

Agnieszka Witkowska
Konservator Dziej Sztuki
dyplom UMK w Toruniu nr 1746/1993r.
51-140 Wrocław, ul. W. Pola 31/2

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

dla wybranych elementów wystroju elewacji i wewnątrz budynku dawnej przychodni (willi mieszkalnej) na terenie zajezdni tramwajowej MPK „Ołbin” we Wrocławiu.

OBIEKT: Budynek wolnostojący, Wrocław, ul. Kręta 25

WŁAŚCICIEL/UŻYTKOWNIK: Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne sp. z o.o., Wrocław, ul. B. Prusa 75-79

ZLECAJĄCY: Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne sp. z o.o., Wrocław, ul. B. Prusa 75-79

DOKUMENTACJA:

Autor dokumentacji - mgr Agnieszka Witkowska
Program prac konserwatorskich – mgr Agnieszka Witkowska
Autor fotografii – mgr Agnieszka Witkowska
Data i miejsce wykonania dokumentacji - Wrocław, Wrocław, grudzień 2022 r.

Podstawa opracowania

- zlecenie właściciela obiektu.
- oględziny obiektu
- wyniki badań konserwatorskich opisane w dokumentacji z badań konserwatorskich elewacji i wewnątrz budynku, grudzień 2022.

Przedmiotem opracowania są elewacje i klatki schodowe we wnętrzu dawnej willi, później budynku administracyjnym zajezdni tramwajowej oraz przychodni lekarskiej stojącej na terenie zajezdni tramwajowej MPK „Ołbin” w linii ogrodzenia zajezdni przy ulicy Krętej we Wrocławiu.

Willa wraz z budynkami pomocniczymi została wybudowana ok. 1885 r.

W 1893 roku nieruchomość wraz z przyległym placem została wykupiona przez gminę miejską i była dzierżawiona innym użytkownikom. W 1911 roku willa z działką zostały przekazane do użytkowania przedsiębiorstwu przewozowemu.

Po 1945 w obiekcie znajdującym się na terenie czynnej zajezdni zlokalizowano ośrodek zdrowia MPK z niezależnym, wydzielonym z terenu wejściem od strony ulicy Krętej. Wejście do pomocniczej klatki schodowej w elewacji wschodniej dostępne tylko z terenu zajezdni.

Willa jest budynkiem wolnostojącym o nieregularnej bryle w rzucie opisanym na polu czworoboku. Obiekt murowany, dwukondygnacyjny, podpiwniczony z użytkowym poddaszem. Elewacje na poziomie przyziemia i I kondygnacji tynkowane. W tynku ciągniono profile wydatnych boni pod gzymsem wieńczącym kondygnację piwnicy oraz podziały boni listwowych parteru. Nad gzymsem wieńczącym I kondygnację elewacje licowane cegłą klinkierową czerwoną z tynkowanymi, prostokątnymi polami oprawy architektonicznej okien i detali dekoracji rzeźbiarskiej. Nadbudowa nad portykiem elewacji wschodniej pokryta tynkiem prostym.

Strefa mezzanino tynkowana z prowadzonymi w tynku profilami obramień okulusów i ram podziałów na kwatery.

Całość wieńczy wysunięta, masywna, drewniana skrzynka okapowa, nad którą postawiono murowaną i tynkowaną tynkiem gładkim, bez podziałów architektonicznych ścianę attyki. Wszystkie powierzchnie tynków malowane.

Komunikację w budynku zapewniają dwie klatki schodowe.

Główna klatka schodowa służąca komunikacji między I i II kondygnacją willi znajduje się wraz z sienią wejściową w trakcie środkowym. Pomieszczenie murowane, tynkowane otwarte od zachodu na korytarze pięter, od wschodu, na półpiętrze doświetlona oknami.

W ścianach osadzone schody trójbiegowe, łamane z duszą.

Schody w konstrukcji stalowej. Stopnice i pochwyt balustrady drewniane, tralki dekoracyjne, metalowe.

W podniebiu podestu 1 piętra sztukaterie, w duszy schodów umieszczono współcześnie windę.

Pomocnicza klatka schodowa znajduje się w południowej części traktu północnego i służy komunikacji między kondygnacjami naziemnymi, piwnicą i poddaszem. Wejście do klatki schodowej bezpośrednio z podwórza oraz kondygnacji budynku.

