

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH I RESTAURATORSKICH:

ELEWACJE BUDYNKÓW UL.FABRYCZNA 16A I 16B W PONIATOWEJ

Inwestor :

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. FABRYCZNA 16A I 16B

reprezentowana przez:

GMINNE PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI KOMUNALNEJ
SP.Z O.O. W PONIATOWEJ

ZAKŁAD ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

24-320 Poniatowa, ul. Młodzieżowa 4

Opr. Małgorzata Podgórska – Makal
Konservator dzieł sztuki
Upr. konserwatorskie 20/K/97
nr dypl. ASP w Warszawie 4997
20-282 Lublin
ul. Królowej Jadwigi 6/7

LUBLIN
maj 2024

1. WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE

Program dotyczy:

Elewacji dwóch bloków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Fabrycznej 16 A i B w Poniatowej.

Wszystkie prace konserwatorskie i restauratorskie należy wykonywać w poszanowaniu dla materii oryginalnej oraz z zastosowaniem odwracalnych metod i sprawdzonych środków konserwatorskich, materiałów odwracalnych i stabilnych, których skuteczność została sprawdzona w zbieżnych z istniejącymi warunkach. Materiały powinny być zbliżone do użytych pierwotnie.

Wszelkie zmiany programu prac konserwatorskich wynikające z sytuacji zaistniałej na obiekcie i spowodowane specyfiką obiektu należy przedstawić do zaopiniowania służbom konserwatorskim.

Wszystkie etapy prac należy udokumentować fotograficznie i opisowo.

2. OPIS

BUDYNEK 16 A

Zlokalizowany jest przy ul. Fabrycznej 16B w miejscowości Poniatowa.

Wybudowany w stylu architektury typowej dla lat 30-tych XX wieku.

Budynek wolnostojący posadowiony na obrzeżu dawnego zakładu EDA, poza ogrodzeniem, w części północno-zachodniej zespołu, nieopodal budynku administracyjnego niegdysiejszej dyrekcji.

Frontem zwrócony na południowy wschód.

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, nakryty płaskim stropodachem. Posadowiony na fundamentach żelbetonowych wylewanych na budowie. Ściany nośne i ściany działowe z cegły ceramicznej pełnej. Tynki wapienno-piaskowe od strony wewnętrznej przegrody. Stropy żelbetowe skrzynkowe ocieplone supremą. Stropodach żelbetowy, wentylowane, płaski. Dach pokryty papą. Schody do piwnicy betonowe, jednobiegowe. Schody na piętro dwubiegowe, żelbetowe wylewane na budowie.

Budynek dwutraktowy, wielodzielny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony.

Elewacje oblicowane cegłą cementową, na wysokim cokole z dekoracją w formie czterech poziomych pasów wysuniętych przed lico trzech warstw cegieł. W dolnej części cokołu okienka do piwnic. Okna bez obramień na piętrze w części środkowej fasady, prosty gzyms podokienny ujmuje po trzy pary okien; w ryzalitach, szczytach i w elewacji tylnej gzyms występuje pod każdym oknem.

Gzyms wieńczący prosty, lekko zaznaczony, z dwóch warstw cegieł.

Elewacja frontowa dziewięciosiowa symetryczna. Na osi głównej klatka schodowa zaznaczona pionowymi pasami wysuniętych cegieł jak w partii cokołu.

W narożach jednoosiowe ryzalitty. Szczyty dwuosiowe, symetryczne z oknami w części środkowej obu kondygnacji. Elewacja tylna 10-osiowa, symetryczna.

Okno regularnie rozmieszczone. Na dwóch środkowych osiach dwa wąskie okna tasiemkowe.

BUDYNEK 16 B

zlokalizowany jest przy ul. Fabrycznej 16B w miejscowości Poniatowa.

Budynek wolnostojący, posadowiony tuż obok ogrodzenia zespołu fabrycznego, w części północno zachodniej założenia, w odległości około 150 m od głównego wjazdu. Frontem zwrócony w stronę południowego zachodu.

Budynek posadowiony na fundamentach bezpośrednich żelbetowych wylewanych. Ściany nośne i część ścian działowych z cegły ceramicznej. Od wewnątrz tynki wapienno-piaskowe. Warstwa zewnętrzna oblicowana z cegły cementowej. Część ścian działowych wykonana w konstrukcji drewnianej z wypełnieniem supremą. Stropy między kondygnacyjne żelbetowe, skrzynkowe, ocieplone supremą. Stropodach żelbetowy, wentylowany, płaski, kryty papą. Schody żelbetowe, dwubiegowe obłożone lastrykiem. Schody do piwnic betonowe, dwubiegowe proste.

Budynek na planie wydłużonego prostokąta. Dwutraktowy z korytarzem, wielodzielnny. Dwukondygnacyjny, podpiwniczony wzdłuż pod częścią środkową, stropodach płaski. Od frontu uskoki murów, w których zlokalizowane są wejścia na klatki schodowe.

Elewacja oblicowana cegłą cementową na wydatnym, wysokim cokole wykonanym z czterech poziomych pasów cegieł ułożonych główkowo i wozówkowo wysuniętych przed lico fasady. Pomiędzy pasami przerwa na jedną warstwę cegieł. Okna prostokątne bez obramień obramienie soplicowo dołożony ch cegieł posiada jedynie okno przy wejściu w południowo-wschodnim narożu. Pod oknami piętra proste gzymsy parapetów. Gzymsy wieńczące elewację proste złożone z dwóch warstw cegieł.

Elewacja frontowa 20-osiowa, niesymetryczna, z dwoma uskokami ściany frontowej, w których zlokalizowane są wejścia do budynku, zamknięte od góry tarasami. Taras wejścia w części środkowej budynku oparty na czterech słupach biegnących przez obie kondygnacje, o przekroju kwadratowym. Słupy z dekoracją z wysuniętych cegieł jak w partii cokołu.

HISTORIA

BUDYNEK A.

Powstał w latach 1937-1938, w początkowym okresie kształtowania się zespołu i pełnił pierwotnie funkcję hotelu dla kadry kierowniczej. W czasie II wojny użytkowany przez oficerów niemieckich. Po 1945 r. przekazany na mieszkania dla pracowników pobliskiego zakładu. 1953 r. wyremontowany i przebudowany pod względem układu wewnątrz.

BUDYNEK B.

Powstał w latach 1938-1939 jako uzupełniający równolegle powstającą zabudowę przemysłową. Pierwotnie służył wyłącznie dla pracowników zakładów, w latach 50-tych przebudowany i adaptowany.

Projekt budynków wykonało Biuro Projektów i Studiów Budownictwa Specjalnego z Warszawy.

3. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ

Stan zachowania obiektów wymaga pilnego podjęcia prac konserwatorskich. Stan zachowania jest skutkiem oddziaływania zmiennych warunków atmosferycznych, wody opadowej oraz temperatur zmieniających się w układzie dobowym szczególnie zimą, w szerokim zakresie temperatur – od ujemnych do dodatnich.

Budynki pracują, widoczne są na elewacjach pęknięcia konstrukcyjne spowodowane osiadaniem budynków.

Zastosowana technologia budowy, nowatorska w momencie powstawania bloków, po latach wykazuje pewne błędy, które nie mogły być przewidziane przez budowniczych z uwagi na innowacyjność projektów.

Zniszczenia spowodowane zostały również wykonywanymi na bieżąco naprawami. Wymieniono część okien w budynkach na nowe, dostawiając je do płaszczyzny okien we wnętrzu.

Pierwotne okna były skrzynkowe, współczesne okna są cieńsze. W związku z błędnym usytuowaniem nowych okien, na elewacji powstała przestrzeń, widoczna jest cegła muru, estetyka gładów została zniszczona.

Na budynku A jedno z okien częściowo замуrowano, co zaburza rytm elewacji.

Partia cokołowa budynków jest mocno zniszczona, cegły miejscami zostały wypłukane, zniszczona zaprawa wysypuje się z pomiędzy cegieł, jest osłabiona. Miejscami wykonano nową fugę, która jest w dysharmonii z projektowaną estetyką elewacji. Może to być spowodowane uszkodzoną przeponą przeciwwilgociową. Jako izolację zastosowano podczas budowy papę.

Przyczyną zniszczeń może być brak opaski wokół budynków oraz brak instalacji przechwytyjącej wodę opadową spływającą do budynków. Szczególnie na takie zniszczenia narażony jest budynek A, wokół którego teren jest podniesiony : okoliczne drogi są powyżej, woda spływa w kierunku budynku, powodując zamakanie dolnych partii, a ceglana elewacja jest skuteczną barierą uniemożliwiającą obsychanie muru.

