

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH I RESTAURACYJNYCH
DOTYCZĄCY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, PRZY UL. RATAJCZAKA 1 I 3, CZĘŚCI BUDYNKÓW
DYDAKTYCZNYCH PRZY UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH 1 I UL. RATAJCZAKA 5/7, ORAZ
ZABYTKOWEGO MURU, NA TERENIE DAWNEGO ZESPOŁU KOSZAROWEGO, W POZNANIU

Opracowanie na zlecenie:

Front Architects
ul. Owsiana 17
61-666 Poznań

Autor opracowania:

mgr Katarzyna Wypych

Spis treści

1. Przedmiot opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Cel i zakres opracowania
4. Rys historyczny
 - 4.1 Zespół koszarowy
 - 4.2 Budynek R1
 - 4.3. Budynek R3
5. Opis obiektu R1 – stan obecny
 - 5.1 Elewacja wschodnia R1 – frontowa od ul. Ratajczaka
 - 5.2 Elewacja północna R1
 - 5.3 Elewacja zachodnia R1
 - 5.4 Elewacja południowa R1
 - 5.5 Klatka schodowa R1
6. Opis obiektu R3 – stan obecny
 - 6.1 Elewacja wschodnia R3 – frontowa od ul. Ratajczaka
 - 6.2 Elewacja północna R3
 - 6.3 Elewacja zachodnia R3
 - 6.4 Elewacja południowa R3
 - 6.5 Klatka schodowa R3
7. Zabytkowy mur – stan obecny
8. Pozostałe obiekty na terenie inwestycji
9. Przyczyny zniszczeń i stan zachowania budynków
 - 9.1 Stan zachowania budynku R1
 - 9.2 Stan zachowania budynku R3
 - 9.3 Stan zachowania zabytkowego muru
10. Stratygrafia warstw
11. Cel oraz założenia konserwacji i restauracji
12. Program prac konserwatorskich i restauratorskich
 - 12.1 Wytyczne ogólne
 - 12.2 Drewniana klatka schodowa R1
 - 12.3 Klatka schodowa z graniowymi stopnicami i drewnianą balustradą R3
 - 12.4 Zabytkowy mur
13. Zalecenia i uwagi konserwatorskie

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest program prac konserwatorskich dotyczący budynków mieszkalnych, przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu. W/w obiekty podlegają ochronie konserwatorskiej na mocy wpisu do rejestru zabytków zespołu koszarowego decyzją nr A325, z dnia 19 listopada 1992 r.

2. Podstawa opracowania

Opracowanie powstało na zlecenie pracowni architektonicznej Front Architects, ul. Owsiana 17, 61-666 Poznań, która sporządziła Koncepcję Wielobranżową dla obiektu.

Podstawą opracowania są:

- wizja lokalna w marcu-kwietniu 2020 roku,
- sporządzona dokumentacja fotograficzna,
- materiały źródłowe.

3. Cel i zakres opracowania

Przedmiotowy program prac konserwatorskich będzie stanowił podstawę do opracowania dokumentacji projektowej dla Zamierzenia Inwestycyjnego pn.: Budowa kampusu Wyższej Szkoły Bankowej (Faza I) obejmująca rozbudowę budynków przy ul. Ratajczaka nr 1 i nr 3 wraz ze zmianą ich sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na usługową oraz rozbudowę budynków usługowych przy ul. Powstańców Wielkopolskich nr 1 i F. Ratajczaka 5/7- przewidziana do realizacji na terenie działek nr 2/3 (część), 2/5, 2/6 ark.46, obręb Poznań, położonych w Poznaniu przy ul. T. Kościuszki i F. Ratajczaka, w ramach Projektu „Rewitalizacji obszaru u zbiegu ulic Ratajczaka i Kościuszki w Poznaniu, w tym remont dwóch zabytkowych kamienic przy ulicy Ratajczaka, w kontekście stworzenia Centrum Kształcenia Przedsiębiorczości społecznej”. Zgodnie z założeniami projektowymi budynki R1 i R3 zostaną wyremontowane oraz rozbudowane o łączniki łączące je funkcjonalnie ze sobą oraz z sąsiednimi budynkami dydaktycznymi przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 oraz ul. Ratajczaka 5/7. Zmianie ulegnie również funkcja budynków R1 i R3 z mieszkalnej na dydaktyczną. Remontowi oraz częściowej rozbiórce podlega, wchodzący w skład założenia, zabytkowy mur.

Zakres opracowania programu konserwatorskiego obejmuje elewacje i wnętrza budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3 w Poznaniu, zabytkowe ogrodzenie oraz części wnętrz i elewacji budynków przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 oraz ul. Ratajczaka 5/7 (w zakresie funkcjonalnego połączenia).

Program obejmuje następujące zagadnienia:

- historia i opis budynku,
- stan zachowania budynków wraz z fotografiami,
- proponowany program prac konserwatorskich,
- materiały i technologia wykonania.

4. Rys historyczny

4.1 Zespół koszarowy

W roku 1828 rozpoczęto budowę twierdzy poznańskiej, przez władze pruskie. Miasto zostało przekształcone w twierdzę - otoczono je obwodem wałów i głębokich fos, wzniesiono 10 fortów z redutami oraz 12 bram prowadzących do miasta. W latach 1860-76, w południowo-zachodniej części miasta Poznania, w rejonie ul. Ratajczaka, Powstańców Wlkp. i Kościuszki powstał zespół koszarowy, jako zaplecze dla w/w fortów. Założenie koszarowe składało się z trzech zespołów. Budynki będące przedmiotem opracowania wchodziły w skład pierwszego zespołu, który składał się z obiektów mieszkalnych i magazynowych. Jednocześnie w tej części zespołu powstało murowane ogrodzenie (od strony ul. Ratajczaka oraz wzdłuż wewnętrznej drogi, stanowiącej komunikację z ul. Kościuszki), pozostałą część zespołu podzielono współcześnie. Do 1945 r. zespół składał się wyłącznie z obiektów o przeznaczeniu wojskowym, a budynki przy obecnej ul. Ratajczaka 1 i 3 pełniły funkcję mieszkalną dla kadry dowódczej. Wszystkie obiekty, które wchodziły w skład założenia, zbudowano z czerwonej cegły w stylistyce obiektów wojskowych określaną jako „Rehbaustil”.



Mapa z 1896r. Zdjęcie lotnicze z 1943 r. (na pomarańczowo zaznaczono budynki R1 i R3).

4.2 Budynek R1

Rok budowy budynku przy ul. Ratajczaka 1 szacuje się na lata 1874-1876. Budynek powstał na planie prostokąta z prostokątną przybudówką. Bryła budynku to trzykondygnacyjny blok przekryty dachem dwuspadowym, z dwukondygnacyjną przybudówką z dachem jednospadowym. Wszystkie elewacje budynku wykończone cegłą klinkierową. Ściany budynku murowane z cegieł ceramicznych. Strop nad piwnicą

odcinkowy, ceglany; nad piętrami z belek drewnianych. Konstrukcja dachu - układ płatwiowo-kleszczowy z trzema ściankami stolcowymi, środkowa podtrzymuje kalenicę. Pokrycie dachu – papa na deskowaniu. Schody drewniane, belki policzkowe profilowane ozdobnie w dolnej części, drewniana balustrada podtrzymywana w skrajnych punktach przez toczone słupki. Wnętrza – na każdej kondygnacji dwa mieszkania.



Elewacja wschodnia (frontowa) i północna budynku przy ul. Ratajczaka 1 – zdjęcie z 1991 r.

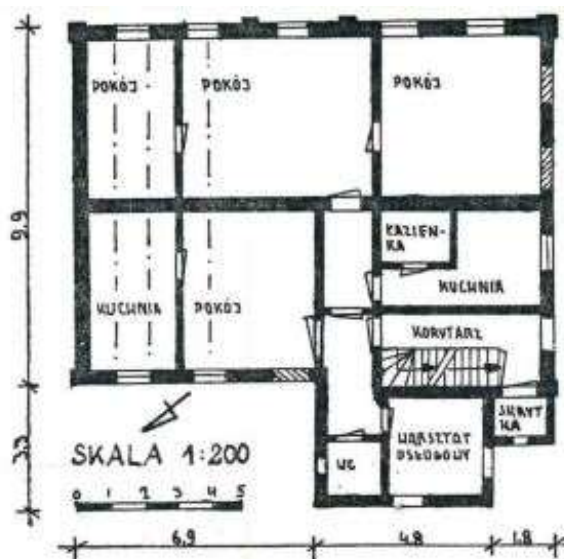


Elewacja zachodnia (tylna) budynku przy ul. Ratajczaka 1 – zdjęcie z 1991 r.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Fragment elewacji zachodniej (tylna) oraz elewacja południowa budynku przy ul. Ratajczaka 1 – zdjęcie z 1991 r.



