

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO

ZIELONA GÓRA - UL. ST. WYSPIAŃSKIEGO NR 2 działka nr 23/5
BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 2583



AUTOR OPRACOWANIA:
MGR INŻ. ARCH. DOROTA KRUPKA

ZIELONA GÓRA - LIPIEC 2017R.

1. LOKALIZACJA I OPIS OBIEKTU:

Budynek położony jest w Zielonej Górze, na działce nr 23/5 przy ul. St. Wyspiańskiego 2. Budynek narożnikowy w zabudowie zwartej, trzykondygnacyjny, z użytkowym pierwszym poziomem poddasza, podpiwniczony. Budynek posiada na parterze sień przelotową, główne wejście od ul. Wyspiańskiego, z sieni prowadzi drugie wyjście na podwórze oraz na klatkę schodową. Dach dwuspadowy kryty dachówką karpiówką w koronkę, lukarny kryte papą.

Do elewacji tylnej przylega oficyna mieszkalna - budynek nr 2a-b-c-d.

Obiekt wpisany jest do rejestru obiektów zabytkowych pod numerem 2583 i podlega ochronie konserwatorskiej.

2. RYS HISTORYCZNY I OPIS BUDYNKU:

– wg opracowania „Badania stratygraficzne i program prac renowatorskich klatki schodowej” z czerwca 2017r:

Dzisiejsza ulica Wyspiańskiego (dawna Matthäiweg) znajduje się w śródmieściu Zielonej Góry, jej powstanie łączy się z przestrzennym rozwojem miasta w dziewiętnastym stuleciu.

Budynek nr 2 (dawniej Matthäiweg 1) wzniesiony został w końcu XIX wieku przez Josepha Pietschmanna, właściciela firmy meblarskiej Pietschmann u. Weinert Bau-u. Möbeltischlerei (fragmenty napisu informującego o prowadzonej działalności właściciela wciąż są widoczne na elewacji frontowej).

Zwarta trójkondygnacyjna bryła nakryta została dwuspadowym dachem. Najbardziej dekoracyjne opracowanie uzyskała elewacja frontowa ozdobiona klinkierową okładziną i detalem architektonicznym. Pozostałe elewacje o skromnym wystroju. Budynek nr 2 w swej konstrukcji, bryle, kompozycji elewacji oraz zastosowanemu repertuarowi detalu i motywów zdobniczych jest przykładem wartościowej architektury ubiegłego stulecia w mieście, reprezentującej nurt eklektyczny.

Budynek przy ul. Wyspiańskiego 2 zlokalizowany jest w śródmieściu Zielonej Góry. Usytuowany kalenicowo w południowo-wschodniej pierzei ulicy, w linii zabudowy. Budynek założony na planie prostokąta z rozległą prostokątną oficyną przylegającą do elewacji podwórzowej. Wymurowany w tradycyjnej technologii, otynkowany, o elewacji frontowej zdobionej wystrojem sztukatorskim i klinkierową okładziną. Trójkondygnacyjna bryła nakryta została dwuspadowym dachem, pokrytym dachówką ceramiczną. Budynek podpiwniczony z ceramicznymi i drewnianymi stropami.

Kompozycja elewacji opiera się na osiach wyznaczonych przez regularnie umieszczone otwory okienne. Artykulacja horyzontalna wyznaczona przez cokół, gzymsy międzykondygnacyjne i gzymsy koronujące. Elewacja frontowa ośmioosiowa, pokryta okładziną z czerwonej cegły klinkierowej, skonstruowanej z jasnym tynkowanym detalem, ujęta po bokach boniowaniem. Fasadę akcentuje centralny jednoosiowy pseudoryzalit zwieńczony szczytem ujętym po bokach spływami wolutowymi. W szczyt wkomponowano okno, a nad nim płycina w kształcie konchy. Narożniki pseudoryzalitu podkreślone zostały boniowaniem. Rytmicznie rozmieszczone prostokątne okna ujęte zostały opaskami (z wyjątkiem parteru) i otrzymały oprawę plastyczną w postaci zróżnicowanych naczółków (trójkątne i w formie prostego belkowania). Na 1 i 2 piętrze w pseudoryzalicie znajdują się balkony o ażurowych metalowych balustradach, wsparte na konsolach. Nad drzwiami balkonowymi 2 piętra umieszczona płycina z kobiecą główką. Repertuar zastosowanego detalu architektonicznego w formie gzymsów, boniowania, opasek, płycin, konsolek i motywów ornamentalnych odwołuje się do stylistyki różnych epok m.in. baroku, klasycyzmu tworząc w efekcie eklektyczną całość.

