

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH
dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul.
Nadrzecznej 28 w Ciechanowie.
REMONT ELEWACJI



Opracował:

tech. bud. Janusz Talarek
Upr. Nr 219/Wa/74

inż. Iwona Krupińska

Ciechanów, czerwiec 2024 r.

Spis treści

1	Wstęp	3
2	Opis obiektu	3
3	Historia obiektu	4
4	Stan zachowania obiektu	4
5	Opinia konstrukcyjno-budowlana	5
6	Program prac	5
6.1	Wnioski i założenia	5
6.2	Proponowane postępowanie	6
7	Dokumentacja fotograficzna	9

1. Wstęp.

Przedmiotem opracowania są elewacje budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Nadrzecznej 28 w Ciechanowie. Budynek wpisano do rejestru zabytków 14.04.1992 r. pod numerem A-259.

Zadaniem nadrzędnym przy pracach konserwatorskich na elewacjach budynku, powinno być przywrócenie w jak największym stopniu jego pierwotnego wyglądu oraz zabezpieczenie obiektu przed niszczeniem.

Podstawa opracowania:

- karta ewidencyjna zabytku nr A-259 z dn. 14.04.1992.
- wizja lokalna obiektu
- fotografie archiwalne
- <https://ciechanowskienotatki.pl/ulica-nadrzeczna-cz-2/>
- odkrywki na elewacjach
- zakres prac określonych przez inwestora

2. Opis obiektu.

Budynek usytuowany na działce nr 94, obręb Śródmieście, gmina Ciechanów- m, na ulicy Nadrzecznej – po południowej stronie ulicy. Działka w kształcie trapezu, skierowana krótszym bokiem w stronę ulicy, budynek usytuowany w północnej części działki w granicy z działką 69/2 – ulica Nadrzeczna.

Za budynkiem w podwórku oficyna i zabudowa gospodarcza.

Budynek trzykondygnacyjny o zwartej bryle na planie trapezu. Kamienica przykryta dachem dwuspadowy, podpiwniczona z nieużytkowym poddaszem.

Powierzchnia użytkowa 390 m², kubatura 1100 m³.

Budynek murowany z cegły pełnej. Więźba dachowa drewniana o konstrukcji stolcowej o niskim nachyleniu połaci dachowej z murowaną wystawką z dachu krytą blachą. Dach kryty papą na deskowaniu. W piwnicach i pomiędzy kondygnacjami sklepienia odcinkowe. Schody do piwnic betonowe, w klatce schodowej drewniane, oryginalne, czterobiegowe ze spocznikami z drewnianą poręczą. Posadzki – na klatce schodowej wylewka betonowa, w pomieszczeniach mieszkalnych podłogi wtórne. Okna prostokątne pierwotnie drewniane skrzynkowe jedno, dwudzielne wymienione na okna PVC z zachowanym podziałem. Drzwi – częściowo zachowana historyczna stolarka drzwiowa. Drzwi zewnętrzne – drewniane bramne wrota, dwuskrzydłowe, zamykające przechód bramny od strony frontowej i tylnej. Wrota wykonane są w konstrukcji ramowo-deskowej, podzielone na dwie kwatery, zamknięte łukiem pełnym. Drzwi prowadzące do klatki schodowej przejazdu bramnego dwuskrzydłowe ramowo-

płycinowe, drzwi prowadzące do pomieszczenia pod schodami jednoskrzydłowe, ramowo-płycinowe, drzwi do mieszkań wtórne jednoskrzydłowe.

ELEWACJE

- frontowa -północna – trzykondygnacyjna, symetryczna, sześćoosiowa, osie pionowe fasady zachowują rytmiczny układ, osie skrajne wyższych kondygnacji powtarzają układ niższych z wyjątkiem dwóch osi środkowych, w których na parterze znajduje się przejazd bramny. Elewacja zamknięta wystawką szczytową na osi centralnej zamkniętą naczółkiem. Wystawka szczytowa posiada półkolisty otwór okienny, obecnie zasłonięty.

Fasadę charakteryzuje równowaga pionów i poziomów, płytkie lizeny flankują dwie skrajne osie, oś środkowa wyznaczona przez szczyt i wjazd bramny.

W pionie podzielona przez dwa gzymsy, pierwszy międzykondygnacyjny umieszczony pomiędzy pierwszym a drugim piętrem, uproszczony utworzony przez wysunięcie dwóch rzędów cegieł, drugi to gzyms wieńczący powiela rozwiązania pierwszego gzymsu, utworzony przez dwa rzędy stopniowo wysuniętych przed lico linii cegieł, gzyms łamie się w wychodząc do przodu w skrajnych osiach flankujących elewację. Otwory okienne, w tym balkonowe zamknięte prosto, rzędem pionowych cegieł tworzących nadproże. Łuk bramy zamknięty półkoliście i flankowany parą pseudopilastrów z kapitelami. Na osi 2 i 4 w drugiej i trzeciej kondygnacji występują balkony , płyty balkonowe w kształcie prostokąta, balustrady stylizowane metalowe ozdobne.

- elewacja tylna – posiada sześć osi pionowych, osie skrajne wyższych kondygnacji powtarzają układ niższych z wyjątkiem osi nad przejazdem bramnym. Dominatą w tej części jest nieznacznie wychodzący poza lico jednoosiowy wykusz mieszczący w sobie wewnętrzną klatkę schodową, analogicznie do elewacji frontowej na osi 2 i 4 znajdują się balkony w środkowej i ostatniej kondygnacji. Gzyms wieńczący analogiczny jak w elewacji frontowej. Łuk bramny znajdują się w trzeciej osi od wschodu, zamknięty jest półkoliście.

- elewacje boczne – gładkie, lico muru bez zdobień i otworów.

3. Historia obiektu.

Budynek powstał w 1926 roku dwie pierwsze kondygnacje zajmowała szkoła żydowska, trzecia pełniła funkcję mieszkalną i taką funkcję pełni cały budynek do tej pory. Początkowo parcela na której mieści się kamienica należała do reagenta Mazurowskiego, około roku 1928 nieruchomość wykupił Jakub Kalfus, który zginął w czasie trwania II wojny światowej w obozie w Auschwitz.

4. Stan zachowania obiektu.

Stan zachowania elewacji budynku przy ul. Nadrzecznej 28 – stan dostateczny – Stan zachowania budulca murów wydaje się być jeszcze dobry. Cegły pomimo widocznych ubytków i odspojień, mają raczej dobre właściwości techniczne. Tylko częściowo ich powierzchnia jest osłabiona i zmurszała. Zniszczenia elementów wykonanych w zaprawie mineralnej w dolnych partiach elewacji powstały przede wszystkim z powodu podciągania kapilarnego wody gruntowej. Woda zawierająca w sobie rozpuszczone związki chemiczne, popularnie zwane solami, wznosi się w cienkich kapilarach na znaczną wysokość. Następnie, wskutek odparowania, związki chemiczne krystalizują na powierzchni materiałów porowatych lub tuż pod nią powodując mechaniczne mikrouszkodzenia ich struktury.

Powierzchnia elewacji ceglanej jest bardzo silnie zabrudzona, wszystkie ściany mają poszarzałe kolory. Silne zabrudzenie elewacji spowodowane jest wielkomiejskim zapyleniem. Nie bez znaczenia jest także ruch samochodowy, dość intensywny na sąsiadującej z kamienicą ulicy.

5. Opinia konstrukcyjno-budowlana.

Stan konstrukcji budynku ocenia się jako dobry, nie stwierdzono uszkodzeń, które mogłyby świadczyć o nieprawidłowej pracy elementów konstrukcyjnych- budynek użytkowany.

6. Program prac.

6.1 Wnioski i założenia.

Planowane działania konserwatorskie przy elewacjach zewnętrznych budynku będą miały na celu usunięcie przyczyn destrukcji poszczególnych elementów składowych fasad, przywrócenie materiałom budowlanym ich pierwotnych właściwości, zabezpieczenie obiektu przed dalszym niszczeniem oraz przywrócenie budynkowi pierwotnego wyrazu estetycznego.

Prace konserwatorskie przy budynku polegać winny na zachowaniu i ochronie kompozycji, artykulacji elewacji i utrzymaniu elementów wystroju.

Wszystkie planowane działania konserwatorskie zostaną poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy technologicznej, określeniem zakresu i przyczyn zniszczeń oraz próbami gwarantującymi właściwy dobór środków i metod konserwatorskich. Remont elewacji prowadzić należy metodą konserwatorską, zachowawczo, kolejno dla każdej elewacji.

Biorąc pod uwagę wartość zabytkową i użytkową budynku przyjęto następujące wytyczne konserwatorskie dla planowanych prac:

- przeprowadzić konserwację z zachowaniem w maksymalnym stopniu wszystkich oryginalnych elementów wystroju elewacji oraz oryginalnych materiałów: cegieł, sztukaterii, profili, wypraw tynkarskich,
- usunąć wtórne materiały budowlane np. zaprawy cementowe,
- przywrócić materiałom budowlanym ich pierwotne właściwości,
- podczas prac konserwatorskich i restauratorskich należy zastosować wysokiej jakości materiały konserwatorskie i budowlano-konserwatorski o składzie chemicznym i właściwościach zbliżonych do oryginalnych.

Zaleca się z powierzchni elewacji usunąć wszelkie zanieczyszczenia, przemalowania, zdeintegrowane partie tynków z całej powierzchni.

Do czyszczenia ceglanych fasad zabytkowych należy zastosować rekomendowanych przez konserwatorów zabytków ścierniwa mineralne lub roślinne, podawane łącznie ze sprężonym powietrzem o małym ciśnieniu, co umożliwi stopniowe zmniejszanie grubości nawarstwień, aż do ich całkowitego usunięcia. Na przykład metodę suchą tzw. gumkowania - Le gommage de facade.

Wykluczyć należy użycie do czyszczenia wody, lodu, pary, preparatów chemicznych, aby wyeliminować z procesu konserwacji zawilgocenie muru i uruchamianie migracji soli rozpuszczalnych w wodzie, oraz wsiąkanie wody i szkodliwych substancji znajdujących się w zdejmowanych zanieczyszczeniach powierzchniowych, a także wszelkich innych metod czyszczenia wspomaganych wodą, lodem, parą wodną, oraz używających do czyszczenia ostre ścierniwa typu piasek.

Do czyszczenia nie używać substancji, które mogłyby przenikać do obiektu i przyczyniać się do jego destrukcji.

Ścierniwa stosowane podczas czyszczenia muszą posiadać atest PZH oraz udokumentowane badania laboratoryjne, wykonane przez konserwatorów zabytków pod kontem bezpieczeństwa dla czyszczonych powierzchni.

Uzupełnienie ubytków w cegle należy wykonać materiałem tożsamym z ceramiką oryginalną – ubytki całych cegieł, połówek i ćwiartek.

Uzupełnienie drobnych ubytków cegły uzupełnić kitami mineralnymi modyfikowanymi żywicami syntetycznymi, produktami gotowymi, dobranymi kolorystycznie w obrębie sąsiedztwa ubytków. Takie zaprawy dostępne są w asortymencie handlowym takich renomowanych firm jak Hufgard Optolith, Remmers, Keim czy Sto.

Szczególnie starannie należy odtworzyć, rekonstruować i impregnować detale wystroju ceramicznego narażone na bezpośrednie działanie wody opadowej parapety ceramiczne, cokoliki czy poziome lica cegieł. Zaleca się ich staranną impregnację.

Stolarka okienna nie podlega opracowaniu.

Stolarka drzwiowa – wrota przejazdu bramnego w elewacji frontowej,

Powierzchnię drewna wrót pokrywają wielokrotne przemalowania beżową farbą olejną nanoszoną podczas doraźnych remontów. Zewnętrzna część jest bardzo zniszczona licznymi zarysowaniami i obciami spękaniami warstw farb oraz kitów.

Drewno skrzydeł jest zdegradowane w swej powierzchni co widać w miejscach odprysków farby i ubytkach konstrukcji. Ogólnie mówiąc obecna estetyka tych pięknych drzwi jest wysoce nie odpowiednia. Stylizowane zawiasy skorodowane, nie spełniają należycie swej roli, brama jest opuszczona nie można jej zamknąć, szoruje po posadzce, Brak antaby i zamka wrót.

Prace konserwatorskie udokumentować w formie fotograficznej i opisowej.

6.2 Proponowane postępowanie konserwatorskie.

Wątki ceglane

1. Wykonanie dokumentacji opisowo-fotograficznej przed konserwacją.
2. Dezynfekcja miejsc zaatakowanych przez mikroflorę. Proponuje się użycie preparatu z pakietu ISPO fungan lub podobnym. Zabieg metoda natrysku
3. Profilaktyczne wzmocnienie osłabionych partii wątku preparatem konsolidacyjnym Steinfestiger OH przed przystąpieniem do czyszczenia W celu zabezpieczenia powierzchni przed ewentualnym uszkodzeniem.
4. Usunięcie z powierzchni cegieł kitów i łat cementowych.
5. Odczyszczenie powierzchni cegieł z wtórnych nawarstwień fałszywej patyny, zabieleń, brudu oraz zaplamień w postaci zacieków z wód opadowych. Zastosowana zostanie metoda mechaniczna przy użyciu piaskowania z odpowiednio dobieranymi granulacjami materiału ściernego oraz ciśnieniem.
6. Profilaktyczne miejscowe odsolenie ceglanych wątków metodą swobodnej migracji do rozszerzonego środowiska. Proponuje się użycie pulpy celulozowej w najbardziej wymagających tego zabiegu miejscach.

Uzupełnienie ubytków wątków ceglanych. Ubytki zostaną uzupełnione kitami mineralnymi w masie sztucznej cegły. Kity sporządzane będą przez wykonawcę na bazie mielonej mączki ceglanej i pigmentów żelazowych nakładane będą warstwowo i sezonowane do czasu uzyskania wymaganej wytrzymałości.

7. Wykonanie spoinowania ubytków spoin wątków ceglanych. Użyta zostanie zaprawa wapienno piaskowa z dodatkiem cementu.
Forma i kształt spoin nawiązywać będzie do spoinowania oryginalnego.
8. Wykonanie zabiegu impregnacji połączonej z hydrofobizacją. Proponuje się użycie preparatu „Konsil Z super,” lub też innego np. Remmers, Ispo. Zabieg wykonywany będzie metodą powlekania przez nasączenie aż do odpowiedniego nasycenia w temperaturze 15 stopni powyżej zera.
9. Scalenie kolorystyczne spoin oraz uzupełnień cegieł na bazie pigmentów mineralnych żelazowych odpornych na promienie UV i preparatu impregnującego.

Stolarka – wrota bramne – jeżeli stan techniczny okaże się zadowalający i pozwalający na renowację

1. Demontaż skrzydeł.
2. Demontaż elementów ślusarki.
3. Usunięcie nieoryginalnych warstw malarskich olejnych; należy usunąć wtórne farby za pomocą chemicznych preparatów typu Vitaf, Scansol, itp..
4. Dezynfekcja drewna środkami zapobiegającymi zarówno rozwojowi grzybów i owadzych szkodników drewna (np. Hylotox, Impregmal, Imprewit, Imprex W-2).
5. Uzupełnienie ubytków drewna przez wykonanie wstawek z drewna w tym samym gatunku i zgodnie z przebiegiem słoje lub kitem (drobniejsze ubytki).
6. Sklejanie rozpojeń i pęknięć, rozszczepień drewna; wszystkie rozszczepienia, przełamania drewna należy skleić klejami stolarskimi (emulsjami). Dopuszcza się wykonanie wzmocnień spoin przez wykonanie kołkowania bądź wykonania wstawek wzmacniających (jaskółczych ogonów, obcych piór itp.) jeżeli zajdzie taka potrzeba.
7. Ewentualna impregnacja strukturalna drewna w miejscach zdegradowanych przez miejscową impregnację np. roztworem Paraloidu B 72 lub Osolanu K lub KL.