Pomieszczenie murowane na rzucie prostokąta. Wejście w ścianach zachodnich kondygnacji.

W ścianie wschodniej przyziemia niezależne drzwi wejścia do budynku. W ścianie wschodniej półpięter okna doświetlające.

Schody rozpięte między ścianami w konstrukcji drewnianej, zabiegowe. Balustrady w całości drewniane. Schody do piwnicy kamienne.

Wszystkie powierzchnie wystroju klatek schodowych wielokrotnie malowane, stopnice schodów i podestów wyłożone wykładziną pcv. Okna doświetlające wymienione, współczesne.

Wnętrza noszą ślady intensywnego użytkowania.

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

LICO ELEWACJI, WĄTEK CEGLANY

II kondygnacja elewacji licowana cegłą klinkierową czerwoną spoinowaną zaprawą wapienną i cementowo-wapienną w kolorze naturalnym. Spoina prosta i kształtowana, trójkątna., powierzchnia lokalnie wtórnie podbarwiona w kolorze ugrowym.

Powierzchnie nierównomiernie zabrudzone, w okolicach opierzeń gzymsów, prętów i rur montażowych czarne zacieki zabrudzeń i produktów korozji żelaza wnikające w strefę przypowierzchniową spoin i uszkodzonej powierzchni cegieł.

Lico uszkodzone, lokalnie naprawiane kitami z szarej zaprawy cementowej. Liczne uzupełnienia na elewacji północnej

Spoiny niekompletne, spękane, w miejscach intensywnego omywania woda opadową wykruszone.

Zakłada się wykonanie pełnego zakresu prac konserwatorskich w celu usunięcia elementów szkodliwych dla trwałości obiektu, zbrudzeń, niewłaściwie wykonanych uzupełnień cegieł i spoin. Konieczne jest uzupełnienie ubytków w celu ograniczenia penetracji wody i zanieczyszczeń w głąb muru oraz przywrócenia walorów estetycznych.

Przed przystąpieniem do prac konserwatorskich wykonać naprawy opierzeń i systemu odprowadzania wody deszczowej.

PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE

1. Usunięcie elementów wtórnych – kable, haki, gwoździe itp.
2. Oczyszczenie powierzchni metodą:
 - niskociśnieniową metodą strumieniowo-ścierną (mikro piaskowanie, gumkowanie), z użyciem ścierniw o odpowiedniej twardości – prace poprzedzić próbami na powierzchniach reprezentatywnych do akceptacji nadzoru konserwatorskiego. Nie należy dopuścić do uszkodzenia spieku powierzchniowego cegieł i powierzchni spoin.
 - czyszczenie chemiczne przy pomocy roztworu HF o stężeniu 0,5-4%, pozostawionego na powierzchni maksymalnie do 20 minut, dokładne zmycie, usunięcie roztworu bieżącą wodą. Dobór stężenia i krotność zabiegu należy określić metodą prób;
 - mycie wodą i gorącą parą wodną pod ciśnieniem (60-160 bar), mycie wodą z dodatkiem gotowych preparatów handlowych, jak środki anionowe powierzchniowo-czynne, preparaty na bazie fluorków o słabym odczynie kwaśnym. Dopuszcza się stosowanie preparatów dedykowanych do konserwacji obiektów zabytkowych po zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski inwestora, np. REMMERS Alkutex Fassadenreiniger-Paste,
3. Usunięcie wtórnych uzupełnień szarym tynkiem cementowo-wapiennym wraz z zatartym wokół ubytku zacierką tynkarską - ręczne odkucie dłutem.
4. Usunięcie zasolonych, spękanych fragmentów spoin. Nieznacznie wypłukane powierzchniowo oryginalne spoinowanie zachować.
5. Punktowe doczyszczenie trudno usuwalnych zabrudzeń przez ponowne miejscowe zastosowanie środków z p. 2, zastosowanie kompresów z rozpuszczalników organicznych, roztworów soli amonowych itp.
6. Oczyszczenie pozostawionych elementów stalowych kotew z produktów korozji (mikropiaskowanie, piaskowanie, czyszczenie stalowymi szczotkami itp.). Zabezpieczenie antykorozyjne oraz malowanie w projektowanej kolorystyce. Zaleca się stosowanie podkładów miniowych.
7. Usunięcie fragmentów cegieł uszkodzonych – zdjęcie warstwy osypującej się i ewentualne pogłębienie gniazda do głębokości min. 10-20. W przypadku całkowitej zdegradowanej powierzchni cegieł dopuszcza się wymianę na nowe o identycznym

- wymiarze i stopniu wypalenia powierzchni i kolorze odpowiadającym cegłom oryginalnym po ich oczyszczeniu.
8. Dezynfekcja fragmentów muru z widocznym wzrostem mikroorganizmów oraz okresowo zawilgaczanych (okolice rur spustowych) preparatem biobójczym np. KEIM Algicid.
 9. Wykonanie napraw muru – ewentualne, przemurowania itp. prace przygotowawcze do rekonstrukcji lica i spoin elewacji.
 10. Uzupełnienie ubytków cegieł odpowiednio wyselekcjonowanym materiałem ceramicznym nowym, produkowanym na zamówienie indywidualne lub pozyskanym z rozbiórki (zachować analogiczne wymiary, właściwości fizykochemiczne oraz optyczne charakterystyczne dla oryginału). Stosować zaprawę wapienną lub wapienno-cementową z przewagą spoiwa wapiennego.
 11. Uzupełnienie drobnych ubytków cegieł zaprawami mineralnymi barwionymi w masie, np. firm REMMERS lub KEIM.
 12. Uzupełnienie spoin zaprawą wapienno - cementową (zaprawa wapienno -cementowa z zastosowaniem wapna hydratyzowanego i cementu portlandzkiego białego barwiona w masie - receptura indywidualna lub odpowiednie materiały firm Remmers, Tubag, Keim). Odtworzyć uziarnienie i kolor oryginalnej spoiny po jej oczyszczeniu.
 13. Punktowe scalenie kolorystyczne uzupełnień i trwałych przebarwień, podbarwienie miejscowe powierzchni cegieł wtórnie użytych w celu zniwelowania zbyt widocznych, nie wynikających ze zróżnicowania kolorystyki oryginalnych elementów ceramiki różnic w wybarwieniu fragmentów elewacji.

TYNK WAPIENNY, CEMENTOWY - ELEWACJE

Tynk elewacji podpiwniczenia, I kondygnacji i mezzanino, detale oprawy architektoniczne otworów okiennych, drzwiowych.

Tynki elewacji niejednorodne, pochodzą z kilku faz chronologicznych. Tynki wystroju pierwotnego zachowane miejscowo, zastąpione różnej grubości warstwą tynku cementowo - wapiennego i cementowego.

Część detali wykonana jako odlew lub profil ciągniony w zwartym tynku cementowym.

Powierzchnie kilkakrotnie malowane obecnie spękane, wielokrotnie uzupełniane gzymsy mają nieczytelny rysunek profili.

Powłoki malarskie ostatnich remontów złuszczają się płatami lub są stopniowo wypłukiwane. Zawilgocona strefa cokołowa przebarwiona w masie, przerośnięta koloniami mikroorganizmów.

1. Usunięcie wszelkich wtórnych nawarstwień z powierzchni (zachłapań, pozostałości zapraw, cementów, farb elewacyjnych). Zabiegi należy przeprowadzić uważnie, ręcznie – odkuwanie, ścieranie tarczami. Zachować / odsłonić oryginalny rysunek profili i oryginalną fakturę powierzchni.
2. Usunięcie zniszczonych, zwiędniętych tynków, oczyszczenie mechaniczne pęknięć (szpar) w powierzchniach tynków i odlewów betonowych.
3. Dezynfekcja stale zawilgaczanych fragmentów tynków preparatem biobójczym .
4. Uzupełnienia ubytków odlewów cementowych i cementowych tynkiem cementowo-wapiennym lub na bazie hydraulicznych spoiw wapiennych.
Nie przewiduje się rekonstrukcji drobnych ubytków krawędzi, wyoblen na elementach wykonanych z masy cementowej. Uzupełnienie większych ubytków, wykonać na rdzeniu ceramicznym i/lub zbrojeniu z prętów i drutów ze stali nierdzewnych wklejonych w gniazda na klej epoksydowy.
Stosować zaprawy dostosowane składem i wybarwieniem do uzupełnianych powierzchni. Odtworzyć fakturę powierzchni charakterystyczną w miejscu uzupełniania.

