



PRACOWNIA PROJEKTOWA
mgr inż. RYSZARD LALEKO

62-800 Kalisz, ul. Górnośląska 69a, tel. 0 510 285 130

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

CZEŚĆ OPISOWA

Kalisz, marzec 2023 rok

1. Opis stanu istniejącego – inwentaryzacja budowlana

W 2013 r. opracowano inwentaryzację budowlaną oficyny (mojego autorstwa) oraz ocenę stanu technicznego obiektu . Na żądanie WUKZ w Poznaniu , Delegatura w Kaliszu wykonano całkowite skucie tynków wewnętrznych w budynku celem ustalenia jego pierwotnego wyglądu ponieważ zachodziły uzasadnione przesłanki , że obiekt był kilkakrotnie przebudowywany . W efekcie przeprowadzonych prac inwentaryzacyjnych powstały trzy opracowania graficzne

- stan aktualny
- stan pierwotny
- inwentaryzacja pokazująca dokonane wyburzenia i zamurowania

W opisie zawarto stan aktualny z zwróceniem uwagi na dokonane w okresie użytkowania zmiany a także dokonano oceny zasadniczych elementów konstrukcyjnych obiektu . W opracowaniu skierowanym do WUKZ w Poznaniu . Delegatura w Kaliszu zamieszczono też dokumentację fotograficzną stanu istniejącego .

1.1. opis rozwiązań architektoniczno – funkcjonalnych

Przedmiotem opracowania jest budynek oficyny przy dworze w Żelazkowie. Obiekt wzniesiono w latach 1796-98 na planie wydłużonego prostokąta według projektu znanego warszawskiego architekta Fryderyka Alberta Lessela w stylu klasycystycznym . Z dworem łączy go ćwierć kolistą, boniowana , murowana arkada. Oficyna jest usytuowana po północnej stronie głównej drogi wjazdowej do założenia dworskiego . Jest to budynek dwukondygnacyjny z poddaszem gospodarczym i w zasadzie

niepodpiwniczony . (jedno z pomieszczeń przyziemia ma obniżoną o ca 40 cm posadzkę), Dach czterospadowy o nachyleniu ca 45° , pokrytym dachówką karpiówką; budynek jest w pełni otynkowany. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana, wtórna.

Obiekt pierwotnie pełnił funkcję gospodarczą

- na parterze : kuchnia dworska, spiżarnia oraz magazynki
- na piętrze: mieszkalnia dla służby .

W okresie powojennym oficynę przekształcono na budynek mieszkalny , wielorodzinny i taką funkcję pełnił do 2009 r. , kiedy obiekt wyłączono z użytkowania ze względu na zły stan techniczny .

Obecny wygląd jest wynikiem licznych adaptacji , dokonanych w okresie międzywojennym oraz w latach 50 tych i 70-tych XX wieku .

Do budynku prowadzi kilka niezależnych wejść: dwa od południa (prowadzące bezpośrednio do mieszkań), jedno od zachodu prowadzi do pomieszczenia klatki schodowej, która wiedzie na piętro, od północy znajdują się niskie drzwi do pomieszczenia o zaniżonej posadzce a od wschodu ,na poziom drugiej kondygnacji znajduje się wejście z drewnianym gankiem przykrytym dachem pulpitowym- aktualnie całość zniszczona .

Fasada surowa, artykułowana jedynie prostym gzymsem międzykondygnacyjnym (w formie prostokątnej listwy o występie grubości ćwieć cegły) oraz bardziej dekoracyjnym , kordonowym gzymsem okapowym tynkowanym o trzech uskokach (szczegół na załączonym rysunku). Zasadniczy układ konstrukcyjny budynku – podłużny z uskokiem w rzucie poziomym w centralnej części . Ściana środkowa parteru murowana a na piętrze środkowe ściany wykonane jako szachulcowe w konstrukcji z krawędziaków z wypełnieniem ceglami pełnymi .

W wyniku ostatniej przebudowy w budynku powstało 6 mieszkań .

Obecnie w budynku znajdują się tylko jedne schody prowadzące na piętro (od strony zachodniej). Oryginalnie na piętro prowadziły również zadaszone schody z gankiem od strony wschodniej, które uległy całkowitemu zniszczeniu. Na strych prowadzi wyłaz w stropie na drugą kondygnację usytuowany w korytarzu. Strych jest jednoprzestrzenny.

Poniżej przedstawiono wykaz pomieszczeń obiektu bezpośrednio przed wyłączeniem go z użytkowania

Wykaz pomieszczeń:

A. parter.

1. wiatrołap	1,8 m ²
2. pokój	10,2 m ²
3. pokój	13,2 m ²
4. pokój	14,1 m ²
5. pokój	9,2 m ²
6. pokój	14,1 m ²
7. pokój	34,0 m ²
8. piwnica	9,2 m ²
9. piwnica	2,5 m ²
<hr/>	
Razem:	108,3 m ²

B. piętro.

1. kl. schodowa	15,4 m ²
2. pokój	9,6 m ²
3. pokój	11,9 m ²
4. pokój	13,0 m ²
5. pokój	9,4 m ²
6. pokój	26,1 m ²
7. schowek	5,4 m ²
8. pokój	19,6 m ²
9. pokój	9,0 m ²
10. pokój	11,0 m ²
<hr/>	
Razem:	130,4 m ²

<u>C. strych.</u>	94,8 m ²
(w świetle podłogi)	(155,8 m ²)
Łącznie pow. użytkowa	333,5 m ²
Pow. zabudowy	187,7 m ²
Pow. całkowita	365 m ² (parter i piętro)
j.w. uwzględnieniem strychu	
(od wysokości 1,40m)	456,2 m ²
Kubatura	1288 m ³

1.2. Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych.

Budynek oficyny to obiekt piętrowy, z strychem gospodarczym, dostępnym jedynie przez wyłaz stropowy z dostawianej drabiny. Układ konstrukcyjny podłużny dwutraktowy z sienią i schodami przy zachodniej ścianie szczytowej oraz zewnętrznymi schodami przy ścianie wschodniej.

Strop nad parterem na całym obszarze budynku drewniany; w części tylnej, nad pomieszczeniem nr 8 (dawne zaplecze kuchni) sklepienie ceglane – krzyżowe.

Strop nad piętrem na całym obszarze drewniany.

Układ konstrukcyjny warstw jednakowy dla obu stropów (od góry)

- deski podłogowe o grubości ca 3- 3,5 cm
- ślepa podłoga z desek gr. 2,5 cm luźno ułożonych na legarkach
- polepa gliniana ułożona na ślepej podłodze
- tynk wapienny na trzcinie mocowanej do podsufitki z desek gr. 2,5 cm

Przy czym na stropie nad piętrem ułożono dodatkową warstwę 5,0 cm polepy na podłodze.

Dach drewniany krokwiowo-jętkowy z płatwiami pośrednimi wspartymi na słupach; pokrycie podwójne dachówką karpiówką.

Ściany murowane z cegły pełnej o grubości 1,5 cegły (zewnętrzne) i 1 cegły (wewnętrzna podłużna); również ściany działowe na parterze z cegły pełnej; większość ścian nośnych i działowych piętra –szachulcowe (drewniana konstrukcja z krawędziaków z wypełnieniem ceglami pełnymi i tynkiem wapiennym obustronnym na macie trzcinowej). Ściany zewnętrzne usztywnione w poziomie stropu nad parterem prostym gzymsem listwowym

a w miejscu oparcia murlaty profilowanym gzymsem kordonowym. Wszystkie ściany otynkowane tynkiem wapiennym (strefy stare) i cementowo wapiennym (obszary tynkowane później).

Kominy murowane z cegły pełnej otynkowane ; ślady podłączenia piecyków węglowych rurami stalowymi – obecnie całość zdemonstrowana .

Otwory okienne – aktualnie przesklepione płasko szynami kolejki wąskotorowej (czyli w okresie między- wojennym) a pierwotnie z sklepieniami ceglanymi , odcinkowymi ; Otwory miały pierwotnie ościeża z ukosowanej cegły a w trakcie poszerzania w latach 70-tych XX wieku zlikwidowano jednostronnie skosy .

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana; okna ramowe, drzwi płycinowe.

Schody wewnętrzne drewniane bez podstopnic – schody policzkowe; zewnętrzne również policzkowe zamocowane na podeście drewnianym wspartym na drewnianych -słupach aktualnie zarwane , pozostały tylko fragmenty zadaszonych ganka - spocznika

2. Ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych.

Rozpatrywany budynek jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 15 lipca 1968 r. oraz potwierdzoną decyzją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu z dnia 31 lipca 2008 r (kserokopie obu decyzji w załączeniu do wniosku) . Stan techniczny budynku oficyny był zły już latach 90- tych XX wieku a ostatecznie w 2009 r. obiekt został wyłączony z użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kaliszu . Od tego czasu (tzn. już blisko 15 lat) obiekt jest pustostanem i formalnie nie był użytkowany (okazjonalnie służył za melinę pijacką i wysypisko odpadów) W ostatnich latach zabezpieczono budynek plandeką z imitacją elewacji , co znacznie utrudniło dostęp osobom postronnym oraz zdecydowano się na remont budynku i pozyskano na ten cel możliwość częściowego dofinansowania z środków unijnych .

Zabytkowy charakter obiektu wymusza jednak na przeprowadzającym remont wykonanie go w taki sposób by w jakim największym stopniu utrzymać pierwotne rozwiązania z zachowaniem jak największej części oryginalnych elementów a odtworzenie zniszczonych przeprowadzić tak , by uzyskać efekt zbliżony do pierwotnego .

Poniżej opisano stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcyjnych a w części projektowej opracowania podano sposób renowacji obiektu .

Dach

Podstawowe elementy konstrukcyjne (krokwie, jętki, płatwie pośrednie, słupy, murlaty i belki podwalinowe) wykazują duży, choć zróżnicowany stopień zniszczenia. Belki są spróchniałe i nadgryzione przez szkodniki; miejscowe zniszczenia sięgają na głębokość $\frac{1}{3}$ wymiaru belki. Znaczna część dachu (ok. 20 %) uległa zawaleniu. Wynika z tego, że całość dachu straciła już w pełni zdolność przenoszenia obciążeń i znajduje się w stanie awaryjnym – grożącym zawaleniem na pozostałym obszarze.

Pokrycie dachu wykonane jest z dachówki karpiówki ułożonej podwójnie „w koronkę”. Stan techniczny pokrycia jest zły:

- miejscowe ubytki dachówek – w strefach przy- okapowych i przy kominach duże obszary bez dachówek
- liczne miejsca z wykruszoną zaprawą stąd wiele prześwitów
- sama dachówka uległa już częściowemu zlasowaniu i wykazuje ślady rozwarstwienia (nie nadaje się do ponownego wbudowania)

Brak fragmentu dachu, ubytki w pokryciu (dachówka i zaprawa) na pozostałym obszarze, całkowity brak obróbek blacharskich przy kominach powodują nieszczelność pokrycia i notoryczne zawilgocenie konstrukcji dachu i stropu nad piętem.

Poza tym dach nie posiada rynien i rur spustowych; brak wyłazu dachowego a ławeczka kominiarska całkowicie zniszczona.

Stropy – w budynku występują dwa rodzaje stropów:

- drewniany nad całością piętra i nad większością parteru
- sklepienie ceglane, krzyżowe nad byłym zapleczem kuchni.

Stan techniczny obu rodzajów zróżnicowany; sklepienie krzyżowe w stanie technicznym dostatecznym – widoczne ślady zużycia (wpływ czasu) i zawilgocenie. Strop wykazuje pęknięcie w strefie zwornikowej – zostało ono zabezpieczone wykonaniem ściąągów stalowych. Strop ten nie wymaga pilnej interwencji nie mniej jednak powinien być objęty działaniami remontowymi.

Znacznie gorzej prezentują się oba stropy drewniane. Stropy te zaprojektowano w typowym dla tego rodzaju stropów układzie (od dołu):

- tynk cem.wap. na trzinie
- deski podsufitki
- deski ślepej podłogi na legarach
- polepa gliniano - trzinowa
- podłoga z desek.

Podsufitki były wykonane najprawdopodobniej w okresie późniejszym – pierwotnie były to stropy pułapowe (jedynie z podłogą a na strychu dodatkowo pokryte od zewnątrz polepą).

Wszystkie drewniane elementy stropów są zużyte a głównymi tego przyczynami są czas eksploatacji (prawie 230 lat), nadmierna wilgotność pomieszczeń (brak wentylacji), ciągły kontakt z wilgotnymi, nie zaizolowanymi murami, zacieki przez nieszczelny dach i często niewłaściwa eksploatacja pomieszczeń (przede wszystkim nie dogrzanie i nadmierna wilgotność) dodatkowo przez ostatnie lata budynek jest wyłączony z eksploatacji – jest pustostanem ; powybijano szyby w oknach , powyrywano drzwi , co dodatkowo pogorszyło i tak już zły stan elementów drewnianych . Zawalony jeden z kominów zarwał strop nad piętrem i parterem ; pożar w części kuchennej nadpalił belki stropu nad parterem i spowodował , że ugięcie stropu nad tym pomieszczeniem wynosi ca 10 – 15 cm .

Stropy **utraciły wymaganą nośność** i nie posiadają jakiegokolwiek wartości użytkowej. Północna ściana jest silnie zawilgocona aż do poziomu gzymsu kordonowego – dlatego belki stropowe w tym rejonie są od lat w stałym kontakcie z wilgocią i tu z pewnością zniszczenie jest największe.

Stwierdzam, że **stropy są w stanie awaryjnym** i całość należy rozebrać . Po rozbiórce dokonać oceny technicznej każdej z belek stropowych i przeprowadzić kwalifikację – do utylizacji , wzmocnienia i ponownego wbudowania a nowe elementy wykonać z odwzorowaniem istniejących (na podstawie inwentaryzacji)

Schody –schody wewnętrzne **w stanie awaryjnym**.

układ wymaga natychmiastowej wymiany z tytułu nadmiernego zużycia następnic i belek policzkowych ; brak poręczy wymianę dokonać odwzorowując schody pierwotne

Schody zewnętrzne (przy wschodniej elewacji) uległy zawaleniu – konieczna rekonstrukcja schodów i pulpitowego dachu.

Ściany murowane z cegły pełnej kl. min 10 na zaprawie cem. wap. marki min 3. stan techniczny ścian ledwie dostateczny a zachodnia ściana w stanie złym – wykazuje liczne spękania z tytułu m.in. nierównomiernego osiadania Zastosowano cegłę z lokalnej cegielni o wymiarach 29x14x6,5 cm Generalnym mankamentem jest zawilgocenie i zagrzybienie części przyziemnej (po stronie północnej sięgające gzymsu kordonowego).

Na taki stan składają się:

- brak izolacji pionowej i poziomej ścian
- brak wodoodpornego cokołu
- brak rynien i rur spustowych (woda kapie z dachówek bezpośrednio pod budynek)
- niewłaściwe ukształtowanie terenu przy budynku a także brak opaski chodnikowej.

Zachodnia ściana mocna spękana a przyczyny są dwie:

- rysa nad drzwiami powstała z powodu utraty nośności nadproża

- ukośne rysy w centralnej części ściany powstały wskutek osiadania południowego narożnika.

Kominy murowane z cegły pełnej wymagają prac remontowych a fragmenty w rejonie dachu i strychu – przemurowania z ponownym użyciem oryginalnej cegły ; kominy będą docelowo pełniły funkcję przewodów wentylacji grawitacyjnej

Fundamenty kamienno-ceglane są w podobnym stanie technicznym jak dolne fragmenty ścian . Generalnie pełnią one swoją rolę prawidłowo – brak spękań z tytułu nadmiernych osiadań a jedynym wyjątkiem jest południowo zachodni narożnik, którego osiadanie spowodowało pęknięcia ściany szczytowej. Nie są to „świeże” pęknięcia i mogę stwierdzić, że osiadanie tego narożnika zakończyło się jakiś czas temu (przed minimum kilkudziesięciu laty).

Elementy wykończenia – wszystkie nienośne elementy (tynki, podłogi, stolarka itp.) są w złym stanie technicznym. Podłogi parteru w stanie nie nadającym się do eksploatacji a ostatnie lata trwania budynku jako pustostanu dodatkowo pogorszyły ten stan . brak stolarki drzwiowej , okiennej i parapetów . W budynku zdewastowano instalację elektryczną i wod-kan .

Wniosek końcowy

Remont budynku oficyny jest technicznie możliwy . Zabytkowy charakter obiektu wymusza określony sposób prowadzenia prac :

- każdy z rozbieranych elementów konstrukcji musi być poddany indywidualnej ocenie stanu technicznego i na jej podstawie zostanie zakwalifikowany do ponownego wbudowania lub do utylizacji
- każdy nowy element musi być odtworzony na podstawie inwentaryzacji obiektu przeznaczonego do usunięcia
- elementy , których całkowicie brak w budynku (stolarka , schody zewnętrzne , parapety , posadzki parteru , balustrady) należy odtworzyć w stylu zbliżonym do występujących w innych obiektach folwarcznych powstałych pod koniec XVIII wieku oraz na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej i konserwatorskiej .

Realizując remont obiektu przeprowadzić jednocześnie prace poprawiające dotychczasową ochronę obiektu przed niekorzystnym oddziaływaniem czynników atmosferycznych :

- zainstalować rynny i rury spustowe ,
- wykonać zabezpieczenie ścian fundamentowych przed wilgocią ,
- wykonać opaskę chodnikową ,

- wykonać tynki z materiału odpornego na działanie czynników atmosferycznych a jednocześnie wizualnie przypominającego pierwotny tynk wapienny

Budynek oficyny , po przeprowadzeniu prac remontowych i sfinalizowaniu zmiany sposobu użytkowania na siedzibę GBP i GOK , powinien być wyglądem zewnętrznym maksymalnie zbliżony do pierwotnej formy .

Rewitalizacja musi być prowadzona za zgodą i pod nadzorem przedstawiciela WUKZ w Poznaniu , Delegatura w Kaliszu oraz pod kierunkiem uprawnionego kierownika budowy w specjalności konstrukcyjno – budowlanej . W trakcie prowadzenia prac ziemnych (odkrycie fundamentów i prace posadzkowe parteru) konieczny jest nadzór archeologiczny .

Opracował :

mgr inż. Ryszard Laleko