Cegły elewacji zniszczone są szczególnie w miejscach uszkodzonych rur spustowych orynnowania, oraz w miejscach zamakania elementów architektury.

Bardzo zniszczone są podesty tarasów, od spodu widoczne są rozległe wysolenia, złuszczenia wypraw i ubytki.

Na budynkach widoczne są nowe okablowania prowadzone po wierzchu, oraz stare, nieużywane. Powoduje to chaos estetyczny, sprzyja uszkodzeniom elewacji w wyniku oddziaływania korodujących elementów instalacji.

Widoczne są dziury po wyrwanych, wcześniejszych instalacjach.

Skrzynki instalacyjne – skorodowane.

Na ceglach, w miejscach zawilgoceń, widoczne ciemne plamy rozwijającego się zagrzybienia oraz pojawiające się mchy.

Podesty wejść do budynku z dużymi uszkodzeniami formy, prawdopodobnie mechanicznymi i technologicznymi.

Na elewacjach widoczne zacieki pozostałe po smołowaniu dachu oraz współcześnie wykonane napisy sprayami i flamastrami.

Elewacje są zabrudzone w efekcie osiadania kurzu i spadzi z otaczających budynki drzew.

5. CEL I ZAKRES PRAC KONSERWATORSKICH

Prace konserwatorskie mają służyć powstrzymaniu degradacji elewacji obiektów, podniesieniu walorów estetycznych oraz przywróceniu historycznego wyglądu elewacji obu budynków.

Pracom konserwatorskim należy poddać wszystkie elementy elewacji w tym lastricowe podesty wejść oraz zachowane relikty zachowanej, historycznej stolarki drzwiowej i okiennej.

W przypadku, kiedy zachowana stolarka nie spełnia wymagań technicznych, należy poddać ją wymianie na nową, posiadającą niezbędne parametry termoizolacyjne, przy zachowaniu historycznych podziałów

Oba budynki są doskonałym przykładem modernistycznej architektury lat 30-tych XX w.

6. POPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE

Konieczne jest oczyszczenie powierzchni elewacji ceglanej z zabrudzeń i glonów. Po wstępnym oczyszczeniu cegły parą wodną pod ciśnieniem, należy wykonać próby usunięcia napisów i zachłapań smołą z powierzchni cegły. Zalecane jest zastosowanie preparatów do usuwania starych powłok olejnych np. Remosol lub inny nie gorszy o podobnych parametrach), który to spowoduje spulchnienie farby napisu umożliwiając jej mechaniczne usunięcie skalpelem, lub starcie czyścikiem. Doczyszczanie z pozostałości napisów należy wykonać rozpuszczalnikami lotnymi, stosowanymi kontaktowo, tak aby nie spowodować plam, wynikających z migracji pigmentu farby w głąb cegły.

W przypadku trudności w usuwaniu niektórych napisów, dopuszcza się możliwość usunięcia mechanicznego napisów przez delikatne przeszlifowanie powierzchni cegły. Metodę ścierną należy zastosować jako środek ostateczny, szlifowanie wykonać delikatnie, używając papierów ściernych drobnych gradacji.

W przypadku gdy opisane metody zawiodą dopuszcza się miejscowo zastosowanie metody piaskowania, przy zastosowaniu urządzenia o kontrolowanym ciśnieniu i z użyciem drobnych frakcji korundu.

Możliwe jest zastosowanie do czyszczenia powierzchni cegły lasera, należy je przeprowadzić po wykonaniu próby skuteczności tej formy czyszczenia.

Konieczne jest zatrucie powierzchni cegły preparatami biobójczymi w celu usunięcia istniejących ognisk zagłonięcia oraz zapobieżenia powstawaniu kolejnych w przyszłości, co skutkuje postępującą korozją biologiczną.

Obecność zielonych skupisk glonów świadczy o utrzymywaniu się zawilgocenia, pogłębia je, obumieranie materii organicznej stwarza dobre warunki do kolonizacji kamienia przez glony i porosty w konsekwencji prowadząc do destrukcji kamienia. Utrzymujące się zawilgocenie skutkuje korozją cegły i jej erozją. Zatrucie powierzchni cegły wykonane zostanie preparatem Sikagard 715 W (lub inny nie gorszy o podobnych parametrach) przeznaczonym do usuwania nalotów glonów i porostów z powierzchni mineralnych.

Na powierzchni cegły widoczne są ciemne plamy, należy liczyć się z tym, że zaplamienia te są spowodowane istniejącym zagrzybieniem.

Należy uporządkować na elewacji wszystkie instalacje, usunąć instalacje i urządzenia nie funkcjonujące.

Konieczne jest uporządkowanie instalacji odprowadzającej wodę deszczową, oraz remont tarasów z wymianą i uszczelnieniem warstw posadzkowych.

Konieczne jest zlikwidowanie pęknięć budynku od strony wnętrza.

Konieczne jest sprawdzenie stanu zaprawy spajającej cegły elewacyjne. W miejscach osypywania się oraz stwierdzenia ubytków zaprawy, należy zaprawę uzupełnić zaprawą wapienno-cementową jak zastosowana pierwotnie. Zaprawę należy wykonać wgłębnie, tak aby nie zniszczyć efektu wizualnego elewacji. Wtórne uzupełnienia cegieł fugą – należy usunąć.

Uzupełnienia cegły w miejscu brakujących wykonać cegłą cementową wykonaną zgodnie z technologią i w wymiarach cegły oryginalnej. Należy wykonać próby w celu uzyskania efektu cegły maksymalnie zbliżonej kolorem i strukturą do cegły oryginalnej. Uzupełnienia cegły na elewacji należy wykonać szpachlą na bazie zaprawy cementowej i wypełniacza mineralnego kwarcowego zgodnie z technologią wykonania cegły oryginalnej. W miejscach dużych ubytków i ubytków narożnikowych należy zastosować zbrojenie prętami ze stali nierdzewnej jako wzmocnienie wykonanych uzupełnień.

Należy wykonać uzupełnienia największych ubytków, bez uzupełniania drobnych ubytków cegły. Spękania cegły na elewacji należy uzupełnić zaprawą lub kitówką mineralną.

Po pełnym związaniu i wyschnięciu napraw należy elewację zabezpieczyć preparatem silikatowym w celu jej wzmocnienia i nadania lekkiego efektu hydrofobowego.

Oryginalne, metalowe barierki balkonów i tarasów oczyścić z produktów korozji zabezpieczyć antykorozyjnie i pomalować.

W trakcie prowadzenia prac należy prowadzić dokumentację fotograficzną i opisową prowadzonych prac.

PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE

1. Oczyszczenie powierzchni cegły z zabrudzeń i glonów parą wodną pod ciśnieniem,
2. Usunięcie napisów i zachłapań smołą z powierzchni cegły przy zastosowaniu preparatów do usuwania starych powłok olejnych np. Remosol (lub inny nie gorszy o podobnych parametrach).
3. Doczyszczanie z pozostałości napisów rozpuszczalnikami lotnymi, stosowanymi kontaktowo.
4. Doczyszczanie mechaniczne powierzchni cegły przez delikatne przeszlifowanie.
5. Zatrucie powierzchni cegły preparatami biobójczymi w celu usunięcia istniejących ognisk zagłonięcia preparatem Sikagard 715 W (lub inny nie gorszy o podobnych parametrach).
6. Uporządkowanie na elewacji wszystkich instalacji, usunięcie instalacji i urządzeń nie funkcjonujących
7. Uporządkowanie instalacji odprowadzającej wodę deszczową oraz remont tarasów z wymianą i uszczelnieniem warstw posadzkowych.
8. Likwidacja pęknięć budynku od strony wnętrza.
9. Uzupełnienie zaprawy spajającej cegły zaprawą wapienno-cementową jak zastosowana pierwotnie. Zaprawę należy wykonać wgłębnie, tak jak pierwotnie.
10. Usunięcie wtórnych uzupełnień fugi z pomiędzy cegieł.
11. Wykonanie uzupełnień cegły w miejscu brakujących cegłą cementową wykonaną zgodnie z technologią i w wymiarach cegły oryginalnej.

12. Wykonanie uzupełnień cegły na elewacji szpachlą na bazie zaprawy cementowej i wypełniacza mineralnego kwarcowego zgodnie z technologią wykonania cegły oryginalnej.
13. Uzupełnienie spękań cegły na elewacji kitówką mineralną.
14. Zastosowanie zbrojenia drutem i prętami nierdzewnymi w miejscach większych uzupełnień cegły.
15. Zabezpieczenie elewacji preparatem silikatowym w celu jej wzmocnienia i nadania lekkiego efektu hydrofobowego (Keim Lotexan - lub inny nie gorszy o podobnych parametrach) .
16. Uzupełnienie ubytków w podestach lastrykowych zaprawą cementową z drobnym kruszywem w kolorze białym o frakcji jak użyta pierwotnie. (biała Marianna)
17. W przypadku dużego zniszczenia partii lastryko – wykonanie rekonstrukcji zniszczonych elementów.
18. W trakcie prowadzenia prac należy prowadzić dokumentację fotograficzną i opisową prowadzonych prac.

ZALECENIA KONSERWATORSKIE:

Z uwagi na widoczne zniszczenia spowodowane kapilarnym podciąganiem wody opadowej, należy zwrócić uwagę na konieczność wykonania odprowadzenia wody opadowej od budynków.

Prace przy obiekcie należy prowadzić w miesiącach wiosenno-lężnich, w okresie, kiedy amplituda dobową temperatur jest powyżej zera.

Z uwagi na stosowanie w pracy wody do oczyszczania i odsalania, konieczne jest stosowanie przerw technologicznych pozwalających na skuteczne wysychanie obiektu.

W przypadku wystąpienia długotrwałych okresów pogody deszczowej, należy do prowadzenia prac zastosować zadaszenie, tak aby zabezpieczyć obiekt przed zamakaniem.

Należy stosować się do zaleceń producentów stosowanych materiałów.

Konieczne jest zachowanie przerw technologicznych w celu uzyskania właściwych parametrów wilgotności obiektu i wytrzymałości zastosowanych materiałów.

Pracami przy budynkach powinien kierować dyplomowany konserwator dzieł sztuki.

mgr Małgorzata Podgórska-Makal
nr dyplomu ASP w Warszawie 4997
upr. konserwatorskie. 20/K/97
20-282 Lublin, ul. Królowej Jadwigi 6/7
tel. 501030663

Lublin 06.06.2024



Fot. nr 1 – Budynek B – widok ogólny.



Fot. nr 2 – Budynek B – widok ogólny.



Fot. nr 3 – Budynek B – podest lastrykowy przy klatce schodowej.



Fot. nr 4 – Budynek B – wejście do budynku.



Fot. nr 5 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 6 – Budynek B – zniszczenia słupów przy klatce schodowej.



Fot. nr 7– Budynek B – zniszczenia słupów przy klatce schodowej.



Fot. nr 8 – Budynek B – zniszczenia tarasów.



Fot. nr 9 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 10 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 11 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 12 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 13 – Budynek B – zniszczenia tarasu (balkonu).



Fot. nr 14 – Budynek B – widok ogólny.



Fot. nr 15 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 16 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 17 – Budynek B – ubytki cegły w elewacji.



Fot. nr 18 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 19 – Budynek B – widok ogólny.



Fot. nr 20 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 21 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej – zachłapania smołą.



Fot. nr 22 – Budynek B – zniszczenia partii cokołowej -zachłapania smołą.



Fot. nr 23 – Budynek B – zniszczenia podestu z lastriko przy drzwiach bocznych.



Fot. nr 24 – Budynek B – balustrada tarasu i zachowana oryginalna stolarka drzwiowa.



Fot. nr 25 – Budynek B – zachowana oryginalna stolarka drzewiowa.



Fot. nr 26 – Budynek A – źle wstawione nowe okna.



Fot. nr 27 – Budynek A – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 28 – Budynek A – zniszczenia partii cokołowej.



Fot. nr 29 – Budynek A – zniszczenia elewacji.



Fot. nr 30– Budynek A – widok ogólny.



Fot. nr 31 – Budynek A – widok ogólny.



Fot. nr 32– Budynek A – widok ogólny.



Fot. nr 33– Budynek A – źle wystawione okno.



Fot. nr 34– Budynek A – zniszczenia elewacji.



Fot. nr 35– Budynek A – zachowana oryginalna stolarka okienna.