W elewacji frontowej, w pseudoryzalicie usytuowano główne wejście do budynku poprzedzone dwustronnymi schodami. Stolarka drzwiowa o konstrukcji ramowo-płycinowej, dwuskrzydłowa. Górne części skrzydeł przeszklone i zabezpieczone ozdobną metalową kratą, a dolne ozdobione płycinami, których pole wypełniają rauty. Drugie wejście znajduje się od strony podwórza w formie jednoskrzydłowych współczesnych drzwi. Ponad drzwiami znajdują się okna doświetlające klatkę schodową. Stolarka okienna współczesna z pcv.

3. STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW ELEWACJI:

- 1) Ściany murowane z cegły ceramicznej,
- 2) Dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie z karpiówki w koronkę, lukarny kryte papą, rynny skorodowane i nieszczelne - dach w złym stanie, do remontu wg oddzielnego opracowania
- 3) Elewacja frontowa:
 - Fasada z cegły licówki z tynkowanym detalem – lico silnie zabrudzone, z ubytkami
 - Tynkowane detale spękane, z ubytkami, występują profile ciągnione oraz płaszczyzny o fakturze gładkiej i groszkowanej
 - Na tynkowanym pasie nad oknami parteru zachował się ślad dawnego napisu w języku niemieckim
 - gzyms tynkowany o profilu ciągnionym, znacznie zawilgocony, z ubytkami tynku
 - szczyt ryzalitu – tynk skorodowany i zniszczony, ubytki tynku
- 4) elewacje szczytowe i tylna:
 - na elewacji tylnej i szczytowej wschodniej tynk gładki malowany, miejscami odparzony, z ubytkami do cegły, tynki na cokole i nad cokołem zniszczone, ze śladami uzupełnień, z ubytkami, farba łuszcząca się
 - Na elewacji szczytowej zachodniej tynk nakrapiany drobnoziarnisty baranek, w złym stanie technicznym, tynki odparzone, zawilgocone i spękane, znaczne ubytki do cegły
- 5) Balkony poparte kroksztynami (po 4 sztuki każdy), płyty balkonów skorodowane, konsole zniszczone, z ubytkami, brak 2 sztuk. Balustrady balkonów – stalowe, dekoracyjne, wymagają czyszczenia, wzmocnienia mocowania i pomalowania.
- 6) Schody zewnętrzne – obudowa murowana tynkowana, stopnie z okładziną cementową, tynk i okładzina – miejscami spękane, z ubytkami. Balustrada wtórna – pochwyt z rurki stalowej na słupkach, proponowana wymiana balustrady na nową wykonaną na wzór balustrad balkonowych (wg załączonego schematu - rys . 10).
- 7) Stolarka drzwiowa:
 - drzwi główne drewniane dwuskrzydłowe z dekoracją snycerską, częściowo przeszklone z kratą, wielokrotnie malowane
 - drzwi do sieni od podwórza – współczesne
 - drzwi do piwnicy od strony podwórza – stare deskowe, zniszczone, do wymiany wg projektu renowacji klatki schodowej
- 8) Stolarka okienna:
 - w elewacji frontowej i bocznej zachodniej - stare okna drewniane z dekoracją snycerską w średnim stanie, wymagają renowacji i malowania, na parterze 3 okna drewniane nowe, wykonane na wzór historycznych
 - w elewacji tylnej i szczytowej 1 (wschodniej) oraz część okien i drzwi tarasowe elewacji frontowej - nowe okna z PCV, białe, 1 okno w szczycie (na strychu) drewniane do renowacji
 - Okna piwnic – do wymiany
- 9) Rynny i rury spustowe z blachy – z blachy, skorodowane i zniszczone, wymieniona jest końcówka rury w elewacji szczytowej
- 10) Obróbki blacharskie i parapety przy oknach elewacji frontowej tynkowane profilowane, profil ciągniony, zabezpieczone blachą w części malowaną,
- 11) Parapety pozostałych elewacji – blacha, PCV, płytki parapetowe
- 12) obróbki blacharskie gzymsów podokiennych, gzymsów międzykondygnacyjnych, pośrednich i głównego - z blachy, w złym stanie
- 13) po elewacjach przebiegają liczne przewody, zamontowane są anteny satelitarne, szafki przyłączy, blaszane kanały wentylacyjne i kominy spalinowe z blachy nierdzewnej

3. STRATYGRAFIA TYNKÓW :

Stan tynków na elewacjach:

- Elewacja frontowa z cegły klinkierowej w kolorze ceglastym - lico silnie zabrudzone, z ubytkami uzupełnionymi zwykłą zaprawą, miejscami wypłukane spoiny
- na cokole – tynk gładki malowany, kolor wtórny, farba złuszczone, kolor pod farbą – naturalna zaprawa piaskowa rozbielona
- Detal na elewacji frontowej - tynk gładki piaskowy, malowanie farbą jasno-kremową
- Elewacja szczytowa wschodnia oraz tylna: tynk piaskowo – ugrowy malowany, farba złuszczająca się, miejscami duże ubytki farby, nad cokołem ślady wtórnych uzupełnień ubytków z naturalnej zaprawy
- Tynk na elewacji szczytowej zachodniej (od strony działki nr 23/30) - nakrapiany, położony na wcześniejszym gładkim tynku w kolorze piaskowo-ugrowym
- Stolarka okienna malowana na biało, w częściach wspólnych bardzo zniszczona, powłoki złuszczone i zniszczone,
- Stolarka drzwiowa – drzwi główne malowane na jasny brąz
- Drzwi z sieni na podwórko – współczesne, brązowe
- Balustrada na balkonach – malowana na kolor szaro-zielony

Ustalenia Ogólne:

Po analizie wykonanych odkrywek oraz po rozpoznaniu fragmentów istniejącego się tynku stwierdzono wtórny kolor elewacji tynkowanej. Proponowany kolor elewacji tynkowanej nawiązujący do odkrytych barw w tonacji piaskowo-ugrowej

Proponowany kolor elewacji wg systemu KEIM:

LP	ELEMENT	KOLOR WG WZORNIKA KEIM
1	COKÓŁ	NR 9292
2	ŚCIANY I DETALE TYNKOWANE NA ELEWACJI FRONTOWEJ	NR 9298
3	OPASKI, OŚCIEŻA, GZYMSY - PROFILE CIĄGNIONE ,	NR 9298
4	BONIE W NAROŻNIKACH ELEWACJI	NR 9298
5	PŁYTY BALKONÓW, KROKOSTYNY	NR 9298
6	STOLARKA OKIENNA (ISTN. OKNA Z PCV ORAZ DREWNIANE)	KOLOR BIAŁY
7	DRZWI GŁÓWNE	NCS S 7020 – G30Y
8	BALUSTRADY BALKONÓW I SCHODÓW	NCS S 7020 – G30Y
9	ELEWACJE TYLNA I SZCZYTOWE - COKÓŁ ŚCIANA,	NR 9292
	ELEWACJE TYLNA I SZCZYTOWE – OPASKI. OŚCIEŻA, GZYMS	NR 9298

Detal architektoniczny i sztukatorski należy poddać renowacji i konserwacji przez uprawnionego konserwatora – restauratora dzieł sztuki lub sztukatora.

Przed rozpoczęciem ostatecznego malowania powierzchni elewacji należy wykonać próby kolorystyczne o powierzchni co najmniej 0,5m² i poddać je ocenie komisyjnej z udziałem inwestora, służb konserwatorskich i projektanta.

4. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH:

W związku z planowanym remontem i kolorystyką elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Al. Niepodległości nr 35 w Zielonej Górze, wpisanego do rejestru zabytków, planowane jest wykonanie następujących prac konserwatorskich:

UWAGA:

- Przed przystąpieniem do prac należy wykonać dokumentację fotograficzną
- należy ostrożnie usuwać warstwy farby, by nie uszkodzić pierwotnego tynku, na którym mogły zachować się ślady dawnej dekoracji bądź rysunku. W przypadku odkrycia takich elementów należy wezwać nadzór konserwatorski i autorski w celu oceny stanu zachowania i ustalenia sposobu odtworzenia odkrytych elementów.

- c) Przed skuwaniem tynku należy przygotować wzorniki do robót ciągniętych (szablony) dla każdego profilu gzymsu wg pomiaru z natury
- d) Usunąć wtórny tynk z gzymsów - przy skuwaniu wtórnego tynku z gzymsu należy robić to w taki sposób, aby nie zniszczyć murowanej części gzymsu, szablon wykonać wg pomiaru z natury.

1. Renowacja detali architektonicznych: czyszczenie z wtórnych warstw farby, uzupełnienie ubytków
2. Renowacja lica z cegły – czyszczenie za pomocą środka do czyszczenia elewacji lub pastą do czyszczenia elewacji Fassadenreiniger-Paste firmy Remmers Baunit FassadenReiniger lub równoważne.
3. Likwidacja wtórnych uzupełnień cementowych z detali i odtworzenie profili
4. Podczas prac związanych z usunięciem wtórnych warstw farby należy zachować szczególną ostrożność przy zachowanych profilach oraz na detalach sztukatorskich.
5. Wyrównanie i uzupełnienie detali zaprawą o gradacji uziarnienia jak historyczna zaprawa istniejąca, o podobnej fakturze,
6. Wykonanie form i wzorników do uzupełnienia gzymsów, opasek oraz elementów dekoracji sztukatorskiej na elewacji. Gzymsy wymagają uzupełnienia tynku w miejscach ubytków, wymiany tynku w miejscach zawilgoconych, na pozostałych odcinkach wykonania drobnych napraw, uzupełnień i wyrównania zaprawą sztukatorską. Izolacja gzymsów – za pomocą szlamu uszczelniającego i farby wodoszczelnej
7. Elementy o dobrej przyczepności należy ostrożnie oczyścić z wtórnych warstw cienkiego tynku i farby, następnie zmyć parą wodną z dodatkiem środka biodegradowalnego i pomocniczo doczyścić za pomocą skrobaków sztukatorskich, drobne spękania poszerzyć i wypełnić zaprawą jak element
8. Naprawa płyt balkonów wraz z krokstynami :
 - a) Oczyszczenie płyty balkonów i krokstyn z dotychczasowych przemalowań
 - b) Wzmocnienie płyty i naprawa spękań wg projektu budowlanego
 - c) Wymiana elementów uszkodzonych oraz uzupełnienie ubytków
 - d) Odtworzenie brakujących krokstyn na wzór istniejących
 - e) Oczyszczenie i malowanie balustrad, wzmocnienie mocowania

5. ZALECENIA:

- a) Remont kamienicy należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej z uwzględnieniem zabytkowego charakteru budynku i wymogów konserwatorskich. Przed przystąpieniem do prac należy zabezpieczyć teren oraz zabezpieczyć istniejącą stolarkę .
- b) Prace należy wykonywać z materiałów zalecanych do renowacji zabytków i posiadających certyfikat WTA
- c) W przypadku odkrycia zakrytego detalu lub warstw malarskich, należy przerwać prace i wezwać nadzór konserwatorski i projektanta w celu ustalenia metody renowacji.
- d) Przed rozpoczęciem ostatecznego malowania powierzchni elewacji należy wykonać próby kolorystyczne o powierzchni co najmniej 0,5m² i poddać je ocenie komisyjnej z udziałem inwestora, służb konserwatorskich oraz wykonawcy.
- e) Prace konserwatorskie związane z naprawą detali powinna wykonywać osoba posiadająca stosowne uprawnienia (specjalista konserwator i restaurator dzieł sztuki , konserwator zabytków lub sztukator) .

Opracował:

6. FOTOGRAFIE OBIEKTU - STAN ISTNIEJĄCY:
STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW ELEWACJI



