

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKO - RESTAURATORSKICH
BUDYNKU PRZY UL. DICKENSA 2 W GDAŃSKU



OPRACOWANIE:
Bernadeta Jankowska
mgr sztuki w zakresie konserwacji
elementów i detali architektonicznych

GDAŃSK, listopad 2018

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

- I. Wstęp**
- II. Historia**
- III. Opis formalny obiektu**
- IV. Technika wykonania**
- V. Opis stanu zachowania**
- VI. Założenia konserwatorskie**
- VII. Program prac konserwatorskich**
- VIII. Dokumentacja fotograficzna stanu zachowania**

KARTA IDENTYFIKACYJNA ZABYTKU I DOKUMENTACJI KONSERWATORSKIEJ
--

1. **RODZAJ OBIEKTU:** budynek mieszkalny wielorodzinny
2. **TECHNIKA ORYGINAŁU:** budynek murowany w technice tradycyjnej z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapienno -cementowej
3. **DATOWANIE:** pierwsza dekada XX w.
4. **LOKALIZACJA:** ul. Karola Dickensa 2, Gdańsk, woj. pomorskie
5. **INFORMACJE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA:**
 - 5.1. **INWESTOR:** Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych – Samorządowy Zakład Budżetowy w Gdańsku, ul. Partyzantów 74
 - 5.2. **PODSTAWA OPRACOWANIA:**
 - Wizja lokalna, listopad 2018
 - Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego oraz zakresu niezbędnych prac remontowych w budynku przy ul. Karola Dickensa 2 w Gdańsku, dr inż. Ryszard Wojdak, mgr inż. Janusz Matyskiewicz, Gdańsk, listopad 2018
 - 5.3. **PRZEDMIOT OPRACOWANIA** program prac konserwatorskich i restauratorskich
 - 5.4. **ZAKRES OPRACOWANIA** program prac konserwatorskich i restauratorskich, wytyczne konserwatorskie
 - 5.5. **DATA WYKONANIA** listopad 2018
 - 5.6. **MIEJSCE PRZECHOWYWANIA OPRACOWANIA**
 - Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych -Samorządowy Zakład Budżetowy w Gdańsku, ul. Partyzantów 74
 - Gdańsk Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku, ul. Dyrekcyjna 2/4, 80 – 852 Gdańsk
6. **AUTOR OPRACOWANIA:** mgr Bernadeta Jankowska – dyplomowany konserwator, magister sztuki w zakresie konserwacji rzeźby kamiennej i detali architektonicznych, dyplom UMK nr 1400/185836/2016

I. WSTĘP

Przedmiotem planowanych prac konserwatorsko – restauratorskich jest budynek znajdujący się przy ul. Karola Dickensa 2 w Gdańsku, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków.



Plan sytuacyjny budynku przy ul. Karola Dickensa 2 w Gdańsku. Źródło:
<https://www.google.com/maps/place/Karola+Dickensa+2>

II. HISTORIA

Wielorodzinny budynek z cegły należy do zabudowy Przeróbki, dzielnicy Gdańska.

Tereny dzisiejszej Przeróbki, gdzie dzisiejsza Martwa Wiśła była jeszcze odnogą Wisły – Leniwką, były bardzo podmokłe. Nie nadawały się do budowy domów. Z uwagi jednak na potrzeby portowe Gdańska próbowano je wykorzystać. W pierwszych latach XIX wieku pływał na Przeróbkę prom, flisacy wykorzystywali łąki do suszenia zboża. Wzdłuż Wisły rozciągała się ścieżka, gdzie siłą mięśni przeciągano łodzie w górę rzeki. Wykonanie pierwszego przekopu na Wiśle umożliwiło poważne wykorzystanie terenów przyszłej Przeróbki. W latach 60. XIX wieku pojawiły się na wyspie pola irygacyjne, oczyszczalnie ścieków, do której pompowano ścieki z kanalizacji sanitarnej ciągnącej się z centrum Gdańska. Rozwój pól i ich obsługa sprawiła, że na wyspie osiedlali się pracujący tam ludzie wraz z rodzinami. Zbudowano wtedy pierwsze domy wielorodzinne. Część z nich przetrwała do dzisiaj. Są to budynki m. in. przy ul. Siennej 1 i 14. Nieco później – w latach 90. XIX wieku – pojawiły się budynki z czerwonej cegły także przy dzisiejszej ul. Brzechwy i ul. Dickensa. Można uznać to za pierwsze tak duże skoncentrowanie domów wielorodzinnych. Wtedy to następuje rozwój Przeróbki, jeszcze pod nazwą Troyl.

Początek XX wieku to rozkwit dzielnicy. Powstaje wtedy most kolejowy na Przeróbkę, który posiada obracane przęsło w celu przepuszczania na Martwej Wiśle dużych jednostek pływających. W 1910 r

powstają zakłady kolejowe jako Eisenbahn-Hauptwerkstatt Danzig-Troyl (Główny Warsztat Kolejowy Gdańsk-Trojan) Stanęły wtedy też największe hale przemysłowe na Pomorzu oraz Most Siennicki. Ostatecznie w 1927 r. została przez Przeróbkę poprowadzona trasa tramwajowa do Plaży Stogi. budowa bloków na przełomie lat 60 i 70. Powstaje wtedy osiedle „Bajkowe”. Stąd też nazwy takie jak „Bajki”, „Andersena”, „Brzechwy”, czy dzisiejsza ulica „Dickensa”.¹



Źródło: https://fotopolska.eu/Gdansk/b71669,Dickensa_2.html

Historia prac konserwatorskich

Na zdjęciu z 2009 roku widoczny jest pierwotnie istniejący otynkowany zaprawą o szarej barwie cokół.

III. OPIS FORMALNY OBIEKTU

Ceglany budynek dwukondygnacyjny pokryty jest dwuspadowym dachem na planie prostokąta. Elewacja frontowa jest 9 – osiowa. W centralnej osi znajduje się wejście do budynku oraz węższe otwory okienne. Otwory okienne i otwór drzwiowy zamknięte łukiem odcinkowym z ceglanymi łękami. Kondygnacje oddzielone są ozdobnym fryzem. Otwory okienne posiadają parapety.

Elewacja od podwórza odzwierciedla podział elewacji frontowej, pierwotnie 9 – osiowa. W centralnej osi znajdują się otynkowane otwory okienne z parą małych okien.

Elewacje szczytowe posiadają po jednej osi okien i są wtórne.

Podział stolarki okiennej był pierwotnie dwuskrzydłowy, trójpoziomowy. Drzwi wejściowe ramowo - płycinowe.

¹ <https://www.naszbaltyk.com/morskie-kadry-antka/3085-przerobka-znikajaca-dzielnica-gdanska.html>

IV. TECHNIKA WYKONANIA

Budynek posiada mury fundamentowe posadowione bez łąw fundamentowych, bezpośrednio na gruncie, dach w konstrukcji drewnianej z krokwiami opartymi na płatwii kalenicowej oraz murlatach. Budynek murowany jest w technice tradycyjnej z cegły ceramicznej pełnej barwy ciemno-czerwonej na zaprawie wapienno – cementowej. Cegły ułożone są w wątku kowadełkowym. Spoinowanie wykonane jest w zaprawie wapienno – cementowej (z przewagą cementu) z kruszywem o frakcji poniżej około 0,5 mm, opracowanej płasko, z nieznacznym cofnięciem względem cegieł.

Detale architektoniczne wykonane są z cegieł: fryz oddzielający kondygnacje parteru i pierwszego piętra, nadproża w kształcie łuku odcinkowego, parapety okienne z poprzecznie ułożonych cegieł.

Otynkowane są dwa centralne otwory okienne elewacji tylnej.

Cokół wtórnie został otynkowany zaprawą cementową.

Na klatce schodowej znajdują się schody drewniane policzkowe.



Detale architektoniczne budynku: otynkowany otwór okienny elewacji oraz fryz elewacji



Próbka zaprawy spoinującej wykonanej na bazie cementu i kruszywa o frakcji poniżej około 0,5 mm

V. OPIS STANU ZACHOWANIA

Analizując stan zachowania obiektu, stwierdzono stosunkowo dobry stan budynku.

Zniszczenia struktury muru

Uszkodzeniu uległa konstrukcja muru ścian budynku. Pionowo i ukośnie przebiegające spękania widoczne są na nadprożach okien kondygnacji parteru, nad wejściem do budynku, przebiegające do parapetu wyższej kondygnacji oraz pomiędzy oknami kondygnacji. Wschodni narożnik budynku został spięty klamrami na wysokości kondygnacji pierwszego piętra, zamocowanymi we wtórnie zamurowanym, skrajnym otworze okiennym elewacji od podwórza.

Spękania struktury muru, częściowo wypełnione są zaprawą na bazie spoiwa cementowego.

Według ekspertyzy stanu technicznego przyczyną powstania uszkodzeń ścian zewnętrznych budynku w postaci ich zarysowań jest prawdopodobnie zmiana struktury gruntu pod murami fundamentowymi budynku, spowodowana niewłaściwym odprowadzeniem wód opadowych z dachu w bliskie sąsiedztwo ścian.

Drugim czynnikiem, według ekspertyzy stanu technicznego, może być ruch ciężkich pojazdów ulicą Sienną w okresie budowy mostu Jana Pawła II, powodujący zwiększone drgania gruntu, na co wskazują zarysowania elewacji biegnące w obu kierunkach.

Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na powstanie zarysowań jest stosowana w okresie budowy obiektu oszczędna technologia ścian warstwowych z niewentylowaną warstwą powietrza zwiększającego izolacyjność termiczną ściany. Zewnętrzna, licowa warstwa muru z cegieł o grubości 11,5 cm powiązana jest z murem wewnętrznym ceglami prostopadłymi tzw. "sięgaczami" w aktualnie trudnych do określenia rozstawach.

Zniszczenia zapraw

Spoinowanie muru wykonane w cementowo – wapiennej zaprawie o stosunkowo wysokiej wytrzymałości mechanicznej i niskiej nasiąkliwości zachowane jest stosunkowo dobrze. W nielicznych miejscach obecne są ubytki spoiny.

Tynk otworów okiennych elewacji od podwórza jest zachowany różnie w dwóch kondygnacjach. W lepszym stanie zachowania jest tynk otworu okiennego górnej kondygnacji, posiada jedynie czarne nawarstwienia na powierzchni. Tynk otworu okiennego kondygnacji parteru posiada ubytki odślaniające mur ceglany, miejscowo jest uzupełniony szczelną zaprawą. Spoiwo zaprawy jest częściowo wypłukane, zdeintegrowane.

Zniszczenia cegieł

W kondygnacji parteru widoczne są głębokie ubytki cegieł, powstałe w wyniku działania wody opadowej, intensywniejszego w partii przyziemia oraz nieestetyczne uzupełnienia ubytków cegieł, wykonane w szczelnej zaprawie cementowej.

Na powierzchniach poszczególnych elewacji widoczne są liczne miejscowe uszkodzenia cegieł spowodowane pociskami, większe otwory wypełnione zostały zaprawą cementowo-wapienną.

Sole rozpuszczalne w wodzie

Na powierzchni muru nie obserwuje się form białych wykwitów czy nalotów. Zasolenie murów i tynków stwierdzono wewnątrz budynku.

Zawilgocenie

Budynek nie posiada świeżych oznak zawilgocenia na zewnątrz budynku.

Ślady zawilgocenia obserwuje się głównie wewnątrz budynku: w korytarzu parteru zniszczone są tynki, pokryte olejną farbą, posiadają ubytki, pęcherze, wykwity soli wapna i magnezu, świadczące o zawilgoceniu murów ceglanych. Na piętrze tynki posiadają ubytki i spękania. W niskim podpiwniczeniu stwierdzono zniszczenia zapraw, wykwity soli wapna i magnezu oraz zniszczenia posadzki, spowodowane zawilgoceniem (Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego oraz zakresu niezbędnych prac remontowych w budynku przy ul. Karola Dickensa 2 w Gdańsku, dr inż. Ryszard Wojdak, mgr inż. Janusz Matyskiewicz, Gdańsk, listopad 2018).

Zniszczenia biologiczne

Na elewacjach nie obserwuje się wzrostu mikroorganizmów.

Zniszczenia w zakresie estetyki

Współcześnie pomalowane zostało lico ceglane w kondygnacji parteru. Zamurowane zostały skrajne okna tylnej elewacji. Mur wypełnienia tych otworów okiennych nie powtarza istniejącego kowadełkowego wątku muru elewacji. Pojedyncze ceglane parapety okienne przykryte zostały ceramicznymi kaflami lub posiadają różnego rodzaju opierzenia blacharskie, są otynkowane w partii piętra elewacji od podwórza.

Stan techniczny zabezpieczeń przeciwwilgociowych i odprowadzenie wód opadowych

Po odsłonięciu zewnętrznych ścian fundamentowych ułożono na ich zewnętrznych powierzchniach folię fundamentową i osłonięto cokołem betonowym o grubości od 6 do 8 cm.

W cokole ściany frontowej tuż nad opaską z płytek chodnikowych osadzono plastikowe kratki wentylacyjne co około 2 metry w celu wentylacji przestrzeni podpodłogowej podłóg drewnianych.

Wzdłuż ścian budynku wykonano opaskę z płyt chodnikowych.

Podczas ostatniego remontu pokrycia dachu wymieniono opierzenia okapów oraz rynny i rury spustowe.

Rura spustowa w narożniku północnym odpadła podczas opadów woda z rynny spływa po elewacji.

Od podwórza rynien i obu rur spustowych nie wymieniono.

Rura spustowa w narożniku wschodnim odprowadza wody betonowym korytem rynnowym na odległość około 3 m od ściany budynku, pozostałe rury spustowe odprowadzają wody opadowe w pobliże ścian budynku.

VI. ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE

Uwzględniając stan zachowania zabytkowego budynku, a także występowanie zniszczeń o charakterze konstrukcyjnym, stwierdzono, że głównym celem działań konserwatorskich powinno usunięcie przyczyn zniszczenia, przywrócenie materiałom budowlanym ich pierwotnych właściwości, przywrócenie estetyki i zabezpieczenie przed dalszą destrukcją.

Realizując wytyczne prac konserwatorskich przyjęto następujące założenia konserwatorskie:

- należy przeprowadzić konserwację z zachowaniem oryginalnych materiałów: cegieł, zapraw,
- usunąć te materiały budowlane, w tym zaprawy cementowe, które wywołują zniszczenia oryginalnie użytych materiałów,
- w pracach konserwatorsko – restauratorskich zastosować materiały o składzie chemicznym i właściwościach zbliżonych do oryginalnych.

Użycie wszystkich współczesnych materiałów budowlanych i konserwatorskich należy konsultować z nadzorem konserwatorskim.

Uwzględniając natomiast walory architektoniczne i historyczne budynku przyjęto wytyczne:

- elewacje powinny zostać eksponowane w stanie możliwie zbliżonym do pierwotnego,
- usunąć należy nieestetycznie wykonane naprawy i zastąpić je wykonanymi zgodnie z oryginalną technologią wykonania budynku.

Zakłada się przywrócenie walorów estetycznych elewacji ceglanej frontowej, bez ingerencji w istniejące otwory okienne elewacji od podwórza:

- W miejscach zamurowanych otworów okiennych elewacji od podwórza należy wykonać przemurowanie z zachowaniem wątku muru (np. wykonanie blend w murze). Należy je rozebrać i ponownie przemurować ze strzępami w styku łączonych murów.
- Proponuje się wykonanie zamknięcia otworów okiennych elewacji szczytowych w formie łuku odcinkowego, wykonania łuków ceglanych w elewacjach szczytowych w miejsce nadproży drewnianych wykonanych w okresie późniejszym okien.
- Współcześnie wstawiona stolarka z PCV w kolorze białym nie odzwierciedla podziałów oryginalnej stolarki, należy ją wymienić, ujednolicić. Jako wzór dla projektowanych okien proponuje się

istniejące okno klatki schodowej. Zdobienia śłemia i profile proponuje się wykonać na podstawie zachowanego okna pierwotnie ceglanego budynku, znajdującego się w pobliżu, przy ul. Jana Brzechwy 2.

- Istniejącą stolarkę drzwiową drewnianą, płycinową należy wymienić na nową drewnianą stylizowaną na historyczną

Kwestię zdobień śłemia oraz wygląd drzwi należy uzgodnić na etapie wykonawstwa z inspektorem nadzoru konserwatorskiego przed wyprodukowaniem okien i drzwi.



Okno budynku znajdującego się przy ul. Jana Brzechwy 2, w pobliżu ulicy Karola Dickensa.

Źródło: <https://www.naszbaltyk.com/morskie-kadry-antka/3085-przerobka-znikajaca-dzielnica-gdanska.html>

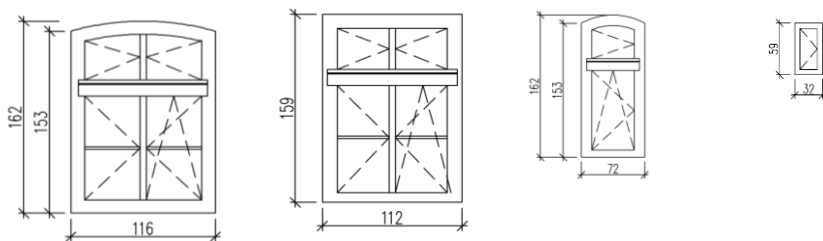


Zachowane okno klatki schodowej

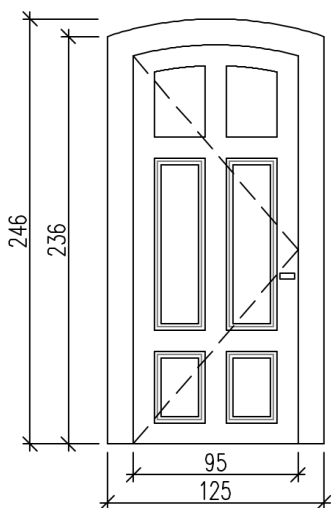


Historyczne drzwi budynku przy ul. Karola Dickensa 2 w Gdańsku na zdjęciu z 2009 roku.

Źródło: https://fotopolska.eu/Gdansk/b71669,Dickensa_2.html



Autorzy projektów stolarki: Firma PROJEKTOWO – BUDOLANA Leszek Herstowski, mgr inż. Leszek Herstowski, mgr inż. arch. A. Miłżyńska, mgr inż. L. Jarosz



Autorzy projektów stolarki: Firma PROJEKTOWO – BUDOLANA Leszek Herstowski, mgr inż. Leszek Herstowski, mgr inż. arch. A. Międzyńska, mgr inż. L. Jarosz

Uszkodzenia w elewacjach wystąpiły w narożach budynku w jego nie podpiwniczonych fragmentach - dla zabezpieczenia przed możliwością ponownego pojawienia się uszkodzeń w elewacjach w postaci zarysowań i spękań należy uznać za konieczne poszerzenie murów fundamentowych dodatkowymi ławami fundamentowymi.

Należy zabezpieczyć ściany zewnętrzne obu niepodpiwniczonych fragmentów budynku przed możliwością powstania uszkodzeń od ruchu kołowego czy zmian struktury gruntu.

Dla zabezpieczenia przed wilgocią z gruntu należy wykonać izolację zabezpieczającą ściany zewnętrzne i wewnętrzne poprzez wykonanie iniekcji krystalicznej w ścianach.

Nie jest dopuszczone docieplenie budynku od zewnątrz. Docieplenie budynku wewnątrz należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym.

Poszczególne zniszczone elementy budynku należy naprawić. Uszkodzeniu uległa konstrukcja muru ścian budynku. Do wzmocnienia konstrukcji budynku zaleca się użycie systemu wykorzystującego pręty śrubowe oraz kotwy ze stali nierdzewnej, mocowane na zaprawę systemową według projektu konstruktora.

Na elewacjach widoczne są zniszczenia, wynikające z oddziaływania czynników zanieczyszczonej atmosfery miejskiej – czarne nawarstwienia smoliste na powierzchni cegieł. Wymagają one oczyszczenia przy pomocy metod ściernych. Dopuszcza się także oczyszczanie przy użyciu wody i myjki średniociśnieniowej oraz miejscowe użycie niskostężonego (do 3%) kwasu fluorowodorowego. Usunięcia napisów graffiti, usunięcia warstwy malarskiej kondygnacji parteru należy dokonać przy pomocy spęczniających preparatów zawierających rozpuszczalniki organiczne.

Ceglano lico muru oraz fryz miejscowo posiadają głębokie ubytki cegieł. Wymagają one uzupełnienia. Większe ubytki uzupełnić należy cegłą dopasowaną do cegieł oryginalnie występujących pod względem właściwości, rozmiaru i koloru. Mniejsze ubytki należy uzupełnić zaprawą mineralną, barwioną w masie, po uprzednim wzmocnieniu zbrojeniem z drutu odpornego na korozję.

Spionowanie muru ścian wykonane jest w zaprawie na bazie cementu i kruszywa o drobnej frakcji (poniżej około 5 mm) o stosunkowo wysokiej wytrzymałości mechanicznej i niskiej nasiąkliwości. Wymaga ono miejscowo uzupełnienia zaprawą zbliżoną pod względem struktury i koloru do istniejącej zaprawy spoinującej w kolorze jasno-szarym.

Tynk otworów okiennych centralnej osi elewacji tylnej wymaga uzupełnienia w partiach zniszczonych.

Opracowanie kolorystyczne cokołu należy uzgodnić na etapie wykonstwa, po oczyszczeniu lica muru ceglanego.

Istniejące drewniane schody klatki schodowej należy poddać renowacji: wymienić elementy uzupełnione, nie wzorowane na elementach oryginalnych, uzupełnić elementy brakujące, wymienić elementy zniszczone oraz zabezpieczyć drewno i scalić kolorystycznie, wykorzystując farby o wysokiej odporności na ścieranie.

Prace powinny być prowadzone i koordynowane przez osobę doświadczoną, posiadającą odpowiednie kwalifikacje, określone w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Równie ważne by prace były realizowane przez wykwalifikowanych fachowców, z zastosowaniem tradycyjnych technologii oraz wysokogatunkowych materiałów lub atestowanych produktów dedykowanych obiektom zabytkowym.

Proponowana kolorystyka stolarki budynku:

I.

Okna	Zielony w odcieniu szarości	RAL 6021
drzwi	Zielony w odcieniu szarości	RAL 6020

II.

Okna	Biały lub kremowo - beżowy	RAL 1015
drzwi	Brązowy	NCS 8010 – Y 50 R

III.

Okna	Brązowy	NCS 8010 – Y 50 R
drzwi	Brązowy	NCS 8010 – Y 50 R

VII. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKO - RESTAURATORSKICH

Uwzględniając opisany stan zachowania budynku przyjęto następujący program prac konserwatorskich:

1. Izolacja i zabezpieczenie przed wodą z gruntu

Dla zabezpieczenia ścian parteru przed zawilgoceniem należy wykonać iniekcję krystaliczną, która spełni rolę izolacji poziomej i zabezpieczy przed możliwością podciągania kapilarnego wilgoci z gruntu według projektu budowlanego.

Wykonanie iniekcji należy poprzedzić całkowitym skuciem tynków na ścianach, rozebraniu podłóg drewnianych z usunięciem wszystkich warstw podpodłogowych.

2. Profilaktyczna dezynfekcja powierzchni murów budynku

Zabieg niszczenia drobnoustrojów należy wykonać profilaktycznie przesycając warstwy powierzchniowe muru na głębokość kilku centymetrów preparatem biobójczym. Zaleca się 2% wodny lub alkoholowy roztwór preparatu zawierającego IV rzędowe sole amonowe przeciwko porostom, grzybom, bakteriom i glonom lub do usuwania glonów, mchów i porostów preparat zawierający biocyd octylisothiazolinone.

3. Mechaniczne usunięcie zniszczonych zapraw spoinujących

Usunąć należy zaprawy spoinujące: zniszczone, popękane, zdeintegrowane, odspojone, nieestetycznie wykonane. Należy dokonać przeglądu wszystkich miejsc, gdzie zaprawy zostały zniszczone. Prace należy wykonać ostrożnie, aby nie uszkodzić cegieł.

4. Mechaniczne usunięcie zdeintegrowanych cegieł

Usunąć należy spękane lub osypujące się cegły, w których powstałe znaczne ubytki.

5. Mechaniczne usunięcie wtórnych zapraw

Usunąć należy wszystkie wtórne nieestetyczne zaprawy, użyte podczas napraw muru budynku.

6. Oczyszczenie powierzchni muru ceglanego z powierzchniowych zabrudzeń oraz nawarstwień korozyjnych.

Powierzchnię muru pokrywają czarne, korozyjne nawarstwienia. Do usunięcia z powierzchni czarnych nawarstwień proponuje się zastosowanie metody mechanicznej z użyciem miękkiego ścierniwa podawanego pod niskim ciśnieniem (np. metoda „le gommage”). Dopuszcza się podobne metody spełniające postawione powyżej warunki (np. mikropiaskarki z odpowiednim kruszywem).

Należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie warstwy licowej i faktury cegieł oraz zapraw w spoinach.

Zabieg oczyszczania można też wykonać używając wody, najkorzystniej pary wodnej.

Można zastosować myjkę średniociśnieniową pod warunkiem ograniczenia ilości wody do niezbędnego minimum. Ponieważ zastosowanie wody nie gwarantuje całkowitego usunięcia nawarstwień z powierzchni cegieł lokalnie można zastosować metody chemiczne, niskostężony (do 3%) kwas fluorowodorowy.

- usunięcie graffiti. Zalecane jest zastosowanie mikropiaskarki. Po wykonaniu prób można zastosować dostępne metody usuwania graffiti, np. środka do usuwania farb i graffiti z podłoży mineralnych o konsystencji pasty, emulgujący w wodzie, przeznaczony do obiektów zabytkowych.

7. Stabilizacja spękań muru

Mury ścian budynku są w wielu miejscach spękane. Naprawy konstrukcji muru ceglanego ścian i nadproży należy dokonać według technologii systemu naprawy i wzmacniania konstrukcji murowych w systemie wzmocnienia prętami śrubowymi ze stali nierdzewnej umieszczonymi w wyciętych co 2 – 4 rzędy cegieł, w szczelinach wypełnionych niekurczliwą, elastyczną, dwuskładnikową zaprawą na bazie cementu według projektu konstruktora.

Pionowe spękanie strukturalne muru należy wypełnić mineralną zaprawą wypełniającą i iniekcijną o wysokiej płynności, przeznaczoną do obiektów zabytkowych.

Uzupełnienie spoiny należy wykonać zaprawą o strukturze i barwie dostosowanej do otaczających spoin, na bazie spoiwa wapienno – cementowego.

Po wykonaniu „zszyć” zarysowanych partii muru w poziomie piętra w narożniku wschodnim należy usunąć płaskowniki metalowe wraz z kotwami.

8. Naprawa partii o silnie rozluźnionym wątku (przemurowanie otworów okiennych)

Należy dokonać przeglądu stanu zachowania. Należy ostrożnie, nie niszcząc cegieł, zdemontować do partii nieuszkodzonych o trwałym wątku i niezdezintegrowanej zaprawy murarskiej. Do ponownego wmurowania należy użyć zaprawy wapiennej z dodatkiem trasy.

Z uwagi na nietypowy wymiar cegły w elewacji do napraw uzupełniających uszkodzone bądź spękane cegły należy użyć cegieł z istniejących ścianek działowych według ekspertyzy technicznej. Niewielka grubość muru licowego wynosząca 11,5 cm nie pozwala na przemurowanie większej powierzchni uszkodzonego muru licowego. Naprawę zaleca się wykonać poprzez wycięcie pojedynczych uszkodzonych cegieł i jednoczesną ich wymianę na nieuszkodzone.

9. Uzupełnienie ubytków w ceglach

Pojedyncze cegły o stopniu destrukcji przekraczającym 50% objętości lub o silnie zdeintegrowanej strukturze należy zastąpić cegłami dobranymi pod względem parametrów fizyko-mechanicznych, rozmiaru i koloru do cegieł oryginalnych lub cegieł otaczających, najlepiej stosując starą cegłę rozbiórkową oraz użyć do wmurowania zaprawy wapiennej z dodatkiem białego cementu lub trasu.

Mniejsze ubytki należy uzupełnić zaprawą o spoiwie wapiennym z przymieszką hydrauliczną, np. z trasem, pigmentowaną w masie. Zaprawa ta powinna posiadać właściwości zbliżone do właściwości cegieł oryginalnych (nasiąkliwość oraz czas kapilarnego przemieszczania się wody można określić w ramach badań). Można zastosować gotowe zaprawy konserwatorskie na bazie spoiw mineralnych, przeznaczone do uzupełniania cegły jednej z renomowanych firm. Zaprawy dostępne są w różnych kolorach. Zaprawy mineralne wymagają sezonowania przez co najmniej 7 dni. Należy utrzymywać je w stanie wilgotnym. Przy uzupełnianiu należy odtworzyć fakturę cegieł oryginalnych.

10. Uzupełnienie ubytków zapraw spoinujących mur ceglany

Do uzupełnienia ubytków należy zastosować zaprawę o składzie i właściwościach analogicznych do oryginału. Proponowane są zaprawy o spoiwie wapienno – