

I. Charakterystyka obiektu

(na podstawie oglądu in situ oraz białej karty znajdującej się u MKZ)

Kamienica wybudowana 1905 roku.

Budynek murowany z cegły, czterokondygnacyjny, podpiwniczony. Więźba drewniana kryta pierwotnie dachówką ceramiczną. Obecnie część dachu pokryta jest nową blachodachówką.

Kamienica w części głównej na planie wydłużonego prostokąta, na krańcach którego, od strony podwórza, usytuowane są prostopadle dwa skrzydła (oficyny).

Elewacja frontowa od ul. Kraszewskiego symetryczna, 10 osiowa, z dekoracyjnym szczytem. Drzwi wejściowe, usytuowane prawie centralnie, obramione sztukatorsko dekorowanym portalem. Po prawej i lewej stronie, w układzie symetrycznym, wykusze – biegnące przez trzy kondygnacje. Obok, na skrajnych osiach, balkony opatrzone dekoracyjnymi balustradami: murowanymi (I i III piętro) oraz kutymi, metalowymi (II piętro). Fasadę zdobi bogaty wystrój sztukatorski. Pierwotne tynki o fakturze gładkiej i cyklinowanej. Wtórnie pokryte tynkiem nakrapianym.

Kondygnacja parterowa mieszcząca witryny sklepowe jest zmieniona, brak tu tynków pierwotnych, elewację parteru pokrywają w większości okładziny ze współczesnych płytek.

Elewacje od podwórza z tynkami gładkimi, bez opracowania sztukatorskiego.

Stolarka okienna w całości nowa, wymieniona na plastikową. Stolarka drzwiowa - drzwi frontowe, podwórzowe, wewnętrzne – pierwotna, drewniana. W dokumentacji MKZ (1995) drzwi frontowe posiadają inne skrzydła.

Kamienica była w przeszłości odnawiana. W latach 70tych XX wieku wymieniono w większości instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Prawdopodobnie w tym okresie przeprowadzono również remont elewacji frontowej.

I. Stan zachowania

Elewacja jest bardzo zanieczyszczona, wyprawy są bardzo zabrudzone, zakurzone, przybrały kolor szaroczarny. Budynek usytuowany przy ulicy i narażony jest bezpośrednio na oddziaływanie intensywnego ruchu samochodowego i tramwajowego. Procesowi brudzenia, osadzania pyłów i zanieczyszczeń sprzyja sama powierzchnia elewacji - pokryta tynkiem nakrapianym i cyklinowanym tj. o „chropowatej” powierzchni.

Lokalnie na elewacji występują jaśniejsze plamy będące efektem obmywania wystających partii przez wody opadowe oraz zaciekania na skutek uszkodzonych obróbek blacharskich.

Czytelne są uszkodzenia i ubytki wypraw. Występują one głównie w partiach balkonowych. Duży ubytek zlokalizowany jest w górnej prawej partii elewacji, obejmuje gzyms wieńczący oraz fragment elewacji poniżej. Ubytek tynku poniżej gzymsu nieestetycznie uzupełniono – zatarto szarą zaprawą. Zniszczenie to jest efektem długotrwałego zaciekania wody na tynk poprzez uszkodzone opierzenie gzymsu wieńczącego.

Poważnym uszkodzeniom uległ lewy górny balkon, tu zaprawa odpadła na znacznej powierzchni całkowicie, nastąpiło osłabienie i wykruszanie cegieł budujących balustradę balkonu.

Ponadto na elewacji występują pojedyncze braki dekoracji sztukatorskiej. Lokalnie występują pęknięcia i odparzenia tynków.

Na sztukateriach i detalach elewacji widoczne są liczne zanieczyszczenia odchodami ptasimi.

Ponadto na sztukateriach szczątkowe pozostałości białej farby o wtórnych charakterze.

Obróbki blacharskie gzymsów, parapetów są w bardzo złym stanie, blachy są zdeformowane, powyginane, niekompletne. Najpoważniejsze uszkodzenia na elewacji powstały na skutek braku właściwej profilaktyki obiektu przejawiającej się w tym przypadku długotrwałym utrzymywaniem zdegradowanych opierzeń.

Kraty balkonowe z pozostałościami warstw malarskich i nawarstwieniami korozji. Metalowe wykończenie lewego balkonu z deformacjami, przy prawym analogicznym balkonie takiego metalowego wykończenia brak.

Parter kamienicy – przeznaczony na lokale sklepowe, w całości zmieniony – obłożony różnymi płytkami i tynkowany wtórnie na gładko, aż do wysokości piętra. Z pierwotnego wystroju elewacji parteru kamienicy, zachował się tylko portal. Wykonany w zaprawie portal ma liczne ubytki dekoracji sztukatorskiej i większe uszkodzenia wypraw w dolnej partii. Wielokrotnie przemalowywany. Obecnie warstwy malarskie łuszczą się intensywnie. Próg wejściowy wtórnie obłożony płytkami ceramicznymi.

II. Program postępowania konserwatorskiego

Założenia konserwatorskie

Celem prac jest konserwacja techniczna i estetyczna elewacji frontowej kamienicy.

Zakłada się oczyszczenie elewacji, usunięcie wtórnego tynku nakrapianego, konserwację dekoracji sztukatorskiej -wzmocnienie, uzupełnienie, rekonstrukcje brakujących elementów.

Obiekt wymaga wymiany obróbek blacharskich na nowe oraz renowacji balustrad balkonowych.

Elewacja kondygnacji parterowej – mieszcząca lokale usługowe jest zmieniona w całości, obłożona płytkami i wytynkowana– na obecnym etapie nie będzie poddawana pracom remontowym. Docelowo wymaga scalenia poprzez wykonanie okładziny jednorodnej na całej długości elewacji.

Natomiast pracom konserwatorskim będzie poddany portal.

A. Prace wstępne i ogólne

1. Po postawieniu rusztowania dokładny przegląd elewacji mający na celu, szczegółową ocenę stanu zachowania poszczególnych elementów

sztukatorskich oraz rozpoznanie tynków fakturowanych – ocenę zakresu przekształcenia elewacji poprzez położenie wtórnego tynku nakrapianego.

2. Wykonanie badań odkrywkowych w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji w obrębie tynków oraz sztukaterii.
3. Ocena pęknięć i zniszczeń w obrębie balustrad balkonów.
4. Uporządkowanie i usunięcie zbędnych kabli, przewodów, haków metalowych znajdujących się na elewacji.
5. Wymiana opierzeń gzymsów, parapetów, gzymsów balkonowych na nowe, wykonane z blachy tytanowo – cynkowej.

B. Tynki gładkie, boniowane, z fakturą

1. Wstępne oczyszczenie elewacji rozproszonym strumieniem wody pod ciśnieniem. W razie konieczności poprzedzone zabezpieczeniem osłabionych wypraw (wg wytycznych na podstawie wcześniejszej oceny, patrz pkt A.1 programu).
2. Usunięcie tynków wtórnych (warstwy wierzchniej - tynku nakrapianego) oraz tynków uszkodzonych, o niskiej wytrzymałości mechanicznej, odspojonych, nie spełniających wymagań konserwatorskich, a także doraźnie wykonanych, niefachowych napraw.
3. Doczyszczanie pozostawionych tynków z zabrudzeń i nawarstwień przy użyciu wytwornicy pary, rozproszonym, kontrolowanym strumieniem wody pod ciśnieniem, mechanicznie (poprzez ścieranie) lub przy pomocy innych metod, wytypowanych na podstawie prób.
4. Dezynfekcja gzymsów, wystające partie elewacji - miejsc zabrudzonych przez odchody ptasie i porażonych przez mikroorganizmy poprzez oprysk lub pędzlowanie preparatem dezynfekującym biobójczym oraz glono- i grzybobójczym.
5. Poszerzenie klinowe spękań tynku. W przypadku spękań konstrukcyjnych (balkony) - postępowanie wg wytycznych spec. konstruktora.
6. Uzupełnienie ubytków tynków zaprawami mineralnymi, dostosowanymi do oryginalnych (do doprecyzowania na etapie prac wg pkt A.1) np. wapienno – trasowymi, wapiennymi lub ewentualnie wapienno - cementowymi.

Możliwość zastosowania gotowych specjalistycznych produktów do renowacji fasad np. f. Baumit, KEIM, Caparol, Atlas. Powierzchnia uzupełnianych partii musi wiernie odtwarzać fakturę oryginalną tj. w miejscach uzupełnień tynków cyklinowanych należy odpowiednim narzędziem nadać zaprawie taką samą jak pierwotna fakturę.

Przed położeniem zapraw wyrównanie chłonności tynków poprzez zagruntowanie podłoża.

7. Ewentualna egalizacja powierzchni tynków szpachlą mineralną barwioną w masie, kompatybilną z tynkami. W razie potrzeby zagruntowanie tynków pod szpachlę.
8. Gruntowanie i malowanie tynków farbą krzemianową (w przypadku egalizacji całości tynków szpachlą) lub silikonową.

Kolorystyka zgodna z pierwotnym wymalowaniem według wyników badań (pkt A. 2 programu), do zatwierdzenia przez MKZ.

C. Dekoracja sztukatorska, portal

1. Oczyszczenie sztukaterii, gzymsów, portalu z powłok farb i wtórnych zatarć zaprawami. Metoda oczyszczania wytypowana na podstawie prób z użyciem wytwornicy pary wodnej, mechanicznie przy pomocy skalpeli, dłutek delikatnych materiałów ściernych itp.
2. Przy stwierdzeniu niskiej wytrzymałości wypraw (na podstawie prac pkt A.1 programu), wzmocnienie preparatem na bazie estrów kwasu krzemowego, o właściwościach hydrofilnych (preparat krzemooorganiczny KSE firmy Remmers lub równoważny innych firm). Aplikacja poprzez głębokie nasycenie preparatem, a następnie sezonowanie przez okres 3 tygodni w warunkach o podwyższonej wilgotności.
3. Podklejenie odspojonych fragmentów, pęknięć i rozwarstwień dyspersją żywicy akrylowej.
5. Uzupełnienie ubytków oraz odtworzenie brakujących form i profili gzymsów zaprawą dobraną do parametrów wypraw oryginalnych (na podstawie pkt A.1. programu). Możliwość wykorzystania gotowych zapraw do renowacji sztukaterii np. firm Baumit, Remmers, Atlas Złoty Wiek. Brakujące detale

można odtworzyć wykonując odlewy z zaprawy wg form ściągniętych z elementów zachowanych na elewacji. W przypadku dłuższego odcinka gzymsu – metodą ciągnięcia, przy użyciu przygotowanego odpowiedniego wykroju.

6. Opcjonalnie egalizacja powierzchni sztukaterii, do ustalenia na etapie prac - po wykonaniu rekonstrukcji i uzupełnień.
7. Gruntowanie i malowanie sztukaterii, opasek, gzymsów farbą krzemianową (w przypadku egalizacji) lub silikonową renomowanych firm np. Caparol, KEIM, Baunit. Analogicznie jak pkt B.8 programu - kolorystyka zgodna z oryginalnym wymalowaniem według wyników badań, do zatwierdzenia przez MKZ.

D. Balustrady balkonowe metalowe

1. Oczyszczenie balustrad z warstw farb i produktów korozji.
2. Reperacja uszkodzeń i rekonstrukcja brakujących metalowych detali w technice kowalskiej.
3. Zabezpieczenie metalu farbą antykorozyjną. Proponowany kolor - czerń młotkowa, chyba że badania odkrywkowe dostarczą innych danych.

E. Inne prace

1. Wymiana progu wejściowego przy portalu na, wykonany z trwałego materiału np., granitu.
2. Renowacja stolarki drzwiowej, poprzedzona inwentaryzacją oraz wykonaniem odkrywek pierwotnej kolorystyki.

Wykonanie dokumentacji fotograficznej i opisowej z przeprowadzonych prac wg obowiązującego schematu.