Rzut kondygnacji budynku przy ul. Ratajczaka 1 – rysunek archiwalny.

4.3. Budynek R3

Rok budowy budynku przy ul. Ratajczaka 3 szacuje się na lata 1874-1876. Budynek powstał na planie prostokąta, zbliżonego do kwadratu, z prostokątnym ryzalitem klatki schodowej od strony dziedzińca. Bryła budynku to trzykondygnacyjny blok przekryty dachem dwuspadowym. Wszystkie elewacje budynku ceglano-klinkierowe. Ściany budynku murowane z cegieł ceramicznych. Strop nad piwnicą odcinkowy, ceglany; nad piętrami belki drewniane z wypełnieniem. Konstrukcja dachu - układ płatwiowo-kleszczowy z dwoma

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

ściankami stolcowymi. Pokrycie dachu – papa na deskowaniu. Schody z bloków granitowych, na poddasze - drewniane, spoczniki – betonowe. Symetryczny układ wnętrza – na każdej kondygnacji dwa bliźniacze mieszkania.

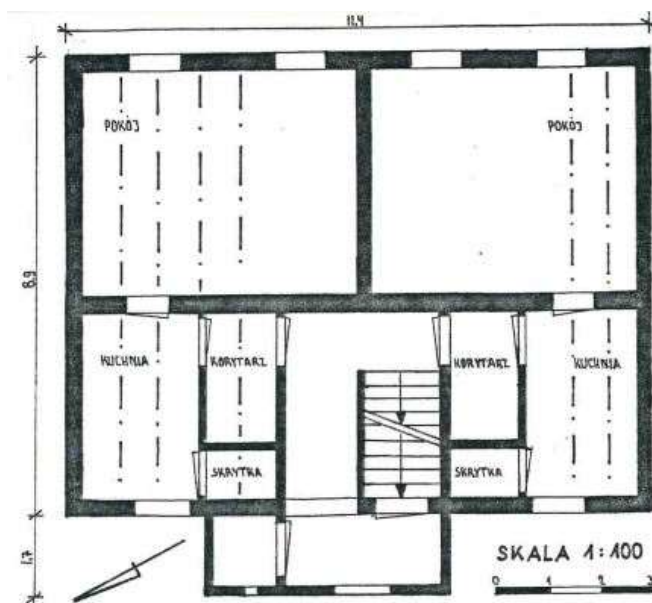


Elewacja wschodnia (frontowa) i północna budynku przy ul. Ratajczaka 3 – zdjęcie z 1991 r.



Elewacja zachodnia (tylna) i południowa budynku przy ul. Ratajczaka 3 – zdjęcie z 1991 r.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Rzut kondygnacji budynku przy ul. Ratajczaka 3 – rysunek archiwalny.

5. Opis obiektu R1 – stan obecny

Budynek jest wolnostojący, trzykondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony z dwukondygnacyjnym oraz jednokondygnacyjnym ryzalitem od strony zachodniej. Obiekt został wykonany w technologii tradycyjnej z murowanymi ścianami z cegły ceramicznej pełnej oraz cegły klinkierowej, bez ocieplenia. Stropy między-kondygnacyjne zostały wykonane jako drewniane. Komunikację pionową stanowią drewniane schody. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej, o kącie nachylenia połaci $\sim 11^\circ$, posiada wydatny drewniany okap. Warstwę wykończeniową powierzchni dachu stanowi papa.

5.1 Elewacja wschodnia R1 – frontowa od ul. Ratajczaka

Elewacja frontowa jest symetryczna, pięcioosiowa (na ostatniej kondygnacji rytm jest zaburzony - pary osi bocznych są zbliżone do siebie), trzykondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana. W centralnej osi elewacja zwieńczona jest trójkątnym naczółkiem. Na elewacji można wyróżnić ceglany cokół, gzymsy kordonowe, gzyms wieńczący, lizeny. Otwory okienne podkreślone ceglany łukami w górnej partii (za wyjątkiem trzech okien w obrębie parteru zamkniętych prostym nadprożem) oraz gzymsami podokiennymi. Historyczne okna skrzynkowe w obrębie pierwszej i drugiej kondygnacji to okna dwupoziomowe i dwudzielne (dolna kwatera okna z jednym lub dwoma szprosami), z krzyżem okiennym przesuniętym ku górze. Otwory okienne na ostatniej kondygnacji wtórnie zasklepięte płytą OSB. Część okien wymienionych na PCV. Elewację wieńczy wydatny drewniany okap.



Elewacja frontowa R1 – stan obecny.

5.2 Elewacja północna R1

Elewacja północna (elewacja szczytowa) jest symetryczna, trzykondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana. Na elewacji można wyróżnić ceglany cokół, gzymsy kordonowe, gzyms wieńczący, lizeny akcentujące naroża budynku. Dwa otwory okienne na ostatniej kondygnacji podkreślone ceglanymi łukami w górnej partii oraz gzymsami podokiennymi. Elewację wieńczy wydatny drewniany okap z profilowanymi końcówkami krokwi.

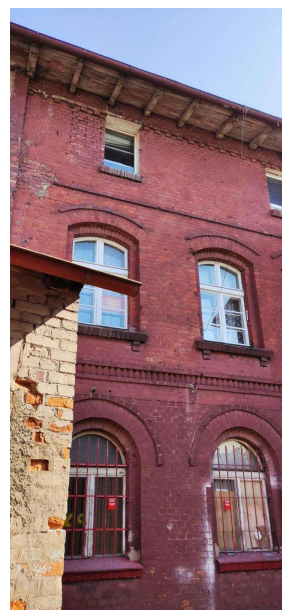
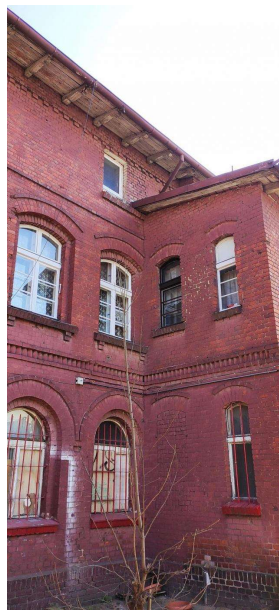


Elewacja północna R1 – stan obecny.

5.3 Elewacja zachodnia R1

Elewacja zachodnia (tylna) jest niesymetryczna, trzykondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana z dwukondygnacyjnym oraz jednokondygnacyjnym ryzalitem. Na elewacji głównej bryły budynku można wyróżnić ceglany cokół, gzymsy kordonowe, gzyms wieńczący oraz lizenę akcentującą narożnik budynku. Na elewacji dwukondygnacyjnego ryzalitu widać kontynuację ceglanego cokołu oraz gzymsu pomiędzy pierwszą a drugą kondygnacją. Otwory okienne podkreślone ceglanymi łukami w górnej partii oraz gzymsami podokiennymi. Historyczne okna w obrębie pierwszej i drugiej kondygnacji głównej bryły i dwukondygnacyjnego ryzalitu to okna dwupoziomowe i dwudzielne/jednodzielne (dolna kwatera okna z dwoma szprosami), z krzyżem okiennym przesuniętym ku górze. Na ostatniej kondygnacji okna zamknięte na prosto, jednodzielne. Okna jednokondygnacyjnego ryzalitu zwieńczone łukiem, jednoskrzydłowe. Część okien wymienionych na PCV. W części okien parteru zamocowano stalowe kraty. Elewację wieńczy wydatny drewniany okap z profilowanymi końcówkami krokwi.