5. Uzupełnienie ubytków tynków elewacyjnych z zastosowaniem zapraw cementowo-wapiennych, dopuszcza się szpachlowanie scalające cienkowarstwowymi szpachlami mineralnymi z odtworzeniem faktury tynku oryginalnego.
6. Cyzelowanie profili i detali rzeźbiarskich.
7. Malowanie powierzchni elementów wystroju elewacji farbami krzemianowymi w zatwierdzonej kolorystyce. W przypadku ujawnienia w trakcie prac powłok warstw dekoracyjnych mających wpływ na przyjętą kolorystykę należy zgłosić do nadzoru konserwatorskiego.
8. Impregnacja wodoodporna poziomych, nieopierzonych odcinków gzymsów - specjalistyczne preparaty do pielęgnacji betonu. Rodzaj preparatu do określenia po wykonaniu prac remontowo-konserwatorskich, uzależniony od stanu zachowania oryginału po usunięciu nawarstwień.

TYNKI WEWNĘTRZNE

Powierzchnie tynków wewnętrznych pokryte zostały na większości powierzchni tłustymi farbami o spoiwie olejnym. Zaleca się usunięcie spękanych warstw nawarstwień oraz tynków osłabionych, zawilgoconych i zasolonych. Proponuje się usunięcie okładziny płyt gipsowo-kartonowych.

W trakcie prac należy dążyć do odsłonięcia warstw dekoracyjnych pierwszych faz chronologicznych, które następnie należy zabezpieczyć i pozostawić jako świadek i mogą stanowić wzór do pełnej rekonstrukcji kolorystyki wnętrza.

Stosować się do zaleceń kart technicznych producenta materiałów budowlanych.

DEKORACJA SZTUKATORSKA - WNĘTRZE – odlewy gipsowe rozet, gipsowe listwy profilowane i rzeźbione listwy dekoracyjne.

1. Usunąć z powierzchni elementów nawarstwienia wtórnych farb i zaciepek tynkarskich skalpelami stosując wspomagająco parę wodną, pasty zmiękczające, zmydlające spoiwo farb (np. KEIM Dispersionsentferner). Preparat dobrać po wykonaniu prób skuteczności na obiekcie. Pozostawić warstwy najstarszej dekoracji malarskiej.
2. Ubytki uzupełnić gipsem ceramicznym, cyzelować. Rekonstrukcje większych ubytków wykonać na wzór istniejących, analogicznych elementów, odtworzyć formę pierwotną uszkodzonych profili.
3. Powierzchnie detali ozdobnych malować zgodnie z technologią i kolorystyką oryginału ujawnianego w trakcie oczyszczania. Malować wszystkie powierzchnie zasłaniając również historyczne powłoki malarskie. Sposób izolacji współczesnej warstwy malarskiej od powłok historycznych ustalić w trybie bieżącego nadzoru konserwatorskiego. Stosować farby matowe - wapienne, krzemianowe, klejowe

ELEMENTY DREWNIANE

Schody pomocniczej klatki schodowej, drewniane elementy schodów głównej klatki schodowej - pochwyty, stopnie, listwy przyścienne.

Należy zachować możliwie wszystkie elementy oryginalne, a uzupełnienia lub rekonstrukcje powinny być identyczne w formie z oryginałem.

Projektowaną kolorystykę elementów należy skorygować w trakcie prac remontowo-konserwatorskich i dostosować ją do odsłoniętej kolorystyki pierwotnej.

1. Powierzchnie oczyścić z powłok malarskich technikami stolarskimi – opalenie lub/i chemicznymi w celu usunięcia powłok lakierowych. W trakcie oczyszczania z nawarstwień potwierdzić wcześniejsze ustalenia kolorystyki elementów.

