekti, 35-073 Rzeszów, Plac Wolności 15a.*

*2. Przedmiot opracowania*

**Program prac konserwatorskich dla historycznych budynków byłej kolonii pracowniczej nieistniejącej Fabryki Obuwia „BATA” w Chełmku przy ul. Klonowej. Budynki oznaczone numerami 2, 4, 6 i 8.**

*3. Opracowanie sporządzone na podstawie*

**analizy wizualnej**

*4. Autor programu*

**mgr ANDRZEJ JASTRZĘBIOWSKI**  
***dyplomowany konserwator dzieł sztuki***

Rajsko, ul. Cyklamenów 9  
32-600 Oświęcim  
Tel. 501 666 458  
*jastrzebiowski@gmail.com*

*5. Opracowanie wykonano*

**Rajsko, kwiecień 2024 roku**

## **I. DANE INWENTARYZACYJNE OBIEKTÓW**

### **I.a. Dane o obiektach/lokalizacja**

**Obiekt nr 1:** Budynek mieszkalny przy ul. Klonowej 2, na działce o nr 836/430, obręb: 0001 Chełmek, jednostka ewidencyjna 121303\_4 Chełmek – miasto;

**Obiekt nr 2:** Budynek mieszkalny przy ul. Klonowej 4, na działce o nr 836/432, obręb: 0001 Chełmek, jednostka ewidencyjna 121303\_4 Chełmek – miasto;

**Obiekt nr 3:** Budynek mieszkalny przy ul. Klonowej 6, na działce o nr 836/429, obręb: 0001 Chełmek, jednostka ewidencyjna 121303\_4 Chełmek – miasto;

**Obiekt nr 4:** Budynek mieszkalny przy ul. Klonowej 8, na działce o nr 836/428, obręb: 0001 Chełmek, jednostka ewidencyjna 121303\_4 Chełmek – miasto;

Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, Gminy Chełmek, na mocy zarządzenia Burmistrza Chełmka nr 0050.535.2014 z dnia 10.01.2014 roku. Ewidencja jest zbiorem kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu Gminy Chełmek. Omawiane obiekty są ujęte w w/w ewidencji pod numerami: 17, 19, 20 i 21.

**Czas powstania**                      lata 1931-1932

**Technika wykonania**      kamienny fundament, ściany murowane z cegły, stropy drewniane, schody żelbetowe, oryginalnie drewniana stolarka drzwiowa i okienna,

**Właściciel**                        Gmina Chełmek,

## **II. ZAGADNIENIA HISTORYCZNE**

Budynki mieszkalne przy ulicy Klonowej, 2, 4, 6 i 8, były częścią kolonii pracowniczej nieistniejącej fabryki należącej do Polskiej Spółki Obuwia Bata. Spółka założona w 1929 roku przez czeskiego przemysłowca Tomáša Baťę, wybudowała i uruchomiła w 1932 roku, zespół złożony z zabudowań fabrycznych oraz domów dla pracowników. Plan rozbudowy Chełmka wzorowano na układzie idealnego Miasta Przemysłowego, nad którego projektem pracowano w latach 30 u Baty, pod okiem czeskich architektów: Františka Lydie Gahury i Miroslava Drofa. Pierwowzorem zespołu była koncepcja urbanistyczna dla miasta Zlin w Czechosłowacji, gdzie mieściła się siedziba koncernu „Bata”. Próba wybudowania polskiego Zlina w Chełmku powiodła się tylko częściowo. Dalekosiężne plany zakładały realizację miasta dla 15 000 mieszkańców z około 1500 domami dla pracowników oraz 40 obiektami użyteczności publicznej. Do wybuchu II wojny światowej udało się zrealizować około jednego procenta całego założenia Chełmka. Dzisiaj batowskie zabudowania są pozostałością niedokończonego procesu budowy nowoczesnego miasta. Zespół domów dla pracowników jest unikatowym przykładem międzywojennej architektury modernistycznej, która powstawała z dala od wielkich ośrodków miejskich.

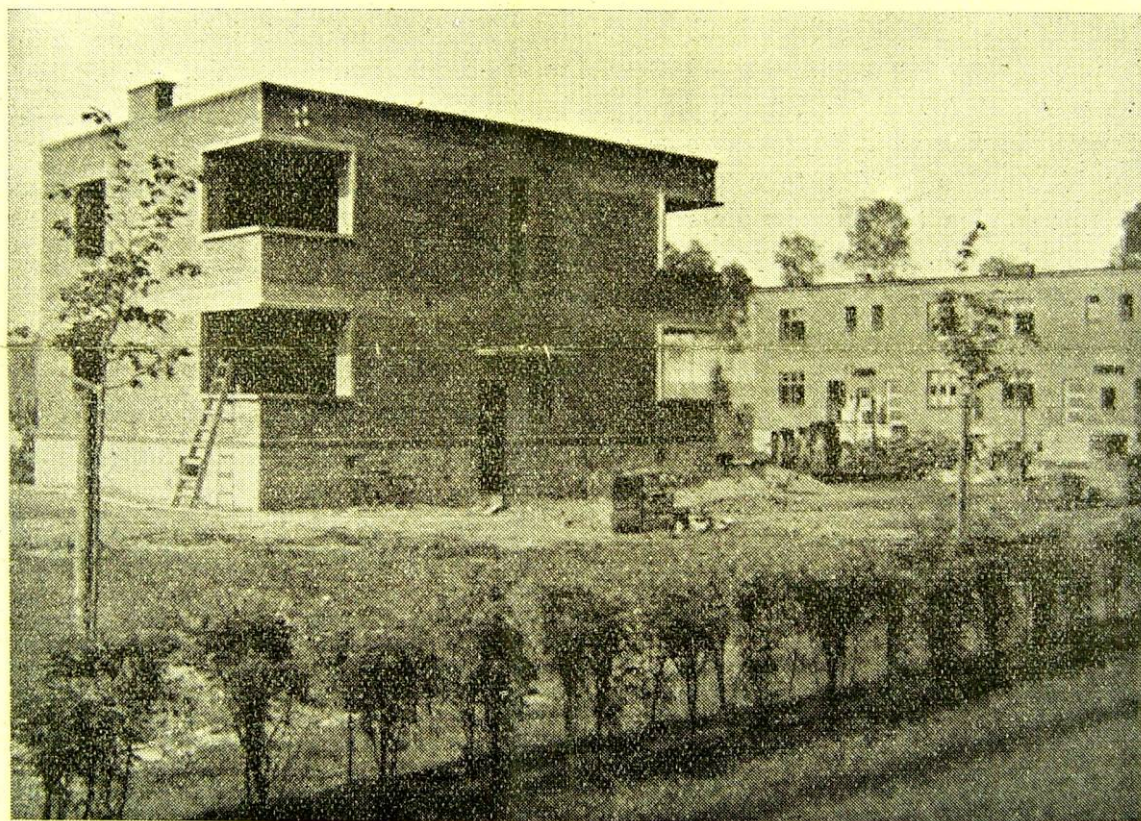
Kolonia pracownicza składała się z 3 domów jednorodzinnych i 16 domów rodzinnych: 10 domów 2 i 3 rodzinnych oraz 6 budynków 8 rodzinnych. Poszczególne budynki różniły się kubaturą, detałem, standardem i przeznaczeniem. Do dziś zachowało się 17 budynków. Domy dla urzędników ulokowano bliżej głównej ulicy Krakowskiej, i były przeznaczone dla 2 rodzin. Mieszkania urzędnicze miały większą powierzchnię i wyższy standard. Na każdej kondygnacji mieściło się jedno mieszkanie wyposażone w pełny węzeł sanitarny. Początkowo zakwaterowano w nich specjalistów przybyłych ze Zlina, którzy zajmowali się uruchamianiem produkcji obuwia. Domy dla robotników miały po 8 mieszkań i zlokalizowano je wzdłuż obecnej ul. Klonowej. Mieszkania miały około 50 m<sup>2</sup> i składały się z dwóch izb: kuchni i pokoju. Toalety były dostępne z klatki schodowej.

