

MACIEJ POWĄZKA ARCHITEKT

10-124 OLSZTYN, UL. GRUNWALDZKA 4A/24 NIP 7391452482

tel. 502180853 e-mail: maciek.powazka@poczta.fm

**ZAŁĄCZNIKI
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO
ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY
BUDYNKU BIUROWEGO WRAZ Z REMONTEM BUDYNKU
GARAŻOWEGO W OLSZTYNIE PRZY ULICY PARTYZANTÓW 82**

OBIEKTY: 1. **Budynek biurowy**- istniejący- kamienica
2. Budynek garażowy - istniejący

KATEGORIA : 1. **XVI**
2. **XVIII**

ADRES : 10- 527 Olsztyn, ul. **Partyzantów 82**
obręb nr. **72** działka nr **65/1, 65/2**

**JEDNOSTKA
EWIDENCYJNA:** **286201_1**

INWESTOR: **WARMIŃSKO-MAZURSKA OKRĘGOWA IZBA
INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA W OLSZTYNIE**

10- 532 Olsztyn, Plac Konsulatu Polskiego 1

**JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:** **MACIEJ POWĄZKA ARCHITEKT**
10-124 Olsztyn, ul. Grunwaldzka 4a/24

BRANŻA: **ARCHITEKTURA**
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maciej Powązka
upr. bud. 02/01/OL

SPRAWDZIŁA: mgr inż. arch. Katarzyna Boguszewska
upr. bud. KI-II-7342-78/98

Olsztyn, listopad 2023r.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

- DOKUMENTACJA KONSERWATORSKA ELEWACJI BUDYNKU PRZY UL. PARTYZANTÓW 82 W OLSZTYNIE wraz z weryfikacją zaleceń w zakresie stolarki okiennej AUTORKI: mgr BARBARA ZALEWSKA zabytkoznawca mgr sztuki IZABELA HUK-MALINOWSKA	str. 1- 45
- DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR I-124/2023	str.45A - 64
- UZGODNIENIE P.POŻ. - zagospodarowanie terenu	str. 65
- UZGODNIENIE P.POŻ. - rzut parteru	str. 66
- UZGODNIENIE SANEPID - zagospodarowanie terenu	str. 67
- UZGODNIENIE SANEPID - rzut parteru	str. 68
- INFORMACJA BIOZ	str. 69 - 72
- MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	str. 73
- OPINIA GEOTECHNICZNA "GEOP" mgr Adam Oprzyński wykonana w listopadzie 2023r.	str. 74- 87
- ZALECENIA KONSERWATORSKIE W.-M. W.K.Z. znak: IZNR.5183.156.2023.lw	str. 88 - 89

DOKUMENTACJA KONSERWATORSKA ELEWACJI BUDYNKU PRZY UL. PARTYZANTÓW 82 W OLSZTYNIE

wraz z weryfikacją zaleceń w zakresie stolarki okiennej



Autorki dokumentacji:

- mgr sztuki Izabela Huk - Malinowska
dypl. konserwator rzeźby kamiennej i elementów architektonicznych, zabytkoznawca,
nr dyplomów 1672 i 1780,
- mgr Barbara Zalewska - zabytkoznawca, nr dyplomu 1765

Ba_Za BADAŃ DOKUMENTACJA
I KONSERWACJA ZABYTKÓW
Barbara Zalewska
Worliny 32, 10-103 Łukta
tel. +48 575 249 386
NIP: 7392185422, REGON: 165201141

Izabela Huk-Malinowska

Dyplomowany Konserwator Zabytków
Mgr Sztuki Izabela Huk-Malinowska
80-299 Nowy Świat, ul. Borówkowa 9
NIP 584-189-14-02, tel. 601 65 61 99

Olsztyn, styczeń 2024r.

Obiekt: DOM

Lokalizacja: ul. Partyzantów 82; OLSZTYN

Właściciel: Gmina Olsztyn (użytkownicy: podmiot prywatny; WM O. Okręgowy PCK)

Datowanie: 2 poł. XIX w. (przed 1890 r.)

Zakres opracowania:

1. Historia.
2. Opis.
3. Stan zachowania.
4. Wytyczne konserwatorskie.
5. Program prac konserwatorskich.
6. Dokumentacja fotograficzna.

Podstawa opracowania:

1. Zlecenie projektanta
2. Wizje lokalne i badania konserwatorskie: listopad 2023 r.

1. HISTORIA

W XIX w. - aż do lat 60-tych Olsztyn należał do niewielkich miasteczek i rozwijał się wolniej niż np. sąsiednie Barczewo. O nikłym rozwoju miasta świadczą dane statystyczne:

1820 r. - 301 domów - 2248 mieszkańców;

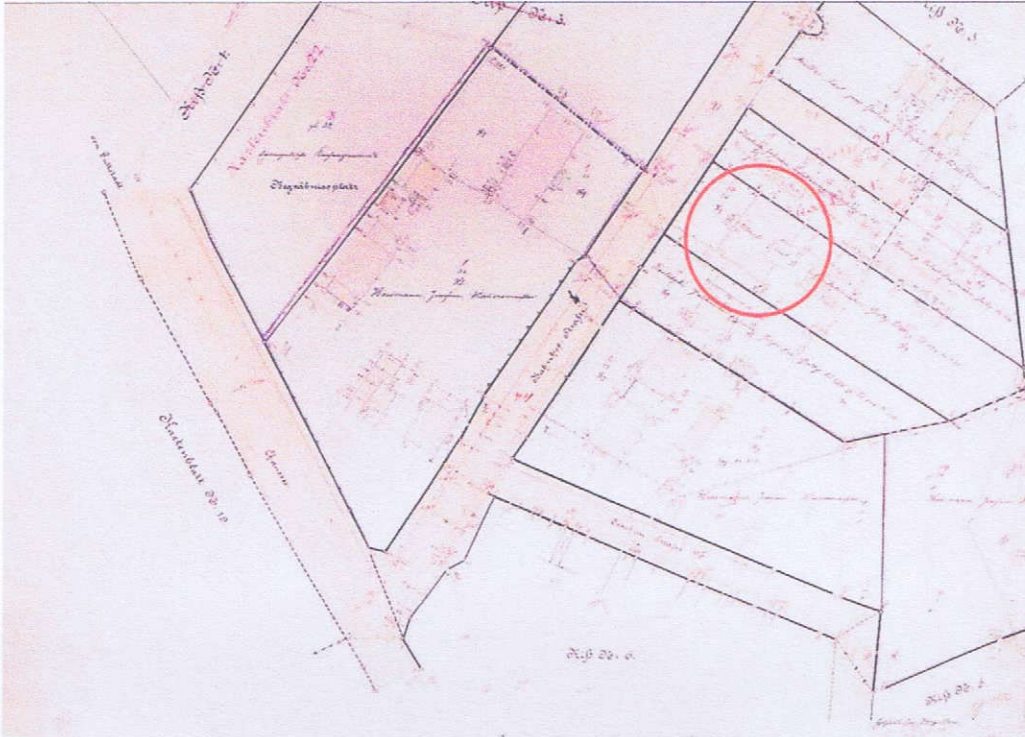
1831 r. - 314 domów - 2791 mieszkańców;

1864 r. - 366 domów - 4793 mieszkańców.