8. Rekonstrukcja stolarki w przypadku wymiany wrót. Drewno powinno być dobrane pod względem gatunku i odpowiednio wyrezonowane. Należy powtórzyć użyte pierwotnie łączenia stolarskie.
9. Wyprowadzenie powierzchni podłoża pod malowanie przez szpachlowanie i szlifowanie.
10. Założenie nowej powłoki bejcy w kolorze zgodnym z pierwotnie istniejącym.
11. Przeszlifowanie powierzchni malowanej.
12. Malowanie bejcą i lakierem w kolorze zbliżonym RAL 7006 w kolorze zgodnym z pierwotnie istniejącym – po uzgodnieniu z konserwatorem.
13. Wykonanie prac przy elementach ślusarki:
 - a) Oczyszczenie powierzchni stalowych metodą strumieniowo-ścierną z użyciem odpowiedniego ścierniwa i ciśnienia wraz z usunięciem pozostałości powłok malarskich, wtórnych lakierów, zabezpieczeń oraz produktów korozji.
 - b) Ustabilizowanie konstrukcji metalowej. Wyprostowanie odkształconych elementów przy użyciu młotków drewnianych lub gumowych. Wzmocnienie i odtworzenie osłabionych, bądź nieistniejących połączeń pomiędzy poszczególnymi elementami
 - c) Zabezpieczenie antykorozyjne za pomocą naniesienia farby o wysokiej zawartości cynku gwarantującej ochronę katodową np. Galva Zinc 1085 firmy Rust Oleum, Hempadur Zinc 17360 firmy Hempel lub podobnymi.
 - d) Pomalowanie powierzchni lakierem końcowym w kolorze powtarzającym pierwotny, lakierem do metalu np. Epoxy 9100 firmy Rust-Oleum, Lowigraf Pur Polifarb Łódź, farbą Eddi Schmied lub podobnymi.
14. Ponowny montaż elementów ślusarki wraz z uzupełnieniem niezachowanych elementów montażowych.
15. Montaż skrzydeł wraz z zabezpieczeniem zawiasów smarem do łożysk tocznych.

7. Dokumentacja fotograficzna.



Zdjęcie 1 - Kamienica mieszkalna wielorodzinna - elewacja północna od ulicy Nadrzecznej. Widok ogólny – widoczne zabrudzenia elewacji zwłaszcza w dolnej części.



Zdjęcie 2 - Elewacja południowa – widok ogólny – widoczne zniszczenia muru w skutek ściekającej wody opadowej



Zdjęcie 3 - Elewacja wschodnia – boczna, w granicy działki



Zdjęcie 4 - Elewacja zachodnia w granicy działki. Częściowo zasłonięta budynkiem też stojącym w granicy działki.



Zdjęcie 5 - detal pilastra – widoczne zabrudzenie w dolnej części i ubytki fugowania.



Zdjęcie 6 – Braki cegieł w ozdobnym gzymsie obramowania otworu bramnego - widoczne ubytki i wykwyty wilgoci i soli, fragmenty obcego tynku.



Zdjęcie 7 - Zabrudzenia z zaprawy widoczne pod parapetami i na ościeżach.



Zdjęcie 8 – Widoczne uszkodzenia muru wykusza schodowego od strony podwórka – uszkodzone, wykruszone cegły, widoczne zabrudzenia i korozja cegły, ubytki fugowania na prawie całej powierzchni.



Zdjęcie 9 – Ubytki cegieł na ścianie wykuszu schodowego od strony podwórka.



Zdjęcie 10 – Silne zabrudzenie elewacji nad schodami do piwnicy, powyżej ubytki w murze i cegły pokryte farbą.



Zdjęcie 11 – Fragment ściany przy przejeździe bramnym od strony podwórka pokryty tynkiem – do usunięcia.



Zdjęcie 12 – Wrota bramne od strony ulicy Nadrzecznej – widok ogólny



Zdjęcie 13 – Wrota bramne – skrzydło z uszkodzonym zawiasem – nie daje się zamknąć w bezpieczny sposób.



Zdjęcie 14 – Wrota bramne – uszkodzone wypełnienie ramy, widoczne zniszczenie ramiaka.



Zdjęcie 15 – Wrota bramne –widoczne „rozejście” się konstrukcji.



Zdjęcie 16 – Wrota bramne – szczegół dolnego ramiaka i odboju obitego blachą.



Zdjęcie 17 – Wrota bramne – mocowanie zawiasów.



Zdjęcie 18 – Wrota bramne – otwór po zamku- widoczne uszkodzenia struktury drewna ramy wrót.



Zdjęcie 19 – Wrota bramne – szczegół zawiasa dolnego w uszkodzonym skrzydle.



Zdjęcie 20 – Wrota bramne – mechanizm zamykający drzwi zamocowany w uszkodzonym

skrzydle.



Zdjęcie 21 – Wrota bramne – szczegół mechanizmu zamykającego.