W 1939 roku fabrykę przejęli Niemcy, jednak produkcja nie ustała, produkowano w niej buty wojskowe. W 1945 roku, fabrykę i z całym przyległym terenem, przejęli komuniści, a Polska Spółka Obuwia „Bata” S.A. została upaństwowiona. Przywrócono produkcję, a sam zakład rozbudowano w latach 1951-1956. W budynkach byłej kolonii pracowniczej zlokalizowano mieszkania komunalne. Forma budynków pozostała w większości przypadków niezmienną. Jedynie w budynku z numerem 6, dobudowano drewniany ganek.

Pierwotnie we wszystkich budynkach, na elewacjach wschodniej i zachodniej, zamontowano drewniane okna trójdzielne, dwurzędowe, ze stałym śłemeniem na 2/3 wysokości, natomiast w budynku nr 4 na elewacjach północnej i południowej, okna dwudzielne, dwurzędowe ze stałym śłemeniem na 2/3 wysokości. Okna trójdzielne widoczne są na jedynej zachowanej archiwalnej fotografii z okresu budowy osiedla, na której widoczny jest jeden z omawianych budynków.



## **Kolonia Bata powiększa się**



Przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego na Kolonii Bata w Chełmku został wzniesiony nowy dom mieszkalny, który widzimy na zdjęciu. Powiększył on ilość domów na Kolonii i swoją architekturą upiększył Aleję.

*Fot. nr 1. Zachowana archiwalna fotografia która ukazała się w jednej z lokalnych gazet w latach 30-tych. Na drugim planie po prawej stronie, widoczny budynek przy ul. Klonowej 2, z oknami trójdzielnymi.<sup>1</sup>*

Na fotografii widoczna jest również oryginalna stolarka drzwiowa, a mianowicie drzwi pojedyncze, z trzema płycinami.

Na kolejnej archiwalnej fotografii, na pierwszym planie z prawej strony widoczne są budynki przy ul. Klonowej 1 i 3, pomiędzy nimi zaś na drugim planie widoczny jest budynek nr 4. Bliższa analiza powiększenia tego fragmentu ukazuje budynek z płaskim dachem. Dowodzi to, że czterospadowy dach kryty dachówką ceramiczną został dorobiony w okresie powojennym, o czym wspomina Anna Syska w swoim artykule: *Chełmek – mały Zlin. Fenomen niedokończonego miasta „Baty, Bryla.pl 10.04.2014*. Kolejną ważną przeróbką budynku nr 4, była budowa dwóch garaży od strony zachodniej oraz metalowych drzwi do piwnicy od strony północnej. Dbłość o szczegóły jaką można zaobserwować w wykończeniu oryginalnych okienek piwnicznych, pozwala założyć że gdyby wspomniane otwory były oryginalne, również zostały by wykończone w podobny sposób i posiadały by nadproża ceglane lub żelbetowe.

<sup>1</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/782473431834428/?type=3>





*Fot. nr 2. Zachowana archiwalna fotografia wykonana przez nieznanego autora, późne lata 30-te.<sup>2</sup> Na pierwszym planie widoczne dwurodzinne domy, w tle pomiędzy budynkami z prawej, widoczny wielorodzinny budynek z obecnym numerem 4. Zdjęcie dowodzi że wszystkie budynki wielorodzinne przy ul. Klonowej miały dachy płaskie.*

Kolejne zachowane fotografie, dokumentujące wygląd budynków pochodzą dopiero z 2011 roku, kiedy to w Miejskim Ośrodku Kultury, Sportu i Rekreacji w Chełmku, odbyła się konferencja naukowa: „BATA-lia w Chełmku” zorganizowana przez MOKSiR i Instytut Historii Sztuki UJ w Krakowie. Widzimy na nich kilka zachowanych drewnianych okien trójdzielnych oraz prawdopodobnie jeszcze historyczne drzwi do mieszkań.



*Fot. nr 3. Archiwalna fotografia wykonana przez nieznanego autora, w 2011 roku, ukazująca budynek przy ul. Klonowej 2<sup>3</sup>. Na elewacji zachodniej widoczne są jeszcze 4 okna trójdzielne.*

---

<sup>2</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/862317883849982/?type=3>

<sup>3</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/152969828118128/?type=3>





*Fot. nr 4. Archiwalna fotografia wykonana przez nieznanego autora, w 2011 roku, ukazująca budynek przy ul. Klonowej 4<sup>4</sup>. Na elewacji zachodniej widoczne wciąż zachowane drewniane okna trójdzielne na poziomie parteru oraz oryginalne okno dwudzielne, dwurzędowe na klatce schodowej.*



*Fot. nr 5. Archiwalna fotografia wykonana przez nieznanego autora, w 2011 roku, ukazująca budynek przy ul. Klonowej 6<sup>5</sup>. Na elewacji zachodniej widoczne są jeszcze 4 okna trójdzielne.*

<sup>4</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/152969891451455/?type=3>

<sup>5</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/152969924784785/?type=3>





*Fot. nr 6. Archiwalna fotografia wykonana przez nieznanego autora, w 2011 roku, ukazująca fragment elewacji zachodniej budynku przy ul. Klonowej 8<sup>6</sup>. Widoczny fragment historycznego okna trójdzielnego oraz prawdopodobnie oryginalne drzwi pojedyncze z trzema płycinami.*



*Fot. nr 7. Archiwalna fotografia wykonana przez nieznanego autora, w 2011 roku, ukazująca fragment elewacji wschodniej budynku przy ul. Klonowej 6<sup>7</sup>. Widoczne wciąż zachowane drewniane okna trójdzielne oraz oryginalne drzwi pojedyncze z trzema płycinami.*

Z udokumentowanej w 2011 roku historycznej stolarki drewnianej, do dziś zachowały się jedynie cztery okna trójdzielne w budynku nr 4 oraz jedne drzwi z trzema płycinami w budynku nr 6. Dodatkowo zachowało się kilka mniejszych, historycznych okien drewnianych pojedynczych, pierwotnie zlokalizowanych w toaletach.