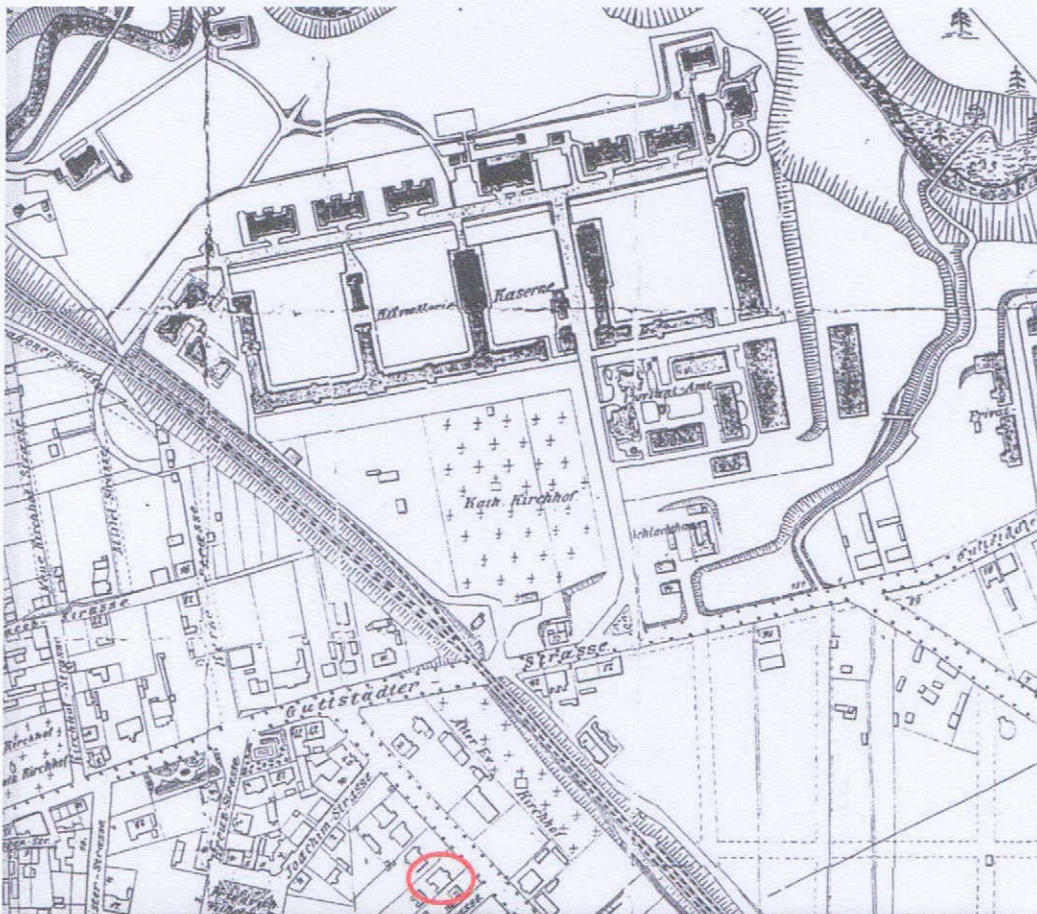
Wśród czynników mających wpływ na zdynamizowanie rozwoju przestrzennego miast regionu w XIX w. miała budowa linii kolejowej (rozpoczęta w l. 1864-1868). Napływ robotników i rosnące zapotrzebowanie na mieszkania, generowały hośbę budowlaną. Na przestrzeni 10 lat (1865-1875) Olsztyn powiększył swoje zasoby mieszkaniowe oraz ludzkie o 1/3. Wzniesiono 117 budynków mieszkalnych, a miastu przybyło 1366 mieszkańców. Ulica Partyzantów została ukształtowana w początkach lat 70-tych XIX w. Brukowana droga łącząca miasto z dość daleko położonymi dworcami pasażerskim i towarowym, jako jedna z pierwszych otrzymała oświetlenie - w 1883 r. olejowe, zmienione na gazowe w 1890 r. W tym czasie zabudowana była już po obu stronach. Pewną liczbę parcel po obu stronach ulicy Partyzantów, posiadał mistrz murarski Joachim Hosmann. Właścicielem parceli, na której stoi budynek był Carl Ulrich. Jak widać na planie katastralnym z 1885 r. – budynek w tym czasie już istniał.

Przed wojną, budynek funkcjonował jako Deutsches Rotes Kreuz (Niemiecki Czerwony Krzyż). W latach 1945-1947 pełnił funkcję sztabu armii radzieckiej. Od 1949 roku w niepozornym budynku nr 82 funkcjonowało Pogotowie Ratunkowe Polskiego Czerwonego Krzyża, które po 26 latach przekształcono w Wojewódzką Stację Pogotowia Ratunkowego oddając do jej dyspozycji nową siedzibę. Przedmiotowa kamienica przed 1980 rokiem była również zapleczem dla PKS.¹

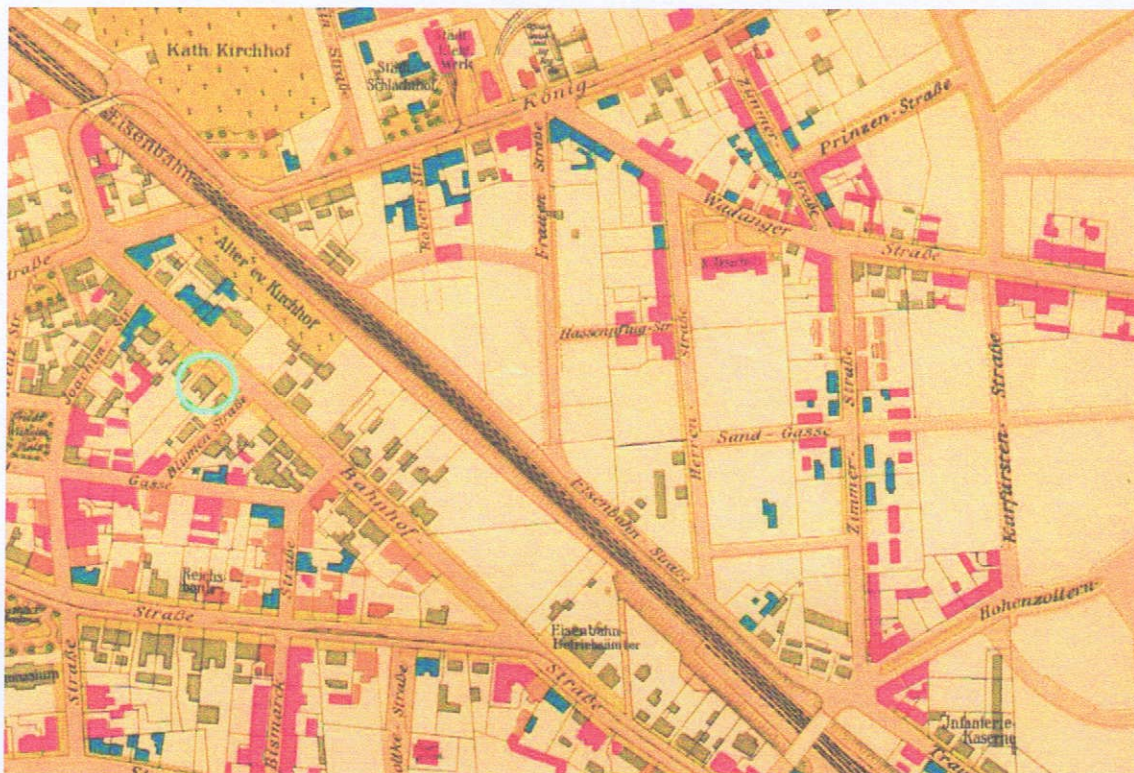
¹ Karta ewidencji zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, oprac. mgr inż. arch. Dorota Misiaczyk – Struzik, listopad 2012r.



Mapa katastralna 1885 r. (APO sygn. 1367)



R. Luckhardt, 1892 r.



A. Bonk, 1913 r.

BIBLIOGRAFIA

- A. Rzempołuch, *Architektura i urbanistyka Olsztyna 1353-1953*, Olsztyn 2004;
- J. Sikorski, *Miasto Olsztyn, Jednostka terytorialno-administracyjna na południe od torów kolejowych (za wyjątkiem śródmieścia) w rozwoju historycznym*, Olsztyn 2000;
- J. Sikorski, *Zarys rozwoju przestrzennego śródmieścia miasta Olsztyn*, Olsztyn 1996, mps. Archiwum WUOZ w Olsztynie;
- J. Sikorski, *Zarys rozwoju przestrzennego miasta Olsztyna na obszarze północnym i północno-zachodnim, ograniczonym od południa linią kolejową*, Olsztyn 1997, mps. Archiwum WUOZ w Olsztynie;
- J. Sikorski, *Rozwój przestrzenny miasta*, w: *Olsztyn 1353-2003*, red. S. Achremczyk, W. Ogrodziński, Olsztyn 2003
- Karta ewidencji zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, oprac. mgr inż. arch. Dorota Misiaczyk – Struzik, listopad 2012r. (karta wymaga weryfikacji; np. ryzality budynku od strony podwórza są oryginalne!)