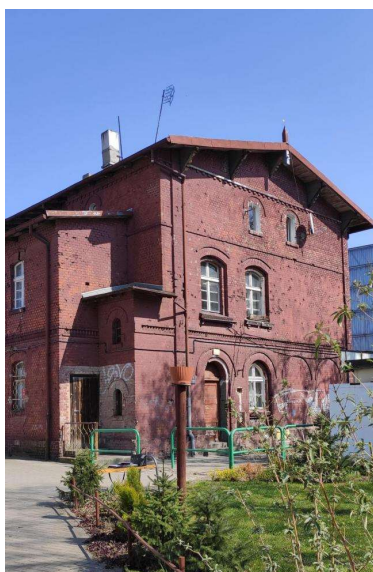
Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Elewacja zachodnia R1 – stan obecny.

5.4 Elewacja południowa R1

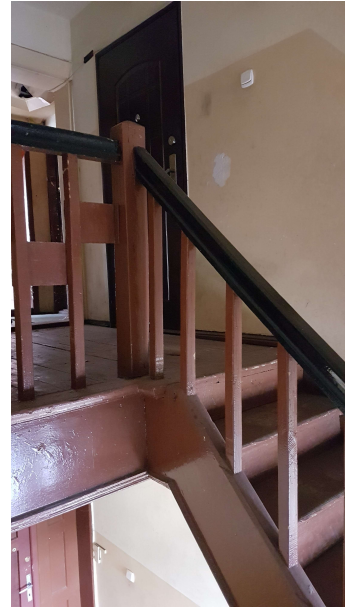
Elewacja południowa (elewacja szczytowa) jest niesymetryczna, trzykondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana. Na elewacji można wyróżnić ceglany cokół, gzymsy kordonowe, gzymsy wieńczące, lizeny. Otwory okienne podkreślone ceglany łukami w górnej partii oraz gzymsami podokiennymi. Historyczne okna w obrębie pierwszej i drugiej kondygnacji to okna dwupoziomowe i dwudzielne (dolna kwatera okna z jednym lub dwoma szprosami), z krzyżem okiennym przesuniętym ku górze. Okna na ostatniej kondygnacji zamknięte łukiem odcinkowym, jednodelne. Drzwi do budynku drewniane. Elewację wieńczy wydatny drewniany okap z profilowanymi końcówkami krokwi.



Elewacja południowa R1 – stan obecny.

5.5 Klatka schodowa R1

Schody drewniane na belkach policzkowych z oryginalną drewnianą balustradą z toczonym słupkiem początkowym podtrzymywaną w skrajnych punktach przez proste słupki.



Drewniane schody i balustrada w budynku R1 – stan obecny.

6. Opis obiektu R3 – stan obecny

Budynek wolnostojący, czterokondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony, z ryzalitem od strony zachodniej. Obiekt został wykonany w technologii tradycyjnej z murowanymi ścianami z cegły ceramicznej pełnej oraz cegły klinkierowej, bez ocieplenia. Stropy międzykondygnacyjne zostały wykonane jako drewniane, oprócz piwnicy w której strop wykonano jako odcinkowy na belkach stalowych. Komunikację pionową stanowią schody z granitowymi stopnicami, na poddasze drewniane. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej, o kącie nachylenia połaci $\sim 19^\circ$. Warstwę wykończeniową powierzchni dachu stanowi papa.

6.1 Elewacja wschodnia R3– frontowa od ul. Ratajczaka

Elewacja frontowa jest symetryczna, czteroosiowa, czterokondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana. Na elewacji można wyróżnić ciągłe gzymsy podokienne (pierwsza i druga kondygnacja) oraz gzyms wieńczący. Historyczne okna kondygnacji naziemnych to okna skrzynkowe dwupoziomowe i dwudzielne (dolna kwatera okna z jednym szprosem), z krzyżem okiennym przesuniętym ku górze, zamknięte łukiem odcinkowym. Cokół elewacji zdewastowany przez graffiti.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Elewacja wschodnia R3 – stan obecny.

6.2 Elewacja północna R3

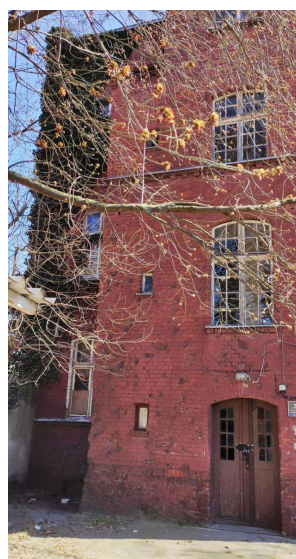
Elewacja północna (elewacja szczytowa) jest symetryczna, czterokondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana. Na elewacji można wyróżnić gzymsy będący kontynuacją gzymsów podokiennych z elewacji sąsiednich. Okna na ostatniej kondygnacji zamknięte łukiem odcinkowym, jednokształtne. Elewacja w dużej części porośnięta przez bluszcz.



Elewacja północna R3 – stan obecny.

6.3 Elewacja zachodnia R3

Elewacja zachodnia (tylna) jest niesymetryczna, trzyosiowa, czterokondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana z trzykondygnacyjnym ryzalitem. Na elewacji głównej bryły budynku można wyróżnić ciągle gzymsy podokienne (pierwsza i druga kondygnacja) oraz gzyms wieńczący. Na elewacji ryzalitu można wyróżnić jeden gzyms podokienny oraz gzyms wieńczący. Historyczne okna w obrębie elewacji głównej bryły to okna skrzynkowe dwupoziomowe i dwudzielne (dolna kwatera okna z jednym szprosem), z krzyżem okiennym przesuniętym ku górze, zamknięte łukiem odcinkowym. Okna w ryzalicie, będące oknami klatki schodowej, to okna skrzynkowe dwupoziomowe i dwudzielne (szprosły poziome i pionowe), zamknięte łukiem odcinkowym. Drzwi do budynku drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem. Część elewacji (od strony elewacji północnej) porośnięta przez bluszcz.



Elewacja zachodnia R3 – stan obecny.

6.4 Elewacja południowa R3

Elewacja północna (elewacja szczytowa) jest symetryczna, czterokondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, w pełni ceglana. Na elewacji można wyróżnić gzymsy będący kontynuacją gzymsów podokiennech z elewacji sąsiednich. Okna na ostatniej kondygnacji zamknięte łukiem odcinkowym, jednodzielne.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

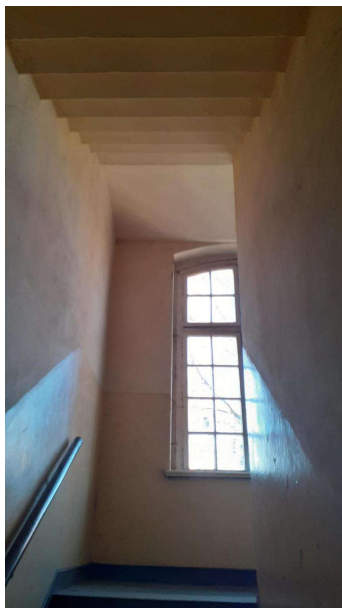
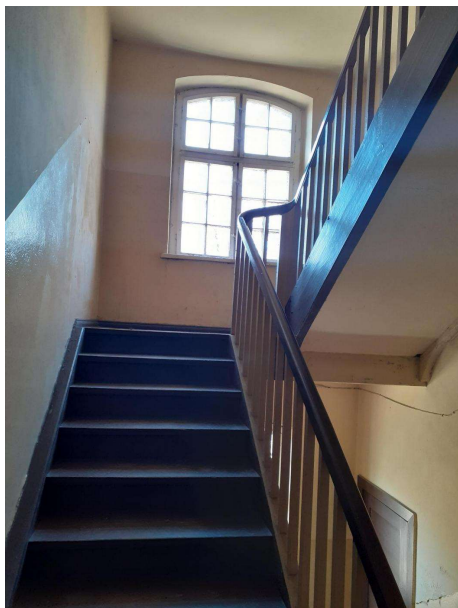


Elewacja południowa R3 – stan obecny.

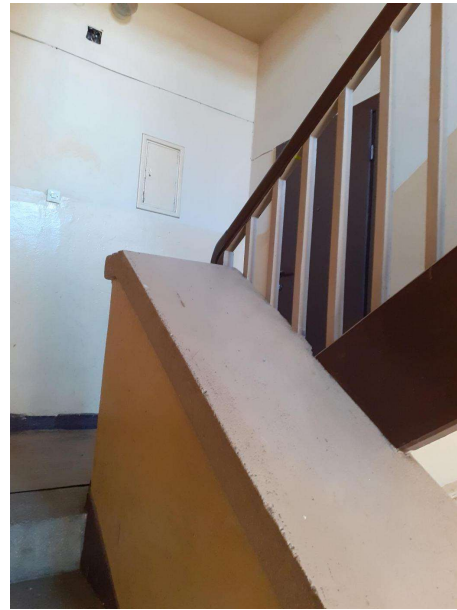
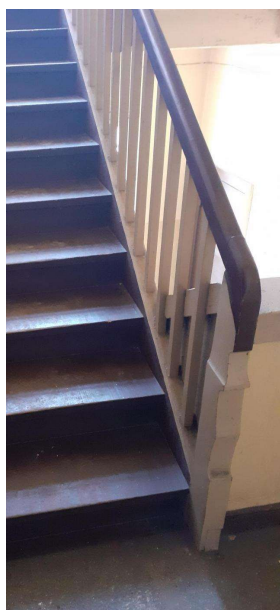
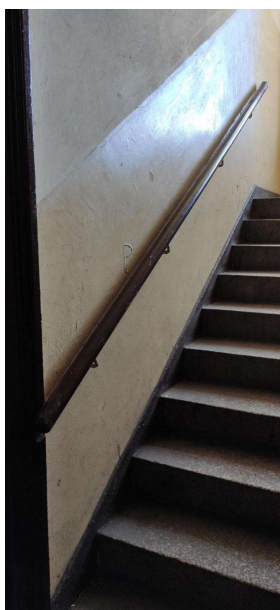
6.5 Klatka schodowa

Schody wykonane z granitowych bloków (ciosów), podesty i spoczniki wykonane jako strop odcinkowy na belkach stalowych. Schody na poddasze drewniane na belkach polichzkowych, z drewnianymi balustradami.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Klatka schodowa w budynku R3 – stan obecny. Detal stropu łukowego nad spocznikiem.



Klatka schodowa w budynku R3 – oryginalna drewniana balustrada – stan obecny

7. Zabytkowy mur – stan obecny

Pierwszą część zabytkowego muru z cegły pełnej stanowi odcinek pomiędzy budynkami R1 i R3 od strony ul. Ratajczaka. Każde przęsło muru rozdzielone jest ceglanymi słupami na rzucie kwadratu, zwieńczonymi czterospadowymi daszkami z betonu. Przęsła w konstrukcji ramowej z murem do wys. ok 1 m, zakończonym gzymsem z cegieł, powyżej wypełnienie z kutych elementów stalowych. W ogrodzeniu znajduje się

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

dwuskrzydłowa brama (zachowało się jedno skrzydło) oraz furtka z kutych elementów stalowych – jednolite pod kątem wzornictwa z resztą ogrodzenia.



Zabytkowy mur ceglany pomiędzy budynkami R1 a R3 – stan obecny.



Zabytkowy mur ceglany pomiędzy budynkami R1 a R3 – stan obecny.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



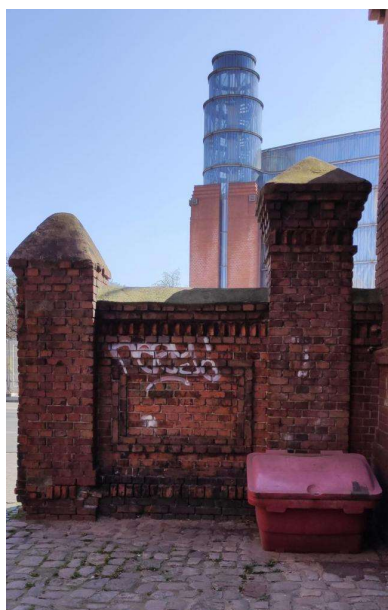
Oryginalne skrzydło bramy oraz furtka – stan obecny.

Drugą część zabytkowego muru, z cegły pełnej, stanowi trzyprzęsłowy odcinek pomiędzy budynkiem R3 a budynkiem ul. Powstańców Wielkopolskich 1 od strony ul. Ratajczaka. Każde przęsło muru rozdzielone jest ceglany słupem na rzucie kwadratu, zwieńczonymi czterosпадowymi daszkami z betonu. Przęsła w konstrukcji ramowo-płycinowej z ceglany cokołem. Brakujący element stanowi środkowe przęsło, w którym prawdopodobnie pierwotnie była brama.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



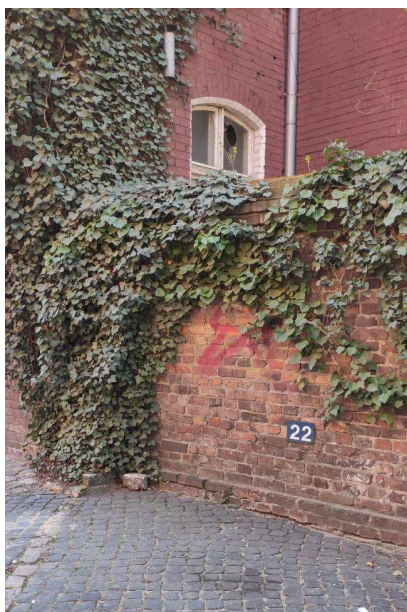
Zabytkowy mur ceglany pomiędzy budynkami R1 a budynkiem przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 – widok od ul. Ratajczaka – stan obecny.



Zabytkowy mur ceglany pomiędzy budynkami R1 a budynkiem przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 – widok od strony drogi wewnętrznej – stan obecny.

Trzecią część zabytkowego muru, z cegły pełnej, stanowi odcinek wzdłuż wewnętrznej drogi, stanowiącej komunikację z ul. Kościuszki (kontynuacja północnej elewacji budynku R3). Mur ceglany większości z podziałem płycinowym (brzy budynku R3 płaski) oraz nieznacznie zaznaczonymi filarami, zwieńczony gzymsem z ułożonych czterostopniowych cegieł. Od strony budynku R3 mur w całości otynkowany. Odcinek ok. 6m stykający się budynkiem R3 stanowi wtórne, proste uzupełnienie ogrodzenia, pozbawione elementów dekoracyjnych.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Zabytkowy mur ceglany wzdłuż drogi wewnętrznej (kontynuacja północnej elewacji budynku R3) od strony budynku przy ul. Ratajczaka 5/7 oraz ul. Powstańców Wielkopolskich 1 - stan obecny.



Zabytkowy mur ceglany wzdłuż drogi wewnętrznej od strony budynku R3 - stan obecny.

8. Pozostałe obiekty na terenie inwestycji

Na terenie będącym przedmiotem opracowania znajdują się też współczesne, parterowe obiekty garażowe i użytkowe tj.:

- dwa parterowe, murowane obiektów użytkowe o powierzchni ok. 45m² i 30m²;

- trzy blaszane obiekty garażowe o powierzchni ok. 30m²;

Ww. obiekty nie stanowią wartości historycznej i zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym podlegają wyburzeniu.

9. Przyczyny zniszczeń i stan zachowania budynków

Czynnikami nadrzędnie sprzyjającym niszczeniu obiektów architektury jest środowisko zewnętrzne tj. wiatr, zanieczyszczenia powietrza, duże wahania temperatury, a w szczególności woda, która może przenikać do wnętrza murów na wiele sposobów. Prócz wody opadowej, zawierającej w wyniku zanieczyszczenia powietrza niebezpieczne dla podłoża mineralnych kwasy oraz kondensacji pary wodnej w strukturze muru, podciągana jest ona z gruntu (transportując przy okazji szkodliwe sole), a także наносzona przez wiatr. Szkodliwe działanie wody polega na rozpuszczaniu, spęcznianiu, a następnie wymywaniu składników mineralnych z porowatych materiałów budowlanych (cegieł i zapraw), co przyczynia się do ich osłabienia i destrukcji. Woda może również niszczyć obiekty na drodze fizyko-mechanicznej w wyniku zamarzania. Kumulująca się w szczelinach i porach, zamieniając się w lód będzie rozsadzać porowate materiały budowlane prowadząc do ich pęknięcia i wykruszania. Wraz z gazowymi zanieczyszczeniami atmosfery, takimi jak dwutlenek siarki czy tlenki azotu, woda tworzy kwasy, które na drodze reakcji chemicznych rozkładają minerały. Rozpuszczalne w wodzie i transportowane wraz z nią sole podlegają w zmiennych warunkach wilgotności i temperatury procesom krystalizacji i rekrystalizacji. Podczas wysychania zawilgoconego muru, krystalizujące w jego porach przypowierzchniowych i zwiększające swoją objętość, sole powodują mechaniczne rozpychanie porowatej struktury cegieł i zapraw. Pod wpływem wzrostu wilgotności spowodowanym, np.: opadem deszczu, sole te ulegają rozpuszczeniu dzięki czemu później mogą ponownie zamienić się w kryształy. Cykliczna krystalizacja i rekrystalizacja soli w warstwie przypowierzchniowej porowatych materiałów budowlanych prowadzi do łuszczenia się, pęknięcia i dezintegracji granularnej, a co za tym idzie ich rozpadania się. Stała obecność wody sprzyja również rozwojowi mikroorganizmów. Prócz negatywnych zmian wizualnych w postaci barwnych nalotów, zaplamień i wykwitów, mikroorganizmy takie jak glony, bakterie czy grzyby są w stanie wydelać do podłoża szkodliwe enzymy i słabe kwasy organiczne, rozpuszczające składniki mineralne, z których owo podłoże się składa. Ponadto, ich obecność sprzyja kumulacji dużej ilości wilgoci, która jest katalizatorem wszystkich opisanych wyżej procesów niszczących. Obiekty architektoniczne także ulegają na przestrzeni swojego istnienia remontom oraz przekształceniom co nierzadko zmienia ich pierwotny wygląd. Niewłaściwe naprawy, czy zaniedbania prowadzą również do pogarszania się stanu zachowania obiektów.

9.1 Stan zachowania budynku R1

Warstwa elewacyjna murów z cegły klinkierowej z licznymi, widocznymi pęknięciami z przemieszczeniem rzędów cegieł (szczególnie nad i pod oknami) ubytkami w cegle oraz zaprawy pomiędzy cegłami. Ceglanościan jest silnie zabrudzone. Zniszczenia spowodowane są degradacją materiałów w środowisku zewnętrznym - czynniki atmosferyczne charakterystyczne dla środowiska miejskiego oraz spotęgowane działaniem człowieka, widoczne ukruszenia cegieł, ślady pocisków z II wojny światowej, powierzchnie

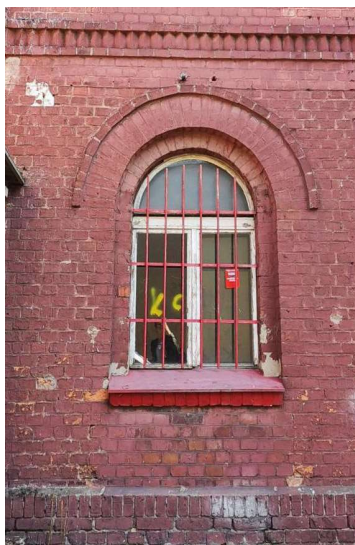
pokrywają napisy graffiti oraz część powierzchni była pomalowana wtórnie farbą. Wiele spoin jest wypłukanych i wykruszonych. Zaprawa jest miejscami luźna dająca się w łatwy sposób usunąć spomiędzy cegieł. Na powierzchniach cegieł i spoin występują partie skażone mikro- i makroflorą. Ściany z śladami zawilgocenia przy gruncie oraz w miejscach prowadzenia rynien i rur spustowych. Parapety zewnętrzne z cegieł pełnych częściowo pokryte malowaną blachą ocynkowaną. Główki cegieł parapetów zewnętrznych są uszkodzone mechanicznie. Stan techniczny elewacji można ocenić na dostateczny, wymagający remontu.



Zniszczenia i ubytki na elewacjach budynku R1 - stan obecny.

Historyczna stolarka okienna i drzwiowa w obiekcie jest w dostatecznym/złym stanie zachowania. Na drewnie znajdują się intensywnie łuszczące się powłoki malarskie, brak części szyb. Część z okien została wymieniona na PCV, jednakże nie zawsze odzwierciedlają one oryginał. W części otworów okiennych wstawiono zastępczą płytę OSB. Elementy stalowe w obrębie elewacji (kratki zewnętrzne okien) z widocznymi ogniskami korozji i uszkodzeniami powłok malarskich. Skrzynki przyłączy mediów są również w złym stanie technicznym.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Stolarka okienna w budynku R1. Ceglane parapety oraz wykończenie z blachy wtórnie malowane - stan obecny.

Pokrycie dachu jest miejscami nieszczelne. Deskowanie w miejscach przecieków oraz na zewnętrznych okapach jest zawilgocone i skorodowane. Okapy dachu są skorodowane i zdeformowane, częściowo wzmocnione blachą. Konstrukcja dachu jest w dostatecznym stanie technicznym wymagającym częściowej wymiany elementów drewnianych. Obróbki blacharskie oraz rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej i malowanej są w dostatecznym/złym stanie technicznym.



Okap dachu w budynku R1 - stan obecny.

Ściany wewnętrzne są w dostatecznym/dobrym stanie technicznym. Ściany w części dolnej oraz przy oknach i na poddaszu są zawilgocone i zagrzybione. Elementy stalowe stropu piwnicy od spodu pokryte są korozją. Stropy międzykondygnacyjne są w dobrym stanie technicznym (do potwierdzenia po wykonaniu odkrywek). Stan techniczny schodów jest dobry oprócz okładzin, które są zużyte i wytarte. Ponadto na

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

stopnicach widoczne ślady żerowania owadów. W niektórych pomieszczeniach brak jest podłóg i tynków na ścianach.

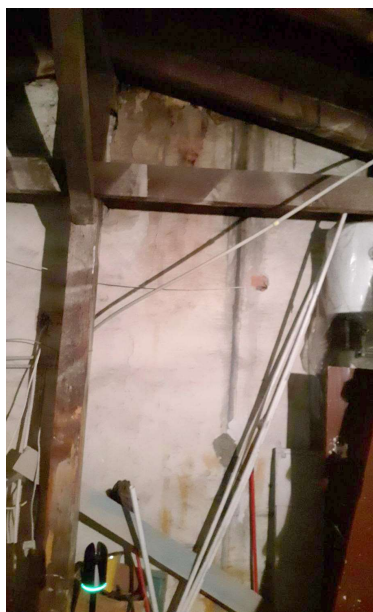


Piwnica w budynku R1.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Schody w budynku R1 między kondygnacją parteru a piętra - stan obecny.



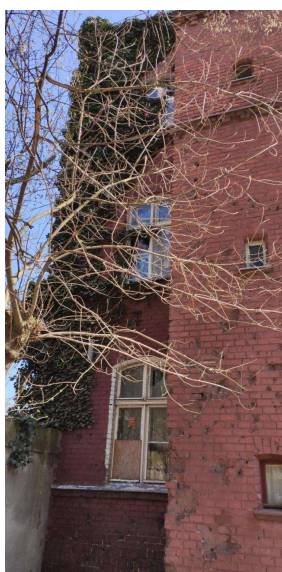
Poddasze w budynku R1. Widoczna wilgoć na ścianach - stan obecny.

Budynek jest ogólnie w dostatecznym stanie technicznym wymagającym pilnego remontu.

9.2 Stan zachowania budynku R3

Warstwa elewacyjna murów z cegły klinkierowej z miejscowymi pęknięciami i ubytkami w cegle oraz zaprawy pomiędzy ceglami. Ceglane lico ścian jest silnie zabrudzone. Zniszczenia spowodowane są degradacją materiałów w środowisku zewnętrznym - czynniki atmosferyczne charakterystyczne dla środowiska miejskiego oraz spotęgowane działaniem człowieka, widoczne ukruszenia cegieł, liczne ślady pocisków z II

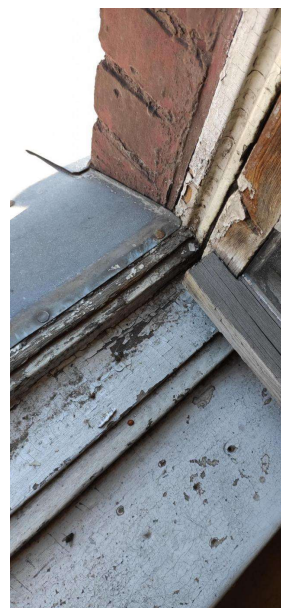
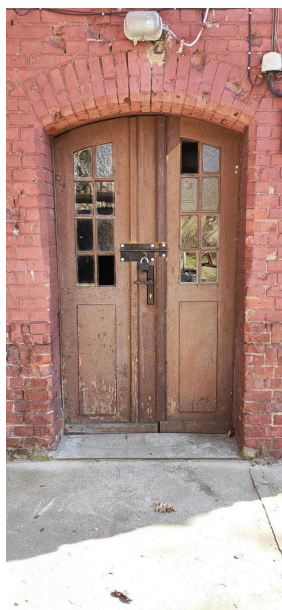
wojny światowej, powierzchnie pokrywają napisy graffiti oraz część powierzchni była pomalowana wtórnie farbą. Wiele spoin jest wypłukanych i wykruszonych. Zaprawa jest miejscami luźna dająca się w łatwy sposób usunąć spomiędzy cegieł. Na powierzchniach cegieł i spoin występują partie skażone mikro- i makroflorą. Ściany z śladami zawilgocenia przy gruncie oraz w miejscach prowadzenia rynien i rur spustowych. Parapety zewnętrzne z cegieł pełnych częściowo pokryte malowaną blachą ocynkowaną. Na blasze znajdują się intensywnie łuszczące się powłoki malarskie. Główki cegieł parapetów zewnętrznych są uszkodzone mechanicznie. Na elewacji występują fragmenty prowadzonych instalacji oraz liczne zabrudzenia wtórnymi zaprawami, będącymi pozostałościami po pracach montażowych przy instalacjach kablowych, a także wtórne wyprawy tynkowe, którymi częściowo pokryto pierwotny, ceglany watek muru. Stan techniczny elewacji można ocenić na dostateczny/dobry, wymagający remontu.



Zniszczenia i ubytki na elewacjach budynku R1 - stan obecny.

Historyczna stolarka okienna i drzwiowa w obiekcie jest w złym stanie zachowania. Na drewnie znajdują się intensywnie łuszczące się powłoki malarskie, brak części szyb. Część z okien została wymieniona na PCV, jednakże nie zawsze odzwierciedlają one oryginał. W części otworów okiennych wstawiono zastępczą płytę.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Stolarka okienna i drzwiowa w budynku R3. Część okien/otworów okiennych zastąpiona płytą OSB - stan obecny.

Pokrycie dachu jest miejscami nieszczelne, w miejscach przecieków drewno jest skorodowane. Deskowanie w miejscach przecieków jest zawilgocone i skorodowane. Konstrukcja dachu jest w dostatecznym stanie technicznym. Obróbki blacharskie oraz rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej i malowanej są w dostatecznym/złym stanie technicznym.

Ściany wewnętrzne są w dostatecznym/dobrym stanie technicznym. Ściany w części dolnej oraz przy oknach są zawilgocone i zagrzybione. Elementy stalowe stropu piwnicy od spodu pokryte są korozją. Stropy międzykondygnacyjne są w dobrym stanie technicznym. Stan techniczny schodów jest dobry oprócz okładzin, które są zużyte i wytarte. Pomieszczenia pierwotnie były ogrzewane przez piece kaflowe.



Piwnica w budynku R3 - stan obecny.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Oryginalna stolarka okienna w budynku R3 - stan obecny..



Stolarka okienna z PCV w budynku R3 – brak szprosów odzwierciedlający historyczny podział okna - stan obecny..

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Wnętrza pomieszczeń mieszkalnych w budynku R3. Oryginalna stolarka drzwiowa – drzwi do pomieszczenia mieszkalnego i piwnicy - stan obecny.



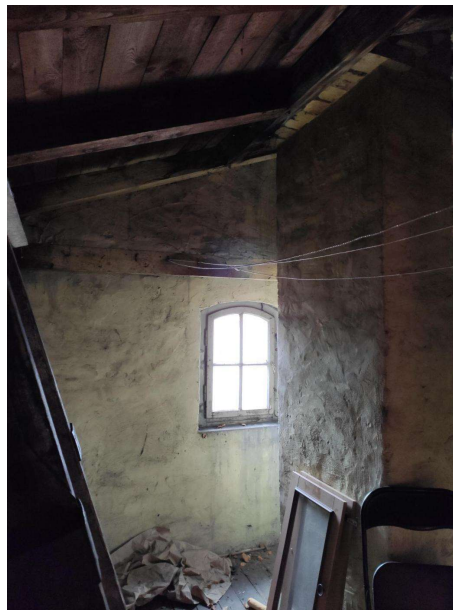
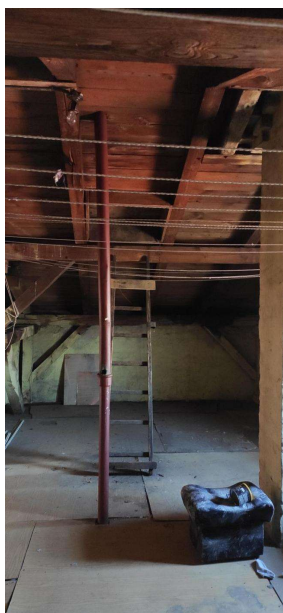
Poddasze w budynku R3 - stan obecny.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

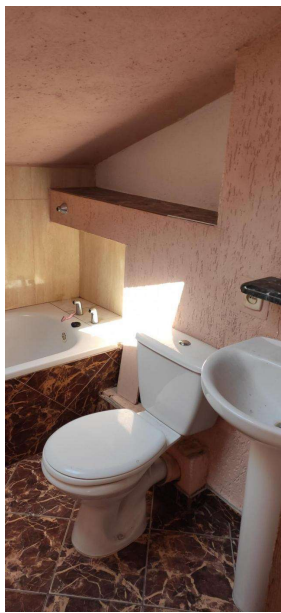
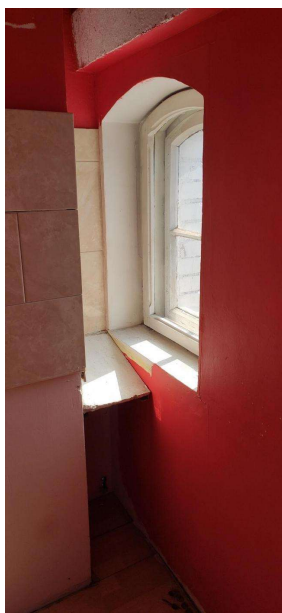


Poddasze w budynku R3 - oryginalna więźba dachowa - stan obecny. Ściany poddasza mocno zawilgocone.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Poddasze w budynku R3 - oryginalna więźba dachowa i stolarka okienna - stan obecny.



Poddasze w budynku R3 - część zaadaptowana na mieszkanie - stan obecny. Oryginalna więźba dachowa wtórnie obudowana. Ściany poddasza mocno zawilgocone.

Budynek jest ogólnie w dostatecznym/dobrym stanie technicznym.

9.3 Stan zachowania zabytkowego muru

Stan zachowania zabytkowego muru jest dostateczny/zły. Na powierzchni muru występują liczne ubytki w cegle oraz zaprawy pomiędzy cegłami. Ceglane lico muru jest silnie zabrudzone. Zniszczenia spowodowane są degradacją materiałów w środowisku zewnętrznym - czynniki atmosferyczne

charakterystyczne dla środowiska miejskiego oraz spotęgowane działaniem człowieka, widoczne ukruszenia cegieł, ślady pocisków z II wojny światowej, powierzchnie pokrywają napisy graffiti. Na powierzchniach cegieł i spoin występują duże skupiska porostów i glonów, szczególnie widoczne w postaci żółtych, zielonych i czarnych wykwitów. Wypełnienia przęseł z elementów stalowych są w nie najgorszym stanie, bez wtórnych przeróbek. Miejscowo skorodowane, częściowo wybrakowane (brak skrzydła bramy). Na odcinku pomiędzy budynkiem R3 a budynkiem przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 czapy słupów uległy znacznemu wykruszeniu. Na odcinku wzdłuż drogi wewnętrznej (kontynuacja północnej elewacji budynku R3) fragment muru został wykonany na prosto, bez ceglanych elementów dekoracyjnych.



Zabytkowy mur od strony ul. Ratajczaka - stan obecny.



Wtórny fragment muru od strony drogi wewnętrznej - stan obecny.