<sup>6</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/152969974784780/?type=3>  
<sup>7</sup> <https://www.facebook.com/152938718121239/photos/pb.100064870020996.-2207520000/152969868118124/?type=3>

### III. OPIS OBIEKTÓW

Wszystkie obiekty to budynki dwukondygnacyjne, podpiwniczone wykonane w technologii tradycyjnej murowanej z elementami żelbetowymi oraz drewnianymi.

Budynki 2, 6 i 8 posiadają od strony wschodniej wejścia do mieszkań znajdujących się na I piętrze. Wejście ma formę obudowanego ceglanego ganka, w którym znajdują się betonowe schody do mieszkań. Od strony zachodniej znajdują się wejścia do mieszkań na parterze budynku. Wszystkie mieszkania składają się z kuchni, łazienki, przedpokoju oraz jednego lub dwóch pokoi dziennych. Mieszkania na parterze dodatkowo posiadają schowki pod schodami.

Budynek nr 6 posiada wejście do klatki schodowej od strony zachodniej, łączącej wszystkie kondygnacje budynku. Dojście do klatki schodowej poprzez schody zewnętrzne. Od strony wschodniej oraz północnej znajdują się wejścia do pojedynczych pomieszczeń kondygnacji piwnicy, pozostałe pomieszczenia dostępne z głównej klatki schodowej. Na dwóch kondygnacjach nadziemnych znajdują się lokale mieszkalne. Budynek posiada dodatkowo nieużytkowe poddasze.

W budynkach nr 2 i 4, ściany murowane wątkiem ceglanym krzyżowym ( rząd główek, rząd wozówek, rząd główek, przesunięty rząd wozówek), z cegły pełnej klinkierowej.



W budynkach 6 i 8 ściany murowane wątkiem ceglanym główkowym. Jedynie przy otworach okiennych i drzwiowych, pojawia się watek mieszany główkowo-wozówkowy.



Z informacji jakie uzyskano od przedstawicieli inwestora wynika że pierwotnie budynki nie były fugowane. Fuga była niestaranna, wyciskana z zaprawy murarskiej. Fugowanie budynków nr 2 i 4 wykonano w latach 60-tych i 70-tych.

Ściany fundamentowe wykonane z kamienia łamanego, najprawdopodobniej z dolomitu. Ściany konstrukcyjne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej. Stropy nad piwnicą i parterem belkowe w konstrukcji drewnianej, stropodach wykonany na konstrukcji drewnianej, przykryty papą asfaltową o kącie spadku około  $3,0^{\circ}$  w budynkach 2, 6 i 8 oraz dachówką ceramiczną o kącie spadku około  $35^{\circ}$  i  $39^{\circ}$ .

Ściany przeprute prostokątnymi otworami okiennymi i drzwiowymi: nadproża ceglane na poziomie parteru i piętra. Na poziomie piwnic, nad drzwiami do piwnic w budynkach 2, 6 i 8 nadproża żelbetowe, nad okienkami piwnicznymi, ceglane i żelbetowe. W budynku nr 4 nadproże nad wejściem głównym od strony wschodniej również żelbetowe. Parapety ceglane, murowane na stojącą główkę.



#### **IV. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ**

Stan zachowania budynków różni się między sobą, dlatego każdy z nich zostanie opisany osobno.

**Budynek nr 2.** Zachował on niezmienioną bryłę, która odzwierciedla pierwotny zarys projektanta.

Na elewacji zachodniej zlokalizowano wejścia do lokali mieszkalnych na parterze. Brak zachowanej historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Nowe okna z PCV (białe i brązowe) nie nawiązują do podziałów historycznej stolarki, zamiast okien trójdzielnych zastosowano dwudzielne, różnią się one również pomiędzy sobą, umiejscowieniem stałego słupka. Okna mieszkań od strony północnej mają słupek w 2/3 szerokości, okna mieszkań od strony południowej mają natomiast słupek w 1/2 szerokości. Zamurowane zostały oba prostokątne, poziome okna pomiędzy drzwiami, zmniejszono okienka toalet na piętrze oraz na parterze od strony północnej. Do murowania użyto jaśniejszą cegłę, która odznacza się na tle ciemniejszej cegły oryginalnej. Zamurowane zostały również dwa okienka piwniczne po obu stronach wejścia do piwnicy. Żelbetowe schody i płyta osadzone na podmurówce z kostki dolomitowej od strony północnej, zostały wyremontowane. Schody posiadają balustradę stalową osadzoną w żelbecie. Kostka dolomitowa została oczyszczona, wykonano również nowe spoiny na zaprawie cementowo-piaskowej. Żelbet pokryty został szlamem cementowym, który wypełnił wszystkie spękania i rysy. Widoczny rozwój zielonej mikroflory. Schody od strony południowej zachowane są w złym stanie. Widoczne są liczne ubytki żelbetu w miejscach osadzenia stalowych rur balustrady. Część ubytków uzupełniono doraźnie zaprawą cementową. Podmurówka z kamieni dolomitowych, posiada liczne ubytki w spoinach, które również doraźnie uzupełniano zaprawą cementową. Widoczne skażenie glonami na powierzchni kamienia i żelbetu. Obie balustrady zachowane są w dobrym stanie, widoczne są jedynie punktowe ogniska korozji, szczególnie w sąsiedztwie spawów. Na elewacji widoczne są dodatkowe ingerencje związane z podłączeniem instalacji: duże skrzynki elektryczne, wykucia cegieł związane z prowadzeniem kabli. Punktowo na elewacji zachowały się stalowe elementy związane z historycznym przyłączem elektrycznym. Stalowa skrzynka elektryczna umieszczona nad drzwiami do piwnicy wydaje się być elementem historycznym.

Elewacja północna posiada jedynie dwa okienka piwniczne zlokalizowane w partii kamiennego fundamentu oraz stalową drabinkę umożliwiającą wejście na dach. W okolicach stalowej drabinki widoczne są rdzawe zacieki na powierzchni cegły, od korodującej stali. Po lewej stronie drabinki widoczne są wystające stalowe elementy, pokrywające się z elementami mocującymi drabinkę. Być może są to pozostałości po dodatkowej drabince, lub oryginalne elementy świadczące o tym że drabinka została przesunięta. W środkowej części elewacji widoczny jest duży, czarny zacieki od smoły, pochodzący prawdopodobnie od niedbale wciąganego wiadra ze smołą, w trakcie prac remontowych papy na dachu. Podobna, mniejsza plama znajduje się poniżej po prawej. W dolnej partii murowanej, pozostałości czarnego napisu wykonanego sprayem : KS WISŁA oraz zielony mniejszy napis: MŁODY ŻŁODZIEJU, również wykonany sprayem. Widoczne są reparacje spoin kamiennego

fundamentu zaprawą cementową oraz jej ubytki w części przyziemia, spowodowane kapilarnym podciąganiem wody i jej zamarzaniem prowadzącym do wykruszenia spoiny.