2. OPIS

Budynek wolnostojący, usytuowany kalenicowo w pierzei ulicy Partyzantów (d. Bahnhofstrasse). Wzniesiony na rzucie litery „U” - z dwoma ryzalitami od strony elewacji podwórzowej. Dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z częściowo użytkowym poddaszem. Przed wejściem głównym szeroki podest ze schodami.

Bryła główna przekryta dachem dwuspadowym, ryzalitty – pulpitowymi. Pomiedzy ryzalitami zadaszenie z blachy falistej wsparte na konstrukcji z metalowych profili.

Murowany i tynkowany. Podpiwniczenie i partia cokołowa bryły głównej z otoczków i cegły. Pokrycie dachu z cegły ceramicznej, holenderki.

Frontowa elewacja północna symetryczna, 7-osiowa, artykułowana prostokątnymi otworami okiennymi i drzwiowym oraz oszczędnym, historyzującym detalem architektonicznym. W osi centralnej umieszczone wejście główne. Dwie osie skrajne zbliżone do siebie. Partia cokołowa wyodrębniona uskokiem, piętro profilowanym gzymsem kordonowym. Ścianka kolankowa wydzielona od dołu uskokowym gzymsem; od góry - profilowanym gzymsem podokapowym, zachodzącym odcinkowo na ściany szczytowe. Dekorowana naprzemiennie prostokątnymi i zbliżonymi do kwadratu płycinami. Poszczególne płyciny rozdzielone wertykalnie szerokimi listwami. Nad gzymsem podokapowym wycinana ozdobnie wróblownica.

Otwory okienne ujęte profilowanymi opaskami. W parterze dodatkowo z nadprożami dekorowanymi odcinkowymi gzymсами. W poziomie ław okiennych z wydatnym, profilowanym, odcinkowym gzymsem łączącym wszystkie trzy osie okienne. Otwór drzwiowy ujęty profilowaną opaską.

Elewacja boczna, szczytowa – wschodnia 2-osiowa. Cokół wydzielony uskokiem. Okna ujęte profilowanymi opaskami. Para okien przyziemia połączona w poziomie ław okiennych profilowanym, odcinkowym gzymsem. Okna piętra z ławą okienną w poziomie gzymsu wydzielającego kondygnacje. Szczyt dwukondygnacyjny; w dolnej kondygnacji przepruty parą okien flankowanych mniejszymi okienkami. W górnej kondygnacji przepruty osiowo jednym okienkiem.

Okna dolnej kondygnacji szczytu połączone odcinkowym gzymsem w poziomie ław okiennych. W górnej kondygnacji szczyt przepruty osiowo jednym okienkiem, z odcinkowym, wydatnym parapetem/gzymsem.

Elewacja boczna, szczytowa – zachodnia 3-osiowa. Cokół wydzielony uskokiem. Otwory okienne i drzwiowe pozbawione opasek. Część okien przyziemia przekształcona w otwory drzwiowe. Okna piętra z ławą okienną w poziomie gzymsu wydzielającego kondygnacje. Szczyt dwukondygnacyjny; w dolnej kondygnacji przepruty parą okien flankowanych mniejszymi okienkami. Okna dolnej kondygnacji szczytu połączone odcinkowym gzymsem w poziomie ław okiennych. W górnej kondygnacji szczyt przepruty osiowo jednym okienkiem, z odcinkowym, wydatnym parapetem/gzymsem.

Elewacja podwórzowa, południowa – 6-osiowa (w układzie 2+2+2). Ryzality dwukondygnacyjne, 2-osiowe, dodatkowo od strony wewnętrznej przeprute w osi otworami okiennymi. Detal architektoniczny ograniczony do profilowanych gzymsów podokapowych.

STOLARKA OKIENNA drewniana i PCV, jedno- i dwudzielna. Ościeżnicowa i skrzynkowa. Głównie wtórna, jednostkowy przykład okna oryginalnego na piętrze, w elewacji podwórzowej. Okno jednodelne, dwuskrzydłowe, ościeżnicowe. Dolne skrzydło dzielone poziomą szczebliną na dwie kwatery. W elewacji podwórzowej wprowadzono w otwory okienne współczesne, metalowe kraty.

STOLARKA DRZWIOWA zewnętrzna drewniana, płycinowa, dwuskrzydłowa, z nadświetlem – wtórna.

3. STAN ZACHOWANIA

Elewacje budynku przekształcone wprowadzeniem otworów drzwiowych w elewacji bocznej; częściowym замуrowaniem przepruć okiennych, blaszaną zabudową w elewacji podwórzowej (pomiędzy ryzalitami). Dodatkowo także wymianą tynków na

cementowe oraz uproszczeniem profili detali architektonicznych. Stolarka otworowa w większości wtórna. Jednostkowo zachowane okno w bardzo złym stanie technicznym.

Pulpitowe dachy ryzalitów od strony elewacji podwórzowej pokryte nową dachówką ceramiczną, esówką, na bryle głównej dachówki pokryte szkodliwą patyną, mikroorganizmami, częściowo rozwarstwione.

Stan zachowania elewacji kamienicy wymaga niezwłocznego podjęcia prac konserwatorskich, celem zatrzymania postępu destrukcji. Pierwotne tynki były gładkie, wapienno-piaskowe. Obecnie, z wyjątkiem detali architektonicznych elewacje pokryte są szczelnym, tynkiem cementowym. Tynki elewacji budynku są miejscowo mocno spękanne, zabrudzone, zawilgocone i odspojone. Miejscowo porażone grzybem i innymi mikroorganizmami. Powłoki malarskie łuszczą się i odpadają, w szczególności na powierzchniach narażonych na zwiększone oddziaływanie czynników atmosferycznych, na skutek nieszczelnych zabezpieczeń przed wodą opadową oraz odpryskową. Zawilgocony mur jest doskonałym podłożem do rozwoju glonów, mchów i porostów. Działanie wody odpryskowej – odbijającej się od gruntu oraz efekt stałego zawilgocenia obiektu przez podciąganie kapilarne wody z gruntu, również przyczyniło się do destrukcji wypraw w partii przyziemia.

Szczególnie duże ubytki tyku widoczne są na detalach architektonicznych; gzymsach podokapowych oraz gzymsach odcinkowych/parapetach oraz opaskach. Miejscowo odsłonięta struktura muru narażona jest na zwiększone oddziaływanie czynników destrukcyjnych. Widoczne są ubytki spoinowania oraz cegieł. Drewno wróblownicy oraz poszycia i konstrukcji więźby dachowej porażone korozją biologiczną, zagrzybione.

Zaprawa z której zostały wykonane detale architektoniczne, jest w znacznym stopniu zdeintegrowana. Widoczne są miejscowe ubytki elementów i profili artykulacji architektonicznej. Oryginalna zaprawa tynkarska, znajdująca się pod wtórną wyprawą tynkarską i malarską, jest osłabiona i wilgotna, mniej zbita i bardziej przepuszczalna.

Schody zewnętrzne i podest przed wejściem głównym mocno spękany, z kruszącymi się łatami kolejnych napraw.

W budynku wymieniona została stolarka okienna. Część okien wykonana została z PCV, część wykonana w drewnie, odtwarza zasadnicze podziały konstrukcyjne okien oryginalnych. Okna fasady na parterze posiadają ramiaki fazowane ze spływem. Ich stan techniczny jest zły – nadają się wyłącznie do wymiany. Drewniane okna od podwórza są wypaczone, skrzydła odkształcone. Drewno jest osłabione i spękane, zasinione, w znacznym stopniu zdegradowane na skutek korozji biologicznej. Widoczne są znaczne ubytki mechaniczne. W najgorszym stanie są okapniki, z silnie wypłukaną bielą drewna, kumulują wodę opadową. Kity szklarskie odspojone i spękane, w wielu miejscach ogóle ich nie ma. Warstwy malarskie są spękane, w wielu miejscach odspojone. Grubość powłok malarskich, siatka spękań oraz stopień zniszczeń spowodowały zatarcie rysunku profili dekoracyjnych.

Parapety i opierzenia z blachy ocynkowanej znajdują się w stanie katastrofalnym. Opierzenia blacharskie w dużej części są powyginane, skorodowane, z ubytkami.

Drewniane drzwi wejściowe są również wtórne; dwuskrzydłowe, z nadświetlem.

Na przestrzeni lat na elewacjach umieszczane były różnego rodzaju instalacje elektryczne, teletechniczne i montażowe. Ich sposób prowadzenia był całkowicie podporządkowany funkcji, tworząc przypadkowe "dekoracje".

4. WYTYCZNE KONSERWATORSKIE

Zadaniem nadrzędnym przy pracach na elewacjach budynku, powinno być przywrócenie oryginalnej aranżacji architektonicznej zabytkowego budynku i zabezpieczenie obiektu przed dalszym niszczeniem.

Wszelkie zabiegi przeprowadzone powinny być zgodnie ze sztuką konserwatorską, przy zastosowaniu materiałów powszechnie używanych w konserwacji zabytków.

Postępowanie konserwatorskie powinno mieć na celu przywrócenie wyglądu estetycznego, co wiąże się z przywróceniem pierwotnej kolorystyki oraz faktury wypraw tynkarskich, zgodnie z wynikami badań konserwatorskich. Niezbędne jest usunięcie odspojonych fragmentów tynków, jak również miejscowe przeprowadzenie zabiegu dezynfekcji porażonego przez mikroorganizmy muru.

W większości elewacja pokryta jest współczesnym, mocnym tynkiem cementowym. Tynki wapienno-piaskowe zachowały się fragmentarycznie; na detalach architektonicznych. Część detali została pociągnięta wtórnie zaprawą cementową, co spowodowało zawilgocenie i odspojenie oryginalnych wypraw.

Przy rekonstrukcji tynku mineralnego należy pamiętać, że stare zaprawy były przygotowywane głównie w oparciu o wapno z dodatkami. Dlatego też w wielu miejscach zarówno podłoże, jak i oryginalne zaprawy, mają wysoką nasiąkliwość przy stosunkowo niedużej wytrzymałości mechanicznej. Nową wyprawę tynkarską należy dostosować do tych parametrów, w celu uniknięcia późniejszych zniszczeń i spękań, wraz wystąpienia ewentualnych wykwitów na ścianach budynku.

Przed rekonstrukcją ubytków w tynku należy wykonać próby, aby zapewnić odpowiedni dobór i proporcje kruszywa, oraz właściwy sposób zatarcia na krawędzi uzupełnień.

Zaprawy tynkarskie użyte jako uzupełnienia ubytków w istniejących tynkach powinny być najwyższej jakości mieszankami fabrycznymi opartymi całkowicie na wapnie z dodatkami trasy, które poprzez swoją elastyczność zapewnią dobre, trwałe pokrycie. Godne polecenia są produkty firmy Caparol, Keim, Sto Ispo (Tubag), Kabe, Baumit Bayosan lub Remmers. Technika wykonania tynku powinna być tradycyjna - przez narzut. Zadaniem nadrzędnym tych prac jest bowiem nawiązanie do oryginalnego tynku; jego struktury, tekstury i barwy.

Poza odtworzeniem powierzchni tynków, należy poddać konserwacji i rewaloryzacji wystrój architektoniczny poszczególnych elewacji. Celem proponowanych zabiegów konserwatorskich jest powstrzymanie destrukcji i zabezpieczenie osłabionej struktury elementów dekoracyjnych znajdujących się na

elewacji frontowej i szczytowej przed dalszymi uszkodzeniami. Detal architektoniczny powinien zostać poddany kompleksowej konserwacji; podklejony i zabezpieczony, a jego krawędzie, jak i ubytki, uzupełnione wyprawą sztukatorską przy użyciu zaprawy o odpowiednim kolorze, fakturze i właściwościach zbliżonych do oryginalnego materiału. Ponadto, od strony frontowej należy uczytelnić kamiennie-ceglany fundament ze ścianą cokołową bryły głównej. Cokół przybudówki należy otynkować.

Ze względu na bardzo zły stan zachowania, cokół, po usunięciu wtórnych wypraw tynkarskich, a przed położeniem nowych wypraw w partiach tynkowanych oraz wykonania nowego spoinowania należy odgłonić i odgrzybić. Cegły zmurszałe należy wymienić na materiał o identycznych wymiarach i parametrach fizyko-chemicznych. Ponadto należy zabezpieczyć p.wilgociowo preparatem hydrofobizującym płaszczyzny narażone na zwiększone działanie wody opadowej i zaleganie śniegu.

Kolorystyka elewacji oraz stolarki okiennej została określona w części badawczej niniejszego opracowania.

Rekonstrukcja stolarki okiennej i drzwiowej powinna być wykonana przez firmę zajmującą się odtwarzaniem historycznej stolarki. Przy wykonywaniu rekonstrukcji dopuszcza się możliwość zastosowania okien zespolonych.

Zdegradowane parapety i opierzenia należy usunąć i wymienić na nowe. Kształt nowych opierzeń i parapetów oraz sposób ich osadzania, powinien zostać zrekonstruowany z charakterystycznym okrągłym wywinięciem, tzw. „wurstą”. Wszelkie rekonstruowane elementy blacharskie zaleca się wykonać z blachy tytanowo-cynkowej. Nie dopuszcza się do stosowania zwykłej blachy ocynkowanej i powlekanej.

Należy zdemontować lub schować pod nową wyprawą tynkarską wszelkie instalacje znajdujące się na elewacji.

Prace należy prowadzić w odpowiednich warunkach pogodowych, w okresie od kwietnia do listopada, w temperaturach powyżej +5 C, przez ekipy budowlane mające już w swoim dorobku realizacje przy zabytkach.

5. BADANIA KONSERWATORSKIE

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Celem podjętych prac było określenie pierwotnego opracowania kolorystycznego elewacji budynku objętego niniejszym opracowaniem. W ramach prac badawczych wykonano odkrywki oraz pobrano próbki tynków i powłok malarskich z elewacji, poddając je obserwacji pod mikroskopem optycznym. Udokumentowano barwne warstwy wykonując cyfrowe zdjęcia próbek.

W trakcie prac okazało się, że poza detalami architektonicznymi, cała elewacja pokryta jest współczesnym, mocnym, cementowym tynkiem. W odkrywkach nie było warstw tynków oryginalnych, które zapewne zostały usunięte przed położeniem obecnych wypraw tynkarskich.

W odniesieniu do detali architektonicznych próbki do badań mikroskopowych pobrano z gzymsu /parapetu podokiennego oraz opaski okiennej elewacji frontowej, także dwie próbki opaski wokół otworu drzwiowego fasady. Detale architektoniczne pokryte były cienką warstwą wyrównującą drobno ziarnistego tynku, położoną na zaprawę gruboziarnistą. Na warstwę wyrównawczą położono powłokę malarską koloru białego. Późniejsze warstwy przemalowań wykonano kilkakrotnie w kolorach białych, jednorazowo w ugrowach, żółtych, różowych. Opaska wokół drzwi wejścia głównego była oryginalnie biała, wśród późniejszych warstw widoczne są wtórne warstwy popielata i kobaltowa.

Na etapie projektowym do wstępnej rekonstrukcji koloru proponuje się barwy określone w NCS, dobrane na podstawie przeprowadzonych badań. Barwy warstw malarskich podane w niniejszym opracowaniu na podstawie systemu NCS są kolorami przybliżonymi. Ostatecznego wyboru koloru należy dokonać na podstawie wzornika wybranego producenta farb.

Wobec braku możliwości określenia oryginalnego koloru elewacji proponuje się barwę neutralną, zbliżoną do barwy tynków - NCS S 2005 Y20R, cokol zaś walorowo ciemniejszy.