2. Wykonać naprawy stolarskie – klejenie spękań, flekowanie wtórnych otworów zamków itp., wymiana bardzo uszkodzonych fragmentów profili, stopnic. Uwzględnić docelowe lakierowanie elementów balustrad schodów.
3. Wykonać rekonstrukcje brakujących elementów identyczne z oryginałem.
4. Powierzchnie szpachlować elastycznym kitem akrylowym, a następnie szlifować w celu jej wyrównania i poprawienia przyczepności kolejnych warstw.
5. Powierzchnie malować, łącznie z zawiasami skrzydeł okien i drzwi zgodnie z techniką oryginału. Wstępnie przyjmuje się malowanie kryjące farbami o powłoce półmatowej. Nakładanie warstwy malarskiej pędzlem lub przez natrysk. Powierzchnie belek policzkowych, stopnice schodów.
Elementy balustrady schodów pomocniczych, pochwyt balustrady schodów głównej klatki schodowej po konserwacji pokryć lakierem na bazie szelaku.
6. Osadzić zdemontowane detale w pierwotnym miejscu ekspozycji

POSADZKI DREWNIANE, STOPNICE SCHODÓW, ELEWACYJNĄ SKRZYNKĘ OKAPOWĄ itp. elementy drewniane poddać renowacji metodami stolarskimi.

SCHODY ŻELIWNE

Konstrukcja schodów wraz z tralkami i słupkami balustrady.

1. Zdemontować niestabilne elementy balustrady
2. Nawarstwienia powłok malarskich usunąć metodami chemicznymi – preparaty handlowe typu SCANSOL, rozpuszczalniki organiczne. Dobór środków indywidualny po wykonaniu prób skuteczności działania.
3. Oczyszczyć powierzchnie z nawarstwień korozyjnych metodami mechanicznymi – mikropiaskowanie, oczyszczanie szczotkami stalowymi. Stosować osłony przeciwpylowe.
4. Ocenić jakość i stan zachowania połączeń elementów – nity, śruby, spawanie itp. W przypadku stwierdzenia wad materiałów – naprawa lub wymiana z zachowaniem zasad konserwatorskich i technologii właściwej danemu elementowi.
5. Ponowny montaż tymczasowo zdjętych elementów w miejscu docelowej ekspozycji na przygotowanym uprzednio podłożu.
6. Oczyszczoną powierzchnię metalu zabezpieczyć antykorozyjnie metodami chemicznymi, jak malowanie (lub natrysk) substancjami chemicznymi typu Kortanin, minia lub inne preparaty systemowych rozwiązań zabezpieczania powłokowego powierzchni stalowych.
7. Powierzchnię malować w zatwierdzonej kolorystyce zgodnie z projektem budowlanym.

POSADZKI LASTRICO

Posadzki dekoracyjne w przyziemiu obu klatek schodowych są bardzo uszkodzone, zabrudzone, z licznymi ubytkami. Zakłada się wykonanie konserwacji wszystkich historycznych fragmentów z odtworzeniem ubytków w technice oryginału.

1. Oczyszczenie powierzchni z zabrudzeń powierzchniowych - odkurzenie na sucho, mycie z użyciem odkurzaczy zbierających wodę itp.
2. Ostukanie powierzchni (np. drewnianym pobijakiem) w celu ustalenia występowania rozwarstwień, odspojień elementów.
3. Wykonanie lokalnych napraw w miejscach odspojenia elementów posadzek
 - zdjęcie elementów odspojonych:
 - ostrożne wycięcie spoin w obrębie stwierdzonych uszkodzeń tarczą do cięcia betonu, nie uszkodzić krawędzi płytek okładziny;
 - wypełnienie ubytków zaprawy klejącej i podklejenie elementów o osłabionej przyczepności, których zdjęcie z podłoża grozi uszkodzeniem kształtek.

4. Usunięcie uszkodzonych fragmentów spoin - ręczne odkucie, możliwe ostrożne nacięcie spoiny tarczą do cięcia betonu w odległości od krawędzi płytek.
5. Doczyszczanie krawędzi płytek w miejscu ubytku spoin lub po ich celowym usunięciu - szlifowanie ręcznie tarczami korundowymi, kostkami piaskowca.
6. Uzupełnienie ubytków barwioną zaprawą cementową z selekcyjonowanym kruszywem, sezonowanie, szlifowanie, polerowanie i utwardzenie całości. Odtworzyć wygląd, twardość oryginału w miejscu uzupełnienia.