Na elewacji wschodniej zlokalizowano dwa murowane ganki z drzwiami prowadzącymi do mieszkań na piętrze. Do drzwi prowadzą siedmiostopniowe, żelbetowe schody flankowane po bokach stalową balustradą. W środkowej części, pomiędzy gankami znajduje się wejście do piwnicy. Żelbetowe schody od strony północnej zostały pokryte zacierką cementową, która przykryła ewentualne pęknięcia i uszkodzenia, które widoczne są w schodach od strony południowej: wykruszenia krawędzi, pęknięcia, odspojenia wierzchniej warstwy wylewki, niewielkie ubytki. Widoczne są również ślady doraźnych reparacji i niewielkich napraw. Po obu stronach schodów od strony południowej rośnie bluszcz, który powoduje dodatkowe zawilgocenie kamiennej podmurówki i niekontrolowany rozwój glonów i porostów co prowadzi do uszkodzenia spoin, kamienia, żelbetu i cegieł. Z historycznej drewnianej stolarki okiennej, zachowały się jedynie niewielkie pojedyncze okienka toalet, zlokalizowane nad dachami ganków. Stolarka PCV (biała i brązowa), podobnie jak na elewacji wschodniej nie nawiązuje do historycznych podziałów okien i jest zróżnicowana posadowieniem stałego słupka: na  $\frac{1}{2}$  lub  $\frac{2}{3}$  szerokości okna.

Elewacja południowa posiada jedno okienko piwniczne zlokalizowane w partii kamiennego fundamentu oraz stalowe elementy będące pozostałościami po historycznym przyłączy elektrycznym. Widoczne są miejscowe ubytki spoin w pobliżu tych elementów po lewej stronie przy gzymsie, będące następstwem nieuszczelności pokrycia dachowego i przenikaniem wody w strukturę muru. W okolicach stalowych elementów widoczne są rdzawe zacieki od korodującej stali. W dolnej części murowanej ściany, napisy wykonane czarnym i białym sprayem oraz jasnobrązowa farba którą próbowano je zamalować.

Cegła klinkierowa całego budynku zachowana jest w dobrym stanie. Nie zaobserwowano jej wykruszeń i pudrowania od migrującej soli. Jedynie punktowo widoczne są spękania i niewielkie jej wykruszenia. Spoinowanie w większości zachowane w stanie dobrym, jedyne niewielkie ubytki widoczne są w rejonach styku z płytami żelbetowymi schodów, w konsekwencji podciągania kapilarnego wody opadowej a następnie jej zamarzania w okresie jesienno-zimowym. Powierzchnia cegły jest niejednorodnie zabrudzona powierzchniowo w postaci ciemnych osadów, smug i zacieków pochodzących od substancji smolistych osadzających się na jej powierzchni. Kumulacja tych przebarwień występuje w miejscach osłoniętych przed wodą opadową, która spływając po powierzchni cegieł skutecznie redukowała ich ilość. Są to miejsca takie jak: osłonięte fragmenty ściany pod gzymsem wieńczącym oraz gzymsami ganków, parapety ceglane i fragmenty ścian pod nimi.

#### **Budynek nr 4.**

Pierwotnie jako budynek parterowy, dach czterospadowy dobudowany w latach 60-tych.

Na elewacji zachodniej zlokalizowane jest główne wejście do budynku. Prowadzą do niego sześciostopniowe schody żelbetowe, posadowione na podmurówce kamiennej. Schody flankowane są przez stalowe poręcze. Żelbetowe stopnie są spękane i z ubytkami formy. Widoczne są również ślady doraźnych napraw zaprawą cementową. Wejście osłonięte jest żelbetową płytą, która spełnia rolę daszka. Na elewacji zachowały się dwa historyczne okna trójdzielne, dwurzędowe w mieszkaniu na parterze po lewej. Pozostałe okna wymieniono na



nowe wykonane z PCV. Zachowano jedynie białą kolorystykę. Nowe okna nie powielają historycznego podziału. Są to okna dwudzielne ze stałym słupkiem zlokalizowanym w 1/2 lub w 1/3 szerokości okna. Po prawej stronie wejścia zlokalizowano nowe, nieestetyczne skrzynki elektryczne w kolorze białym i zielonym. Okienka piwniczne również wymieniono na okna PCV.

Na elewacji północnej zachowały się jedynie dwa małe historyczne okienka toalet na parterze. Okno korytarza parteru oraz okienka toalet piętra wymieniono na nowe z PCV. Okno korytarza na piętrze zostało zamurowane. W oknie parteru zachowano symetryczny podział dwudzielny, pominięto natomiast podział dwurzędowy. W kamiennym fundamencie widoczne są metalowe drzwi do piwnicy. W górnej części elewacji, po prawej stronie zachowały się pozostałości drabinki umożliwiającej wejście na dach. Cegła w jej bezpośrednim sąsiedztwie odbarwiona jest produktami korozji stali pochodzącymi z elementów drabinki.

W części przyziemia elewacji wschodniej, zlokalizowano dwie bramy garażowe, do których prowadzą żelbetowe pochylnie flankowane żelbetowymi murkami. Z uwagi na to, że brama od strony północnej posiada nadproże wykonane z dwuteownika oraz widoczne są uzupełnienia cegłą innego koloru, natomiast brama garażowa od strony południowej nie ma widocznego nadproża, można przypuszczać że nie są to elementy oryginalne i zostały wykonane w okresie powojennym. W ścianie nad bramą garażową od strony północnej, widoczne są pęknięcia konstrukcyjne, będące prawdopodobnie konsekwencją ingerencji w oryginalną strukturę muru i jego osłabienie. Na elewacji zachowały się dwa historyczne okna trójdzielne, pozostałe 10 to biała stolarka z PCV. Podziały nowych okien nie nawiązują do historycznych i podobnie jak na elewacji wschodniej różnią się umieszczeniem stałego słupka. Na elewacji zachowały się stalowe elementy po historycznym przyłączy elektrycznym.

Elewacja południowa posiada dwa okna w osi środkowej, pierwotnie zlokalizowanych na korytarzach parteru i piętra. Są to nowe, pojedyncze okna z PCV, przy czym okno na parterze posiada ślepię na 4/5 wysokości. Po lewej stronie okna na piętrze widoczne jest niewielkie historyczne okienko toalety. Na elewacji widoczne są nowe przebiecia wentylacyjne, na poziomie parteru i stalowe pozostałości po historycznym przyłączy elektrycznym.