Natomiast białe detale architektoniczne w oparciu o wyniki badań – proponuje się wykonać w kolorze złamanej bieli, zbliżonym do NCS S 0500-N, podobnie jak elementy drewniane podokapowe (wróblownica).

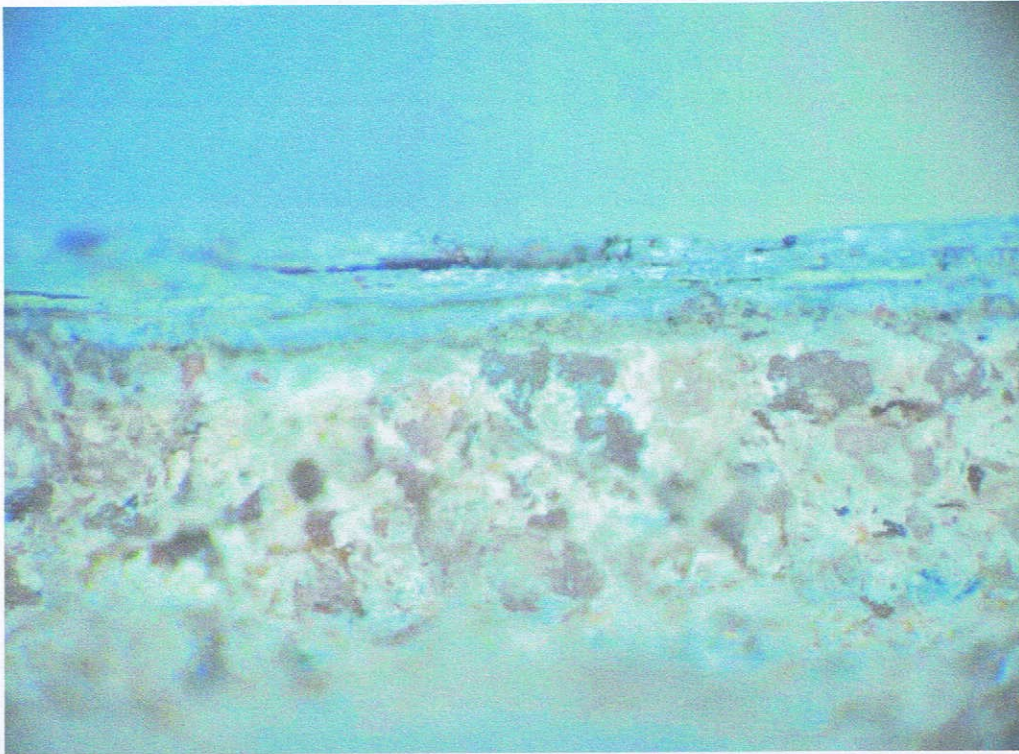
Kolorystykę stolarki okiennej od strony zewnętrznej proponuje się wykonać w kolorze zbliżonym do NCS S 5030Y60R.



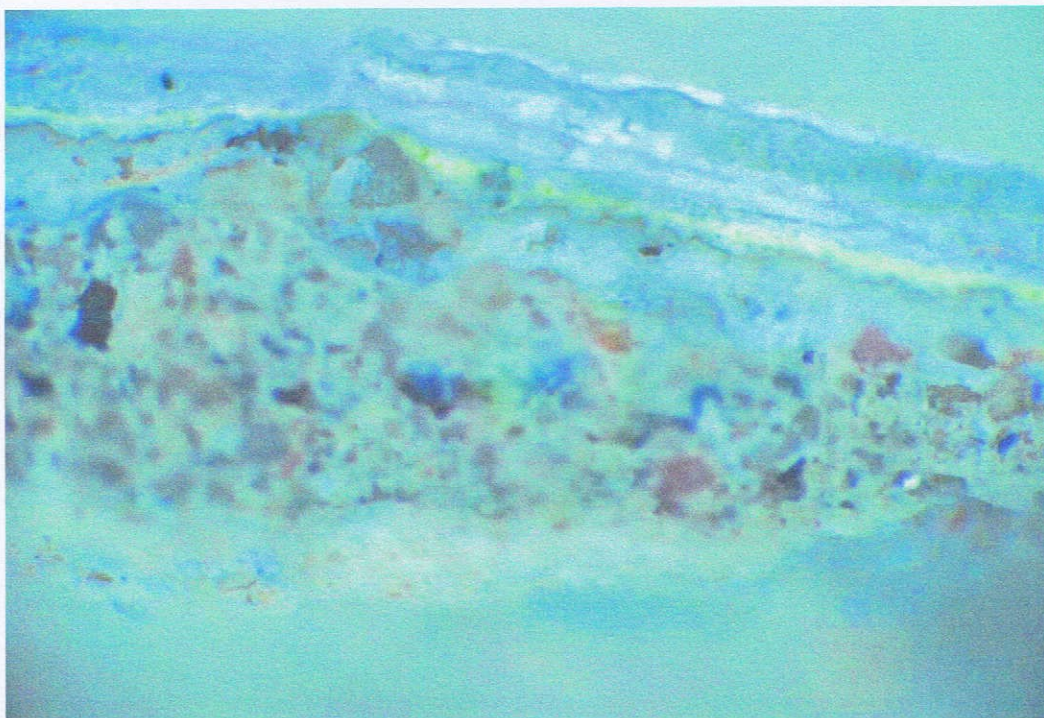
Fasada. Odkrywka współczesnego tynku sięgającego muru ceglanego. Brak oryginalnych tynków wapienno-piaskowych.



Odkrywka opaski okna 01. Na tynku widoczna biała oryginalna powłoka malarska oraz wtórne schodkowe, kolejne powłoki malarskie widoczne w próbce mikroskopowej



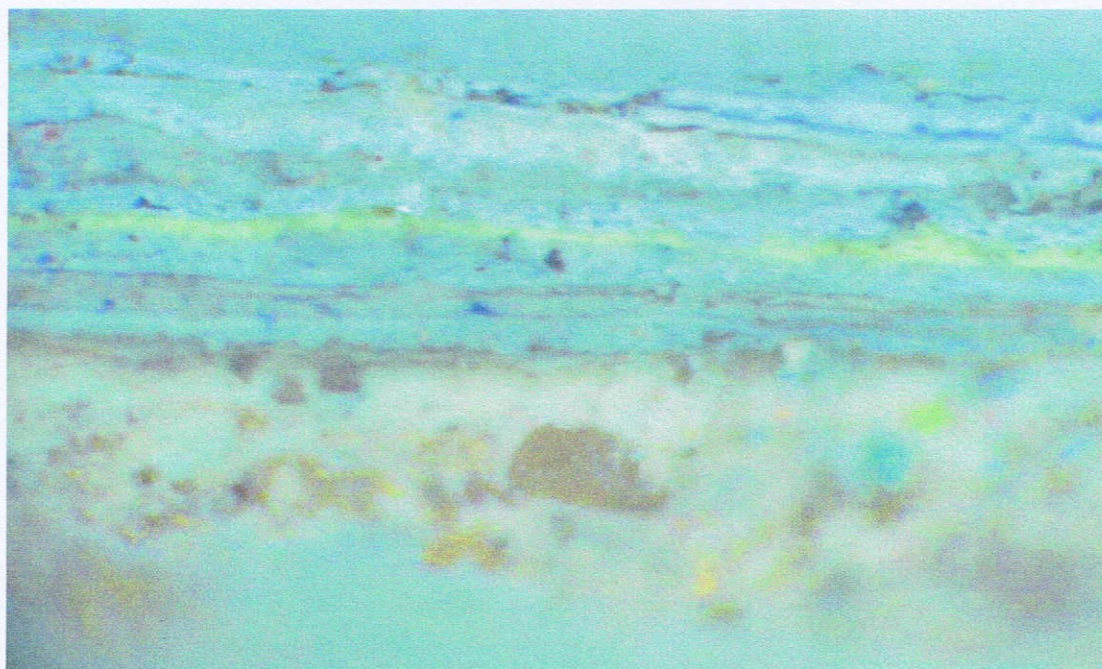
Próbka nr 1. Gzyms/parapet okna parteru fasady. Uwarstwienie wykazuje, iż na warstwie gruboziarnistego tynku położono cienką warstwę drobnoziarnistego tynku wygładzającego lico elementu. Pierwszą warstwą malarską jest kolor biały.



Próbka nr 2. Opaska okna 01 parteru fasady. Uwarstwienie wykazuje, iż na warstwie gruboziarnistego tynku położono cienką warstwę drobnoziarnistego tynku wygładzającego lico elementu. Pierwszą warstwą malarską jest kolor biały.



Odkrywka opaski okna 02. Na tynku widoczna biała oryginalna powłoka malarska oraz wtórne schodkowe, kolejne powłoki malarskie widoczne w próbce mikroskopowej



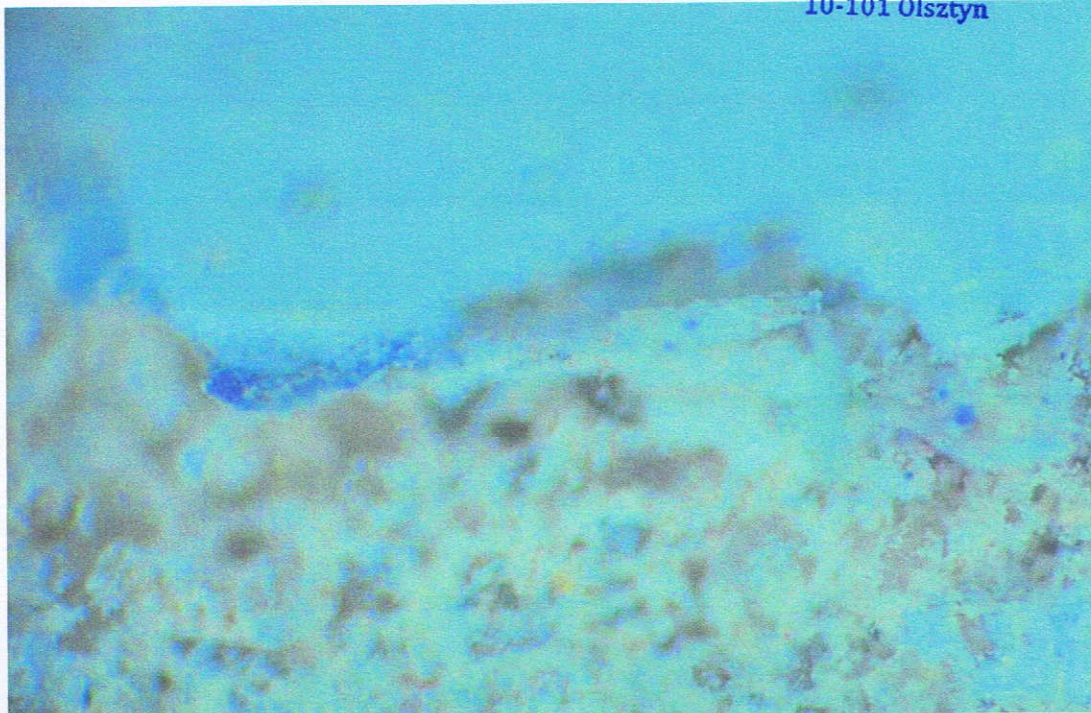
Próbka nr 3. Opaska okna 02 parteru fasady. Uwarstwienie wykazuje, iż na warstwie gruboziarnistego tynku położono cienką warstwę drobnoziarnistego tynku wygładzającego lico elementu. Pierwszą warstwą malarską jest kolor biały.



Odkrywka opaski wokół otworu drzwiowego fasady. Na tynku widoczna biała oryginalna powłoka malarska oraz wtórne schodkowe, kolejne powłoki malarskie widoczne w próbce mikroskopowej, w tym kobaltowej



Odkrywka opaski wokół otworu drzwiowego fasady. Na tynku widoczna biała oryginalna powłoka malarska oraz wtórne schodkowe, kolejne powłoki malarskie, w tym popielata



Próbka nr 4. Opaska otworu drzwiowego fasady. Uwarstwienie wykazuje, iż pierwszą warstwą malarską jest kolor biały. Kolejne warstwy w tym kobaltowa jest warstwą wtórną.



Wróblownica i deska podokapowa malowane w kolorze białym. Widoczne ciemne plamy korozji biologicznej drewna.



Elewacja podwórzowa. Okno lewego ryzalitu piętra.



Elewacja podwórzowa. Okno lewego ryzalitu piętra. Ramiak skrzydła okiennego ze śladami oryginalnej, brązowej powłoki malarskiej



Elewacja podwórzowa. Oboknie ze śladami oryginalnej, brązowej powłoki malarskiej



Okno elewacji podwórzowej od strony wnętrza



Okno elewacji podwórzowej od strony wnętrza – relikty oryginalnej powłoki malarskiej na ramiaku skrzydła okiennego

6. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

ŚCIANY ELEWACJI

1. Usunięcie wtórnych miejscowych przemurowań okien, przywrócenie otworów okiennych w miejsce wtórnie wykonanych otworów drzwiowych oraz usunięcie tynków cementowych, mających negatywne oddziaływanie na oryginalny materiał oraz zmieniających artykulację elewacji.
2. Odgrzybienie i dezynfekcja ścian preparatem czynnym biologicznie preparatem Capatox firmy Caparol lub Algat i Boramon firmy Altax lub Algizid firmy Kabe.

3. Gruntowanie ściany w celu wyrównania chłonności podłoża i zwiększenia przyczepności farby. - preparatem wzmacniającym podłoże np. preparatem CL Optigrunt ELF firmy Caparol, Spezial Fixativ firmy Keim, lub UniversalGrund firmy Baunit. Lub Calsilit F firmy Kabe.
4. Naprawa pęknięć, nałożenie warstwy podkładowej, uzupełniającej ubytki, uniwersalną zaprawą wapienno-cementową, zbrojoną włóknem szklanym Caparol Histolith Arma Reno 700, KEIM Universalputz Fein o uziarnieniu do 0.6 mm lub SchlitzMortel Rapid firmy Baunit. lub Kombi Finisz firmy Kabe.
5. Odtworzenie struktury tynku - na przygotowane podłoże nanieść tynk strukturalny na bazie mineralnej Bergmann Solarfassadenspachtel, Kombi Finisz G 8 firmy Kabe na bazie silikonowej lub silikatowej przy użyciu gotowych zapraw np. Solarputz firmy Bergmann, Sylithol Mineral firmy Caparol lub Caparol Capalith Fassadenspachtel, Indusil firmy Keim, lub KMS firmy Kabe, lub innymi o nie gorszych parametrach technicznych. Nakładać należy z przestrzeganiem zasady jednoczesnego pokrywania całych płaszczyzn. Dalsza obróbka po 48 godzinach (w korzystnych warunkach ciepłno-wilgotnościowych). Produkty należy nanosić na grubość określoną w kartach technicznych producenta. Wykańczać za pomocą filcowania /zacierania - w zależności od oczekiwanych efektów.
6. Przy rekonstrukcji detali architektonicznych należy wykonać wstępny obrzut – podkład. Można użyć zaprawy wapienno- trasowej o zwiększonej wytrzymałości i nadającej się do stosowania w większych grubościach lub (przy uzupełnianiu z ręki) elastycznej zaprawy z mikrowłóknami. Większe ubytki profili należy odtworzyć przy zastosowaniu tradycyjnej techniki ciągnionej (przy zastosowaniu odpowiednio przygotowanych szablonów).
Wierzchnie warstwy wykonać z drobnoziarnistej zaprawy (uziarnienie do 0,5 mm) lub z mikrowłóknami do profili ciągnionych.
7. Malowanie należy przeprowadzić dwukrotnie, farbami żolowo-krzemianowymi, odpornymi na działanie czynników atmosferycznych ($V > 2000 \text{ g}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$, $SD \leq 0,01 \text{ m}$).

OPIERZENIA I OBRÓBKIE BLACHARSKIE

Należy zaplanować wymianę opierzeń i parapetów. Nowe elementy blacharskie zaleca się wykonać z blachy tytanowo-cynkowej.

DREWNIANE ELEMENTY OKAPU DACHU (WRÓBLOWNICA), STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

1. Rekonstrukcja zewnętrznej stolarki otworowej na nową, drewnianą (okienną jednoramową) z nawiązaniem do historycznego wyglądu podziałów i dekoracji, charakterystycznych dla 4 ćw. XIX w.
2. Rekonstrukcja wróblownicy

ODPROWADZENIE WODY OPADOWEJ

Należy wykonać właściwe odprowadzenie wody opadowej wypływającej z rur spustowych. Teren wokół budynku zaleca się wyprofilować ze spadkiem na zewnątrz, tak aby woda opadowa odprowadzana była w sposób uporządkowany, jak najdalej od murów budynku lub wprowadzić ją do miejskiej kanalizacji deszczowej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1. Elewacja frontowa.



Fot. 2. Elewacja podwórzowa.



Fot. 3. Elewacja wschodnia.



Fot. 4. Elewacja zachodnia.



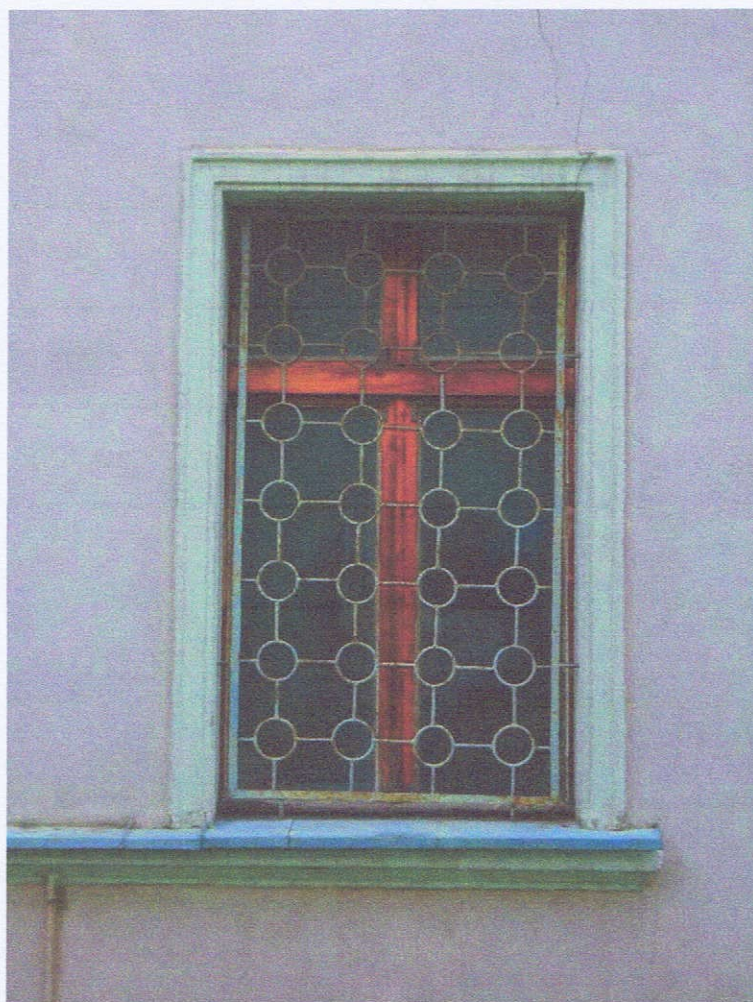
Fot. 5. Elewacja wschodnia. Artykulacja przyziemia. Widoczne studzienki okien piwnic



Fot. 6. Elewacja wschodnia. Partia cokołowa. Widoczne spękania oraz zawilgocenie i destrukcja tynków i powłok malarskich powyżej cokołu



Fot. 7. Elewacja wschodnia. Spękane obramowanie studzienki okna piwnicy, wylewki cementowej i tynki elewacji



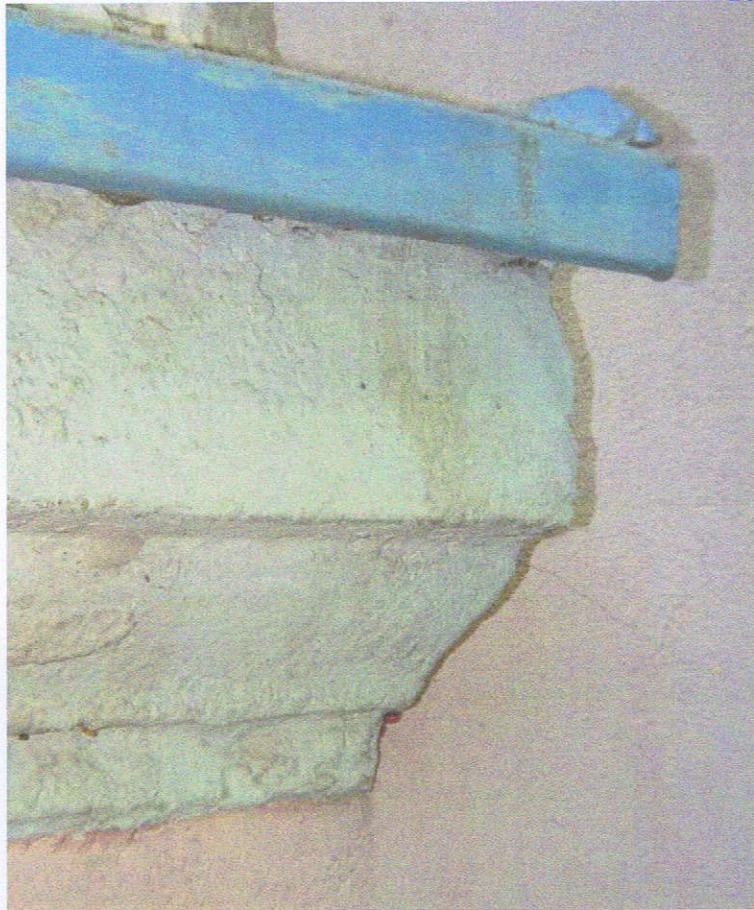
Fot. 8. Elewacja wschodnia. Spękane tynki elewacji i detalu nadproża okna



Fot. 9. Elewacja wschodnia. Spękane tynki elewacji i detalu nadproża okna. Widoczne profilowanie gzymsu/parapetu w poziomie ławy okiennej



Fot. 9. Elewacja wschodnia. Stan zachowania opasek okiennych parteru



Fot. 10. Elewacja wschodnia. Profil gzymsu/parapetu podokiennego



Fot. 11. Elewacja wschodnia. Postępująca degradacja tynków cementowych



Fot. 12. Wejście główne



Fot. 13. Wejście główne, zniszczenia schodów



Fot. 14. Wejście główne, zniszczenia podestów



Fot. 15. Drzwi wejścia głównego



Fot. 16. Wejście główne, fragment opaski. Widoczne spękania tynków



Fot. 17. Fasada, zatarte oryginalne profilowanie gzymsów/parapetów podokiennych



Fot. 18. Fasada, okno piętra z widokiem na ściankę kolankową i gzyms podokapowy



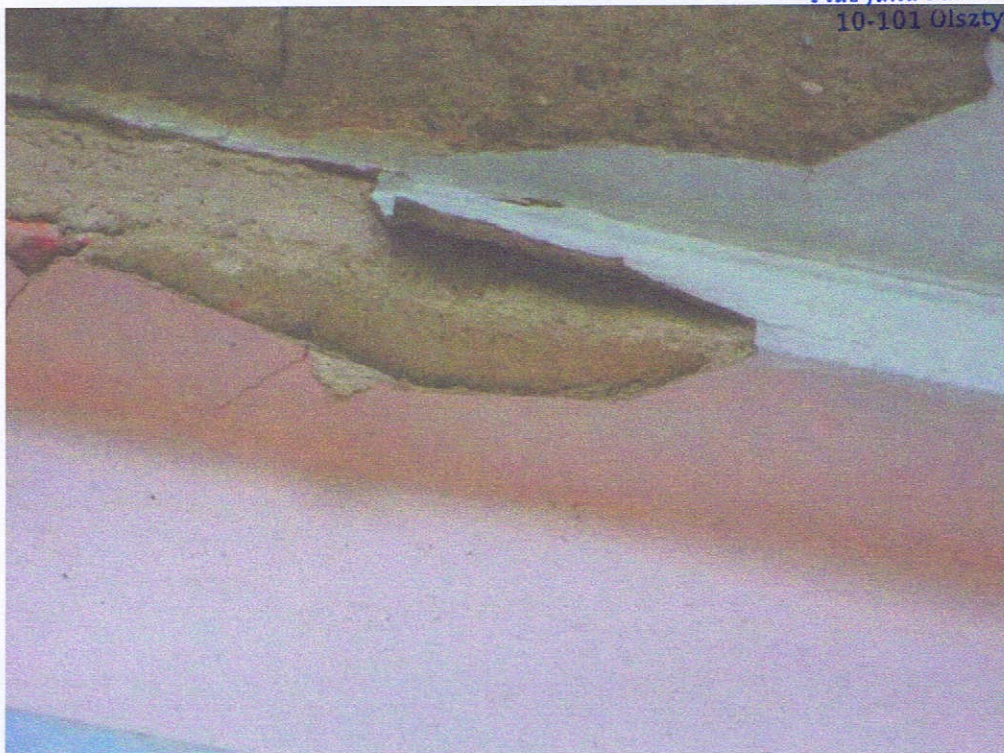
Fot. 19. Fasada, stan zachowania opaski okiennej parteru



Fot. 20. Fasada, stan zachowania gzymsu podokapowego



Fot. 21. Fasada, wróblownica nad gzymsem podokapowym



Fot. 22. Fasada, ścianka kolankowa – górna krawędź pod gzyms podokapowym



Fot. 23. Okno w elewacji frontowej od strony wewnętrznej



Fot. 24. Okno w elewacji frontowej od strony wewnętrznej – profilowanie ramiaka



Fot. 25. Narożnik północno-wschodni od strony elewacji frontowej. Odprowadzenie rury spustowej. Widoczne glony na spękanej opasce przy budynku oraz samosiewy drzew i traw



Fot. 26. Elewacja zachodnia. Wtórna stolarka otworowa



Fot. 27. Elewacja zachodnia. Widoczne pęknięcia tynku



Fot. 28. Elewacja zachodnia. Widoczne spękania tynków i nadproży okiennych



Fot. 29. Elewacja zachodnia, wtórny otwór drzwiowy



Fot. 30. Elewacja zachodnia. Stan zachowania gzymsu podokiennego/parapetu piętra



Fot. 31. Elewacja zachodnia. Stan zachowania gzymsu podokiennego/parapetu szczytu. Widoczne wtórne ugrowe przemalowania oraz wcześniejsza biała powłoka malarska



Fot. 32. Elewacja zachodnia. Stan zachowania gzymsu podokiennego/parapetu szczytu



Fot. 33. Teren przy elewacji podwórzkowej



Fot. 34. Elewacja podwórzowa. Dach ryzalitu po remoncie



Fot. 35. Elewacja podwórzowa. Dachówki porośnięte glonami i mikroorganizmami, silnie zabrudzone



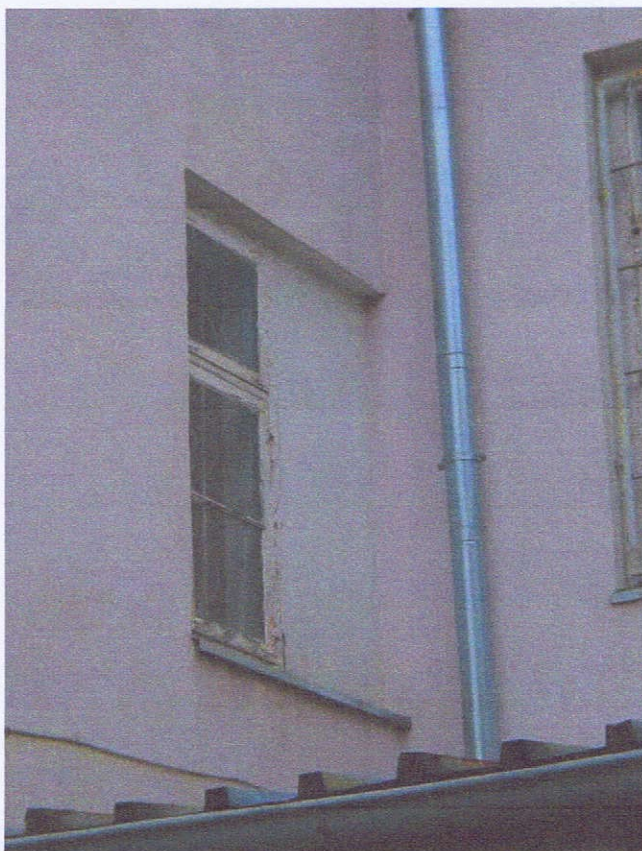
Fot. 36. Komin od strony podwórzowej. Widoczne zniszczenia tynków, silne zabrudzenia korony komina



Fot. 37. Profil gzymsu podokapowego elewacji podwórzowej



Fot. 38. Elewacja podwórzowa – wtórne okno piętra



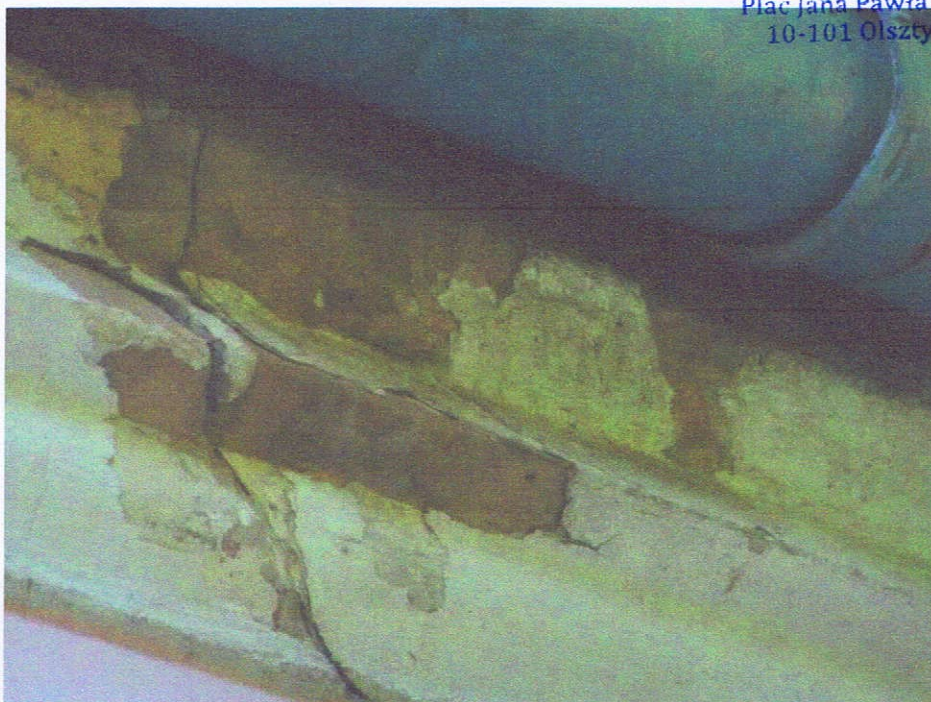
Fot. 39. Elewacja podwórzowa – wtórne okno piętra ryzalitu



Fot. 40. Elewacja podwórzowa – wtórne okno parteru



Fot. 41. Elewacja podwórzowa – fragment gzymsu podokapowego i wróblownicy



Fot. 42. Elewacja podwórzowa – fragment gzymsu podokapowego



Fot. 43. Elewacja podwórzowa, wejście do piwnicy. Widoczne fundamenty ryzalitu wschodniego