10. Stratygrafia warstw

Badania warstw stratygraficznych wykonano w obrębie stolarki okiennej, stolarki drzwiowej, drewnianej klatki schodowej. W obrębie stolarki okiennej występują intensywnie łuszczące się powłoki malarskie. W obu budynkach ostatnią warstwę stanowi kolor biały. W obrębie zewnętrznej stolarki drzwiowej bezpośrednio na drewnie znaleziono powłoki ciemno brązowe/czerwono-brązowe. Klatki schodowe zostały pierwotnie opracowane w kolorze ciemno brązowym.

Ponowne odkrywki warstw stratygraficznych zaleca się wykonać na etapie wykonawczym. Należy wtedy wykonać również badania w obrębie okapu dachu budynku R1.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu

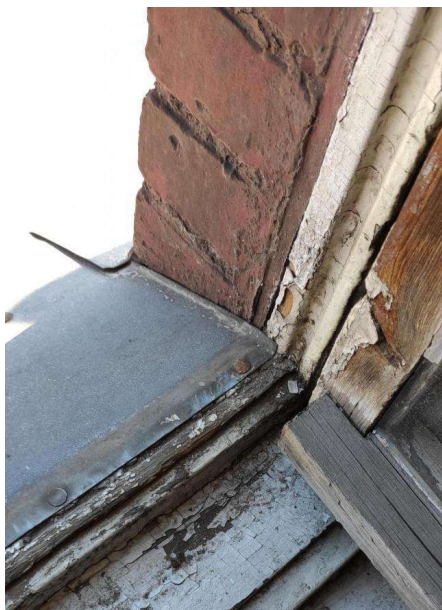


Odkrywki w obrębie schodów w budynku R1.



Odkrywki w obrębie balustrady w budynku R3.

Program prac konserwatorskich i restauracyjnych dla budynków mieszkalnych przy ul. Ratajczaka 1 i 3, części budynków dydaktycznych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 i ul. Ratajczaka 5/7, oraz zabytkowego muru, na terenie dawnego zespołu koszarowego, w Poznaniu



Odkrywki w obrębie okna w budynku R3.



Odkrywki w obrębie drzwi w budynku R3.

11. Cel oraz założenia konserwacji i restauracji

Założeniem i celem prac konserwatorskich będzie przywrócenie pierwotnej estetyki ww. obiektom, zabezpieczenie substancji zabytkowej przed dalszym niszczeniem pod wpływem czynników atmosferycznych oraz nadanie im nowej funkcji, przy uszanowaniu historycznej zabudowy i architektury.

Poniższy program konserwatorski jest programem ramowym, opartym na analizie wizualnej obiektu, wytyczne odnośnie prac mogą podczas prac budowlanych i konserwatorskich ulec zmianie.

12. Program prac konserwatorskich i restauratorskich

12.1 Wytyczne ogólne

1. Wykonanie dokumentacji fotograficznej i opisowej stanu zachowania obiektów przed konserwacją. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna powinna być także wykonywana w trakcie jego konserwacji. Każdy etap prac powinien być należycie udokumentowany.

2. Demontaż wszystkich obcych i niepotrzebnych elementów występujących w obrębie elewacji. Wymianie podlegają istniejące studzienki doświetlające okna piwniczne. Elementy instalacji wewnętrznej nie podlegają ochronie - również do demontażu.

3. Wykonanie remontu dachu wraz z drewnianym okapem i systemu odprowadzania wody z dachu zgodnie z Projektem Budowlanym. Istniejące kominy można zachować i wykorzystać do projektowanych instalacji lub usunąć. Kominy które zostaną pozostawione należy wyremontować tj. wykonać nowy tynk i opierzenie.

4. Wykonanie nowej, drewnianej stolarki okiennej, odwzorowującej oryginalne okna i ich pierwotną kolorystykę. Drzwi zewnętrzne podlegające wymianie należy wymienić na drewniane. Planuje się zamurowanie bocznego, zewnętrznego wejścia do budynku R1 (ryzalit przybudowany od strony zachodniej). Poziome i pionowe kraty w oknach piwnicznych należy wyremontować lub wymienić na nowe.

5. Zgodnie z ekspertyzą budowlaną stropy w budynku R3 są w dobrym/dostatecznym stanie technicznym i nie wymagają wymiany. Jeżeli podczas prac budowlanych okaże się, że któryś z elementów nośnych wymaga wymiany to należy to wykonać. Wytyczne dotyczące stropów w budynku R1 zostaną wydane po wykonaniu odkrywek.

6. Dla prawidłowego funkcjonowania budynków planuje się zmiany w układzie funkcjonalnym tj. wyburzenia ścian wewnętrznych oraz otworowanie w ścianach zewnętrznych w miejscach nowo projektowanych łączników. Otwory w istniejących ścianach zewnętrznych należy wykończyć w stylu klasycznym przy użyciu oryginalnej cegły pochodzącej z rozbiórki. W budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 projektowane drzwi wykonać w świetle istniejących otworów okiennych oraz zachować istniejące nadproża. W celu zachowania istniejących wnętrz i ścian nie rekomenduje się wykonania termoizolacji od wewnątrz.

7. Demontaż luźnych, niestabilnych cegieł i tych najbardziej zniszczonych (również uszkodzonych od pocisków), wytypowanych do wymiany.

8. Oczyszczenie elewacji z nawarstwień i zabrudzeń.

Metodę oczyszczania zabytkowego, ceglanego lica należy dobrać po wykonaniu prób na obiekcie. Należy dobrać metody do stopnia zabrudzenia powierzchni, rodzaju nawarstwień oraz rodzaju i stanu podłoża. Nie powinny one naruszać naturalnej patyny, ale pozwolić na usunięcie z powierzchni wszystkich nawarstwień korozyjnych. Po wykonaniu stosownych prób metody oczyszczania powinny być zatwierdzone przez nadzór konserwatorski. Do oczyszczania zaleca się zastosowanie metody hydrodynamicznej przy użyciu pary wodnej i gorącej wody pod ciśnieniem wspomagane metodami chemicznymi. Proponuje się użycie pasty o odczynie lekko kwaśnym zawierającej fluorek amonu np. Fassadenreinigerpaste firmy Remmers lub równoważny. W miejscach gdzie znajdują się wtórne

przemalowania na cegle, czy zabrudzenia smoliste proponuje się zastosowanie okładów ze środków do usuwania powłok malarskich np.: AGE firmy Remmers lub równoważny.

9. Dezynfekcja

Do dezynfekcji zwalczającej bakterie, glony, grzyby, mchy, porosty zaleca się zastosowanie 1% alkoholowego roztworu Lichenicidy 264 firmy Bresciani lub równoważny spryskując dokładnie całą powierzchnię muru lub użycie innego biocydu.

10. Wzmocnienie osłabionych partii muru

W miejscach gdzie po umyciu elewacji odsłonią się spod zabrudzeń osłabione cegły należy je wzmocnić. Do wzmocnienia należy użyć preparatu hydrofilnego na bazie estrów kwasu krzemowego, np.: KSE 100 lub 300 firmy Remmers lub równoważny. Należy pamiętać, że preparat należy nanosić na suche cegły oraz o konieczności sezonowania lokalnie wzmocnionych partii muru w atmosferze podwyższonej wilgotności przez okres około 3 tygodni.

11. Wykucie spoin

Ze względu na silną degradację spoin zaleca się usunięcie wszystkich spoin. Przed ich usunięciem należy dopasować do oryginalnej spoiny kolorystykę, uziarnienie i sposób opracowania nowej spoiny.

12. W przypadku, gdy zajdzie taka potrzeba kotwienie spękanych fragmentów muru, wzmocnienie strukturalne oraz wypełnienie pustek i szczelin w strukturze muru. Zaleca się systemy typu Helifix, Brut-saver, Fest mur lub równoważny. Do klejenia i wypełnienia szczelin należy użyć elastycznych żywic iniekcyjnych, które reagują z wilgocią lub są na nią odporne (np.: Injektionsharz PUR firmy Remmers lub równoważny).

13. Uzupełnienia ubytków w ceglach

Mineralne zaprawy do uzupełnień powinny charakteryzować się podobnymi parametrami fizyko-mechanicznymi, strukturą oraz kolorystyką jak cegła. Przed przystąpieniem do uzupełniania ubytków należy odpowiednio przygotować podłoże - odpylić, oczyścić. Do uzupełnienia ubytków zaleca się przygotowanie, przez konserwatora dzieł sztuki, zaprawy o odpowiednich parametrach na bazie wapna trasowego z piaskiem kwarcowym o odpowiedniej frakcji czy/i mączką ceglana podbarwianej syrkami pigmentami. Ewentualnie do uzupełnienia ubytków można użyć gotowych, barwionych w masie zapraw mineralnych firmy Remmers, czy Optolith lub równoważnych. Należy pamiętać o konieczności sezonowania zapraw.

14. Uzupełnienia ubytków w wątku ceglanym

Najbardziej zniszczone cegły oraz wszelkie wtórne i niewłaściwe przemurowania należy zdemontować oraz cegły wymienić na dobrane właściwościami fizykomechanicznymi do oryginalnych cegieł. Cegły muszą posiadać podobną wytrzymałość i nasiąkliwość, wymiary oraz kolor. Zaprawy należy murować przy użyciu zapraw do zabytkowych murów. Zaleca się użycie zapraw z dodatkiem trasu.

15. Spoinowanie wątku ceglanego

Po usunięciu spoin do głębokości około 3 cm należy wypełnić je zaprawami mineralnymi o odpowiednich parametrach fizyko-mechanicznych oraz estetyce zbliżonej do zapraw historycznych.

Dobór rodzaju nowej spoiny powinien być omówiony z nadzorem konserwatorskim. Należy zastosować spoiny wapienno-trasowe.

16. Scalenie kolorystyczne wątku ceglanego

Zakres scalenia kolorystycznego powinien być jak najmniejszy. Należy scalić uzupełnienia i ewentualnie miejsca, których nie udało się dostatecznie doczyścić. Zaleca się użycie laserunkowych farb krzemianowych firmy Keim lub sylikonowych laserunków firmy Remmers lub równoważnych.

17. Podczas prac budowlanych należy komisyjnie (wspólnie z Inwestorem, Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu oraz nadzorem autorskim i konserwatorskim) ocenić, czy ściany wymagają hydrofobizacji. Jeżeli tak należy go wykonać, kiedy mur jest suchy. Preparat oparty na estrach kwasu krzemowego należy nakładać aż do przesycenia struktury muru. Zaleca się metodę natrysku niskociśnieniowego lub wielokrotnego powlekania przy użyciu preparatów krzemooorganicznych takich jak: Remmers Funcosil SNL lub równoważny.

18. W/w pracom podlegają wszystkie ściany budynków R1 i R3, natomiast fragmentów elewacji budynków przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 oraz ul. Ratajczaka 5/7 (w miejscu nowo projektowanych łączników) dotyczą pkt 1,2,4,6 i 8.

12.2 Drewniana klatka schodowa R1

1. Prace wstępne – wykonanie odkrywek na elementach drewnianych oraz ścianach w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki i techniki opracowania.
2. Usunięcie powłok malarskich z powierzchni drewna metodą chemiczną wspomaganą metodami mechanicznymi.
3. Delikatne przeszlifowanie powierzchni drewna.
4. Wymiana wybrakowanych elementów oraz zniszczonych stopnic na nowe z drewna dopasowanego do oryginału. Schody do piwnicy, jako że są w złym stanie technicznym, należy wymienić na nowe, na wzór istniejącego zabytkowego biegu schodów.
5. Uzupełnienie brakujących elementów – flekowanie odpowiednio dobranym gatunkiem drewna zgodnym z oryginałem, zabezpieczonym przed drewnojadami.
6. Kitowanie drobnych ubytków kitem akrylowym dobranym do gatunku drewna.
7. Przeszlifowanie powierzchni stopnic nadających się do pozostawienia na obiekcie.
8. Impregnacja drewna impregnatem, spełniającym funkcję przeciw grzybom, pleśniom oraz owadom.
9. W oparciu o wykonane wcześniej badania, opracowanie kolorystyczne drewna w kolorze dopasowanym do pierwotnych powłok na drewnie. Próby kolorystyczne muszą być zatwierdzone przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

12.3 Klatka schodowa z granitowymi stopnicami i drewnianą balustradą R3

1. Prace wstępne – wykonanie odkrywek na elementach drewnianych oraz ścianach w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki i techniki opracowania.
2. Usunięcie powłok malarskich z powierzchni drewnianej balustrady metodą chemiczną wspomaganą metodami mechanicznymi.
3. Delikatne przeszlifowanie powierzchni drewna.

4. Uzupełnienie brakujących elementów – flekowanie odpowiednio dobranym gatunkiem drewna zgodnym z oryginałem, zabezpieczonym przed drewnojadami.
5. Kitowanie drobnych ubytków kitem akrylowym dobranym do gatunku drewna.
6. Wymiana zniszczonych elementów balustrady na nowe z drewna dopasowanego do oryginału. Drewno należy zabezpieczyć przed drewnojadami.
7. Oczyszczenie powierzchni granitowych stopni.
8. Uzupełnienie ubytków w powierzchni stopnic przy pomocy zapraw cementowych, dobranych przez Wykonawcę dla granitu i zaakceptowanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków
9. Impregnacja powierzchni granitowych stopni.
10. Opracowanie kolorystyczne drewna w kolorze dopasowanym do pierwotnych powłok na drewnie. Próby kolorystyczne muszą być zatwierdzone przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

12.4 Zabytkowy mur

1. Rozbiórka fragmentu muru na odcinku wzdłuż drogi wewnętrznej (kontynuacja północnej elewacji budynku R3), wynikając ze zmiany zagospodarowania terenu (projektowany wjazd na parking).
2. Demontaż kutych elementów ogrodzenia i przewiezenie do pracowni w celu poddania ich renowacji. Brakujące skrzydło bramy należy odtworzyć.
3. Oczyszczenia kutych elementów ogrodzenia metodą strumieniowo – ścierną.
4. Uzupełnienie ewentualnych braków detalu i naprawa uszkodzeń metodami kowalskimi i ślusarskimi.
5. Pomalowanie elementów metaloplastycznych poddanych czyszczeniu podkładem antykorozyjnym.
6. Pomalowanie elementów ogrodzenia farbą do metalu w kolorystyce uzgodnionej z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
7. Odcinkowe odkopanie murów do fundamentów i przeprowadzenie ich prostowania zgodnie z projektem opracowanym przez konstruktora.
8. Oczyszczenie powierzchni muru z nawarstwień i zabrudzeń (zgodnie z pkt 12.1).
9. Dezynfekcja muru (zgodnie z pkt 12.1).
10. Wzmocnienie osłabionych partii muru (zgodnie z pkt 12.1).
11. Wzmocnienie strukturalne oraz wypełnienie pustek i szczelin w strukturze muru (zgodnie z pkt 12.1).
12. Uzupełnienia ubytków w ceglach (zgodnie z pkt. 12.1).
13. Uzupełnienia ubytków w wątku ceglanym (zgodnie z pkt. 12.1).
14. Odtworzenie brakujących czap słupów zatwierdzone przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.
15. Naprawa spoin wątku ceglanego (zgodnie z pkt.12.1).
16. Scalenie kolorystyczne wątku ceglanego (zgodnie z pkt.12.1).
17. Hydrofobizacja muru (zgodnie z pkt.12.1).

13. Zalecenia i uwagi konserwatorskie

1. Prace należy prowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki i właściwych służb konserwatorskich.
2. Po zakończeniu prac należy wykonać pełną dokumentację powykonawczą zgodnie z zaleceniem Ośrodka Dokumentacji Zabytków.

3. Nieodłącznym i częstym zjawiskiem przy renowacji zabytków architektury, w trakcie przeprowadzanych prac, jest występowanie problemów i zadań nie zawartych w programie konserwatorskim, należy je wówczas rozpatrzyć i podjąć decyzję dalszego postępowania wspólnie z Inwestorem, Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu i nadzorem autorskim i konserwatorskim.
4. Zaproponowane w niniejszym opracowaniu materiały i ich producenci podani zostali jako przykładowi, więc dopuszcza się zastosowanie innych materiałów, lecz o równoważnych parametrach. Stosowane do prac materiały powinny posiadać atesty lub dopuszczenia do stosowania w zabytkach i odpowiadać obowiązującym normom.
5. Wszelkie zmiany w zakresie i sposobie prac konserwatorskich należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu oraz Autorem Projektu i autorem Programu Prac Konserwatorskich i Renowacyjnych.