Fundament wykonany z kostki dolomitowej nosi widoczne ślady napraw. Kamień został oczyszczony a spoiny uzupełniono zaprawą cementową, która zachodzi na kamień. Widoczne są ubytki spoinowania w partii przyziemia, zawilgocenie kamieni i rozwój mikroorganizmów. Cegła klinkierowa całego budynku zachowana jest w dobrym stanie. Nie zaobserwowano jej wykruszeń i pudrowania od migrującej soli. Jedynie punktowo widoczne są spękania i niewielkie jej wykruszenia. Spoinowanie w większości zachowane w stanie dobrym. Powierzchnia cegły jest niejednorodnie zabrudzona powierzchniowo w postaci ciemnych osadów, smug i zacieków pochodzących od substancji smolistych osadzających się na jej powierzchni. Kumulacja tych przebarwień występuje w miejscach osłoniętych przed wodą opadową, która spływając po powierzchni cegieł skutecznie redukowała ich ilość. Są to miejsca takie jak: osłonięte fragmenty ściany pod gzymsem wieńczącym oraz parapety ceglane.

### **Budynek nr 6.**

Na elewacji zachodniej znajdują się wejścia do czterech mieszkań zlokalizowanych na parterze. Prowadzą do nich żelbetowe schody osadzone na podmurówce z kamiennej kostki dolomitowej. Oba wejścia zostały przebudowane. Stalową balustradę schodów od strony północnej obito deskami dodatkowo dorobiono do niej stalową konstrukcję na której wsparto dobudowany daszek. Żelbetowe schody i płytę pokryto zacierką cementową, kamienny murek wyspoinowano zaprawą cementową, zachodzącą na kamień. Schody od strony południowej przebudowano jeszcze bardziej. Na żelbetowej płycie postawiono drewniany ganek, który podzielono na pół tworząc dwie osobne przestrzenie dla każdego z mieszkań. Po obu stronach ganku zamontowano dodatkowe drzwi. Aby umożliwić wejście do mieszkania po lewej stronie, dobudowano dodatkowe, żelbetowe schody od strony północnej. Oryginalne schody żelbetowe oklejono płytkami ceramicznymi. Zdemontowano oryginalną balustradę. Kamienną oryginalną podmurówkę otynkowano i pomalowano na jasnoszaro. Na elewacji wymieniono wszystkie historyczne okna trójdzielne, zastąpiono je nowymi, białymi, wykonanymi z PCV, które nie nawiązują do okien historycznych. Okna mają stały słupek na ½ szerokości. Nie zachowała się też historyczna stolarka drzwiowa. Jedynymi historycznymi elementami są dwa, pojedyncze okienka toalet na piętrze, mieszkań od strony południowej. Nad wejściem do piwnicy zamontowano półokrągły daszek, w miejscu zamurowanego otworu po historycznej skrzynce elektrycznej. Obok zamontowano nowe skrzynki elektryczne w kolorach: białym i zielonym. Na elewacji widoczne są pozostałości po historycznym przyłączy elektrycznym.

Elewacja północna posiada jedynie dwa, nowe okienka piwniczne zlokalizowane w partii kamiennego fundamentu oraz stalową drabinkę umożliwiającą wejście na dach. W okolicach stalowej drabinki widoczne są ciemniejsze, brązowe zabrudzenia na powierzchni cegły, od korodującej stali. Najbardziej intensywne przebarwienia występują po lewej stronie drabinki, a zachowane fragmenty elementów stalowych w murze, podobnie jak przy kamienicy nr 2, sugerują że drabinka została przestawiona. W bezpośrednim sąsiedztwie drabinki widoczne są dwie plamy od smoły, pochodzące prawdopodobnie od niedbale wciąganego wiadra ze smołą, w trakcie prac przy pokryciu dachowym. W dolnej partii murowanej, widoczne są białe i czarne napisy wykonane sprayem. Kamienna podmurówka posiada liczne ubytki spoion, jednakże nie spowodowały one obłuzowania kamieni. Okienka piwniczne wymieniono na nowe z PCV i podczas tego zabiegu ceglana obmurówkę okienek oraz ceglane nadproża, zaciągnięto zaprawą cementową. Kapilarne podciąganie wody przez mur i cegły, spowodowało miejscowe odparzenie szczelnej zaprawy i powstanie ubytków w ceglach. Fundament w części przyziemia, jest zabrudzony ziemią i zawilgocony.

Na elewacji wschodniej zlokalizowano dwa murowane ganki z drzwiami prowadzącymi do mieszkań na piętrze. Do drzwi prowadzą siedmiostopniowe, żelbetowe schody flankowane po bokach stalową balustradą. W środkowej części, pomiędzy gankami znajduje się wejście do piwnicy, które podobnie jak na elewacji wschodniej, przysłonięto półokrągłym daszkiem. Żelbetowe schody od strony północnej posiadają niewielkie pęknięcia, widoczne są też ślady niewielkich napraw. Schody od strony południowej, w całości obciążone zostały zaprawą cementową. Drzwi do mieszkań w obu gankach, osłonięto daszkami z tworzywa w stalowej ramie. W ganku od strony północnej zachowały się historyczne drzwi (po lewej stronie) lub drzwi które swym wyglądem nawiązują do

historycznych. Z historycznej drewnianej stolarki okiennej, zachowały się jedynie niewielkie pojedyncze okienka toalet, zlokalizowane nad dachami ganków. Stolarka PCV (biała), podobnie jak na elewacji wschodniej nie nawiązuje do historycznych podziałów okien, wszystkie okna posiadają stały słupek w połowie szerokości okna.

Elewacja południowa posiada dwa okienka piwniczne zlokalizowane w partii kamiennego fundamentu. W dolnej części murowanej ściany, widoczne są napisy wykonane białym i fioletowym sprayem. Elewację w dolnej partii porasta bluszcz.

Cegła klinkierowa całego budynku zachowana jest w dobrym stanie. Nie zaobserwowano jej wykruszeń i pudrowania od migrującej soli. Jedynie punktowo widoczne są spękania i niewielkie jej wykruszenia. Wyspoinowane zostały jedynie elewacje: południowa, 2/3 elewacji zachodniej oraz parter elewacji wschodniej przed wejściem południowym. Nie wiadomo jaki był powód takiego stanu rzeczy. Widoczne są również współczesne uzupełnienia spoin na elewacji wschodniej w obrębie zabudowanego wejścia północnego. Powierzchnia cegły jest niejednorodnie zabrudzona powierzchniowo ciemnymi osadami, smug i zaciekami pochodzącymi od substancji smolistych osadzających się na jej powierzchni. Kumulacja tych przebarwień występuje w miejscach osłoniętych przed wodą opadową, która spływając po powierzchni cegieł skutecznie redukowała ich ilość. Są to miejsca takie jak: osłonięte fragmenty ściany pod gzymsem wieńczącym oraz gzymсами ganków, parapety ceglane i fragmenty ścian pod nimi.

### **Budynek nr 8.**

Budynek, podobnie jak nr 2, zachował swoją pierwotną bryłę.

Na elewacji zachodniej znajdują się wejścia do czterech mieszkań zlokalizowanych na parterze. Prowadzą do nich żelbetowe schody osadzone na podmurówce z kamiennej kostki dolomitowej. Schody zwieńczone są żelbetową płytą, do której przymocowano stalową balustradę. Nad wszystkimi drzwiami widoczne są nieoryginalne, niewielkie daszki. Schody od strony północnej posiadają spękania i niewielkie ubytki formy. Całość skażona jest mikrobiologicznie. Kamienna podmurówka schodów posiada liczne uzupełnienia spoinowania zaprawą cementową, zaciągana na kamień. Ceglane odrzwia drzwi lewych zostały otynkowane. Niewielki pas tynku wykonano również w dolnej części ściany w kierunku sąsiadującego po lewej okna. Również parapet i fragment ceglanej ściany pod nim, zaciągnięto tynkiem. Zmniejszono okienko toalety pomiędzy mieszkaniami i zamurowano poziome okno nad nim. Od strony południowej, zmniejszono okienko od toalety na parterze i zaklejono styropianem poziome okienko nad. Zmniejszono również otwór drzwiowy po lewej, wstawiając nowe, mniejsze drzwi. Z historycznej drewnianej stolarki, zachowały się jedynie okienka dwa okienka toalet na piętrze. Pozostałe okna wymieniono na nowe, nie zachowując podziału okna na trzy kwatery. Nowe okna z PCV (7 białych jedno brązowe) mają stały słupek na  $\frac{1}{2}$  i  $\frac{1}{3}$  szerokości okna. Nie zachowała się też historyczna stolarka drzwiowa. Zamurowano otwór po historycznej skrzynce elektrycznej. Obok zamontowano nowe skrzynki elektryczne w kolorach: białym i zielonym. Na elewacji widoczne są pozostałości po historycznym przyłączy elektrycznym, w postaci trzech osadzonych w murze kątowników z izolatorami. Cegła w sąsiedztwie stalowych elementów

jest zabrudzona brązowymi produktami korozji stali. Przez całą długość elewacji, nad oknami parteru i piętra biegną osadzone w murze stalowe pręty spinające budynek.

Elewacja północna posiada jedynie dwa, nowe okienka piwniczne zlokalizowane w partii kamiennego fundamentu oraz stalową drabinkę umożliwiającą wejście na dach. W okolicach stalowej drabinki widoczne są ciemniejsze, brązowe zabrudzenia na powierzchni cegły, od korodującej stali. Najbardziej intensywne przebarwienia występują po lewej stronie drabinki, a zachowane fragmenty elementów stalowych w murze, podobnie jak przy kamienicy nr 2 i 6, sugerują że drabinka została przestawiona. W dolnej partii murowanej, widoczne są białe duże napisy wykonane sprayem, które w celu unieczystnienia zamalowano białą farbą. Kamienna podmurówka posiada liczne ubytki spoin, jednakże nie spowodowały one obłuzowania kamieni. Okienka piwniczne wymieniono na nowe z PCV, posiadają one dodatkowo parapety betonowe. W lewym okienku, ceglane nadproże, zaciągnięto zaprawą cementową. Fundament w części przyziemia, jest zabrudzony ziemią i zawilgocony. Pod gzymsem wieńczącym biegnie osadzony w murze stalowy pręt, spinający budynek.

Na elewacji wschodniej zlokalizowano dwa murowane ganki z drzwiami prowadzącymi do mieszkań na piętrze. Do drzwi prowadzą siedmiostopniowe, żelbetowe schody flankowane po bokach stalową balustradą. W środkowej części, pomiędzy gankami znajduje się wejście do piwnicy, które przysłonięto daszkiem. Oba biegi żelbetowych schodów posiadają niewielkie pęknięcia i drobne wykruszenia na krawędziach. Skażone są mikrobiologicznie. Drzwi do mieszkań w obu gankach, osłonięto daszkami z tworzywa w stalowej ramie. Nie zachowały się żadne historyczne drzwi wejściowe. Z historycznej drewnianej stolarki okiennej, zachowało się jedynie, jedno niewielkie pojedyncze okienko toalety na piętrze, zlokalizowane nad gankiem od strony północnej. Nowa stolarka PCV (7 okien białych i jedno brązowe), podobnie jak na elewacji wschodniej nie nawiązuje do historycznego podziału okien, wszystkie okna posiadają stały słupek w 1/2 i 1/3 szerokości okna. Pod gzymsem wieńczącym biegnie osadzony w murze stalowy pręt, spinający budynek. Dodatkowe dwa takie pręty biegną pod i nad oknem parteru od strony południowej. Przy północnym narożniku elewacji, napis wykonany białym sprayem.

Elewacja południowa nie posiada okienek piwnicznych zlokalizowanych w partii kamiennego fundamentu, a jedynie wtórne drzwi do pomieszczenia w piwnicy. Wtórny otwór w przeszłości był większy i najprawdopodobniej, analogicznie do rozwiązań z budynku nr 4, znajdował się tu garaż. Nie wykonano jednak betonowych murków flankujących zjazd i zapobiegającym osuwaniu się ziemi. Po drzwiach garażowych zachował się jedynie stalowy kształtownik stanowiący nadproże otworu. Otwór zmniejszono zamurowując go cegłą. W kilku miejscach na elewacji widoczne są zachlapania czarną smołą. Elewację w trzech miejscach spinają stalowe pręty zatopione w murze.

Cegła klinkierowa całego budynku zachowana jest w dobrym stanie. Nie zaobserwowano jej wykruszeń i pudrowania od migrującej soli. Jedynie punktowo widoczne są spękania i niewielkie jej wykruszenia. Budynek nie został w całości wyspoinowany. Spoinowanie pojawia się tylko miejscowo, przy północnym narożniku elewacji zachodniej oraz pod oknem północnym, na piętrze, elewacji wschodniej. Nie wiadomo jaki był powód takiego stanu rzeczy. Widoczne są również współczesne uzupełnienia spoin na elewacji wschodniej w obrębie zabudowanego wejścia północnego. Powierzchnia cegły jest

niejednorodnie zabrudzona powierzchniowo ciemnymi osadami, smug i zaciekami pochodzącymi od substancji smolistych osadzających się na jej powierzchni. Kumulacja tych przebarwień występuje w miejscach osłoniętych przed wodą opadową, która spływając po powierzchni cegieł skutecznie redukowała ich ilość. Są to miejsca takie jak: osłonięte fragmenty ściany pod gzymsem wieńczącym oraz gzymсами ganków, parapety ceglane i fragmenty ścian pod nimi.

#### Materiały

Elewacje wszystkich budynków wykonano z cegły klinkierowej czerwonej o różnym stopniu wypalenia, nieszkliwionej. Niejednorodna barwa wynika głównie z różnego stopnia wypalenia materiału.

Spoina prosta, cementowa, występująca w budynkach 2 i 4, szara.

Metal, to stalowe elementy wystroju oryginalnego elewacji, w postaci balustrad flankujących schody i betonowe podesty. Obróbki blacharskie dachów płaskich, ganków i parapetów, orynnowanie, blacha stalowa malowana, blacha stalowa ocynkowana - elementy nieoryginalne.

Kamień występuje w strefie przyziemia jako podmurówka wykonana z kostek dolomitowych.

## **VI. CEL I ZAŁOŻENIA PRAC KONSERWATORSKICH**

Założeniem prac konserwatorskich przy zachowanych Batowskich budynkach kolonii pracowniczej, jest próba ochrony ich formy jako unikatowego przykładu przedwojennej architektury modernistycznej. Należy przy tym pamiętać że budynki są zamieszkałe, część z nich wciąż należy do gminy, a część została wykupiona na własność.

Planowane prace remontowo-konserwatorskie budynków związane są z ich modernizacją przeprowadzoną w oparciu o zatwierdzony projekt. Inwentaryzacja przeprowadzona na potrzeby projektu ujawniła szereg modernizacji przeprowadzonych we wnętrzach budynków, których głównym zadaniem było dostosowanie przestrzeni do wzrastających wymagań mieszkańców.

Celem prac konserwatorskich na elewacjach jest kompleksowa konserwacja zachowawcza i częściowo estetyzująca. Idealnym rozwiązaniem było by przywrócenie budynkom ich pierwotnej formy, poprzez usunięcie drewnianego ganku i częściowej zabudowy wejścia w budynku nr 6. Z uwagi jednak na skomplikowane sprawy własnościowe, chęć niewzniesienia niepokojów społecznych oraz mając na uwadze jedno z przesłań architektury modernizmu, jakim jest funkcjonalność budynków, nie są planowane żadne prace rozbiórkowe.

## **VII. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH**

1. Oczyszczenie powierzchni elewacji ceglanych wodą pod ciśnieniem z wykorzystaniem substancji chemicznych zmiękczających zanieczyszczenia o charakterze miejskim, np., Remmers Fassadenreiniger paste.
2. Chemiczne usunięcie graffiti z powierzchni cegieł, np., środkiem typu Graffiti Entferner V, firmy Pramol, lub Preparatem AGE firmy Remmers.
3. Usunięcie spękanych i uszkodzonych spoin i cegieł oraz wtórnych, jasnych spoin z budynków nr 6 i 8, niespełniających wymogów konserwatorskich zarówno pod względem barwy jak i opracowania powierzchni.
4. Usunięcie zapraw maskujących stalowe elementy spinające budynek nr 8.
5. Oczyszczenie powierzchni stalowych elementów spinających i ich zabezpieczenie środkiem dedykowanym do konserwacji stali w systemie naprawy betonu.
6. Usunięcie spoin muru w strefie cokołowej oraz pod schodami od strony wschodniej, na głębokość ok. 2 cm. Skucie wtórnego tynku ze schodów kamienicy nr 8, elewacja zachodnia od strony południowej i odsłonięcie wątku kamiennego.
7. Oczyszczenie elementów metalowych, balustrady, drabinki, kątowniki oraz widoczne elementy spinające budynek nr 8 z powierzchniowych produktów korozji żelaza.
8. Uzupełnianie ubytków cegły modyfikowaną zaprawą mineralną (na bazie spoiw trasowych) , imitująca kolorem i strukturą materiał ceglany. Masy uzupełniające muszą posiadać parametry zbliżone do żądanego materiału ceramicznego – barwę,

strukturę, wytrzymałość mechaniczną, nasiąkliwość – i co bardzo ważne, nie powodować powstawania zabielen, wykwitów czy przebarwień.

9. Uzupełnienie spoin zaprawą wapienno - cementową (zaprawa wapienno - cementowa z zastosowaniem wapna hydratyzowanego i cementu portlandzkiego białego barwiona w masie - receptura indywidualna lub odpowiednie materiały firm Remmers, Tubag, Keim). Kolorystykę dopasować do istniejącego spoinowania budynków nr 2 i 4.
10. Naniesienie powłok zabezpieczających elementy stalowe, na przykład elastyczne farby antykorozyjne : RD- elastometal, w kolorze dobranym do miejsca ekspozycji elementu stalowego.
11. Hydrofobizacja powierzchniowa (np. produkty firmy Remmers, Keim). Rodzaj środka do uzgodnienia z nadzorem konserwatorskim. Zakres hydrofobizacji oraz dobór preparatu zależny od stopnia wilgotności muru oraz temperatury i wilgotności powietrza w trakcie wykonywanych prac.
12. Zabezpieczenie powierzchni cokołu i murów ceglanych do wysokości 3 m powłoką antygraffiti.

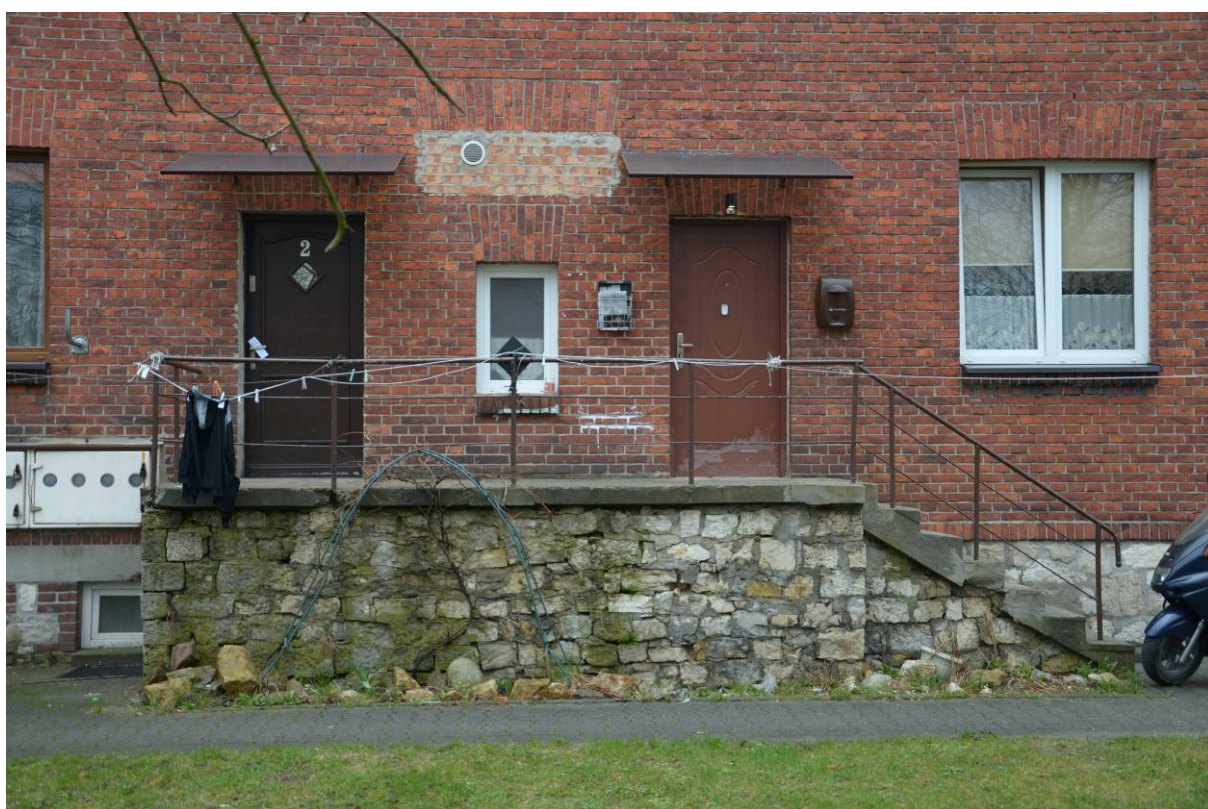
Autor programu prac konserwatorskich  
mgr Andrzej Jastrzębiowski  
Dyplomowany Konserwator Dziej Sztuki

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





*Fot. nr 8. Budynek przy ul. Klonowej 2, widok od strony elewacji zachodniej.*



*Fot. nr 9. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja zachodnia, widok prawego wejścia do mieszkań parteru.*





*Fot. nr 10. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja zachodnia, fragment kamiennej podmurówki  
prawego wejścia do mieszkań parteru.*



*Fot. nr 11. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja zachodnia, widok lewego wejścia do mieszkań na  
parterze.*





*Fot. nr 12. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja zachodnia , fragment wątku ceglanego ściany.*



*Fot. nr 13. Budynek przy ul. Klonowej 2, widok od strony elewacji północnej.*





*Fot. nr 14. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja północna, widok kamiennej podmurówki cokołu.*



*Fot. nr 15. Budynek przy ul. Klonowej 2, widok od strony elewacji wschodniej.*





*Fot. nr 16. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja wschodnia, prawe wejście do mieszkań na piętrze.*



*Fot. nr 17. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja wschodnia, wejście do piwnicy.*





*Fot. nr 18. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja wschodnia, lewe wejście do mieszkań na piętrze.*



*Fot. nr 19. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja wschodnia, fragment wątku ceglanego elewacji.*





*Fot. nr 20. Budynek przy ul. Klonowej 2, widok od strony elewacji południowej.*



*Fot. nr 21. Budynek przy ul. Klonowej 2, elewacja południowa, kamienna podmurówka cokołu oraz akty wandalizmu na ceglanej elewacji.*





*Fot. nr 22. Budynek przy ul. Klonowej 4, widok od strony elewacji zachodniej.*



*Fot. nr 23. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja zachodnia, widok wejścia głównego do budynku.*





*Fot. nr 24. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja zachodnia, stan zachowania żelbetowych schodów.*



*Fot. nr 25. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja zachodnia, fragment wstępu ceglano-ścienny oraz dwa historyczne, drewniane okna budynku.*





*Fot. nr 26. Budynek przy ul. Klonowej 4, widok elewacji od strony północnej.*



*Fot. nr 27. Budynek przy ul. Klonowej 4, widok elewacji od strony wschodniej.*





*Fot. nr 28. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja wschodnia, wtórna brama garażowa od strony północnej.*



*Fot. nr 29. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja wschodnia, widok jednego z czterech zachowanych okien drewnianych.*





*Fot. nr 30. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja wschodnia, wtórna brama garażowa od strony południowej.*



*Fot. nr 31. Budynek przy ul. Klonowej 4, elewacja wschodnia, widok jednego z czterech zachowanych okien drewnianych.*





*Fot. nr 32. Budynek przy ul. Klonowej 4, widok elewacji od strony południowej.*



*Fot. nr 33. Budynek przy ul. Klonowej 4, widok połaci dachu od strony południowej.*





*Fot. nr 34. Budynek przy ul. Klonowej 4, widok fragmentu połaci dachu od strony zachodniej.*



*Fot. nr 35. Budynek przy ul. Klonowej 6, widok elewacji od strony zachodniej.*





*Fot. nr 36. Budynek przy ul. Klonowej 6, elewacja zachodnia, widok lewego wejścia do mieszkań parteru.*



*Fot. nr 37. Budynek przy ul. Klonowej 6, elewacja zachodnia, widok wejścia do piwnic.*





*Fot. nr 38. Budynek przy ul. Klonowej 6, elewacja zachodnia, widok wątku ceglanego ściany.*



*Fot. nr 39. Budynek przy ul. Klonowej 6, elewacja zachodnia, widok obudowanego prawego wejścia do mieszkań parteru.*





*Fot. nr 40. Budynek przy ul. Klonowej 6, widok elewacji od strony południowej.*



*Fot. nr 41. Budynek przy ul. Klonowej 6, widok elewacji od strony południowo-wschodniego narożnika.*





*Fot. nr 42. Budynek przy ul. Klonowej 6, elewacja wschodnia, widok lewego wejścia do mieszkań piętra.*



*Fot. nr 43. Budynek przy ul. Klonowej 6, elewacja wschodnia, widok prawego wejścia do mieszkań piętra.*





*Fot. nr 44. Budynek przy ul. Klonowej 6, widok elewacji od strony północnej.*



*Fot. nr 45. Budynek przy ul. Klonowej 8, widok elewacji od strony zachodniej.*





*Fot. nr 46. Budynek przy ul. Klonowej 8, elewacja zachodnia, widok wejścia do piwnic.*



*Fot. nr 47. Budynek przy ul. Klonowej 8, elewacja zachodnia, widok prawego wejścia do mieszkań parteru.*





*Fot. nr 48. Budynek przy ul. Klonowej 8, elewacja zachodnia, widok wątku ceglanego ściany.*



*Fot. nr 49. Budynek przy ul. Klonowej 8, widok elewacji od strony północnej.*





*Fot. nr 50. Budynek przy ul. Klonowej 8, elewacja północna, widok kamiennego cokółu.*



*Fot. nr 51. Budynek przy ul. Klonowej 8, widok elewacji od strony wschodniej.*





*Fot. nr 52. Budynek przy ul. Klonowej 8, elewacja wschodnia, widok lewego wejścia do mieszkań na piętrze.*



*Fot. nr 53. Budynek przy ul. Klonowej 8, widok elewacji od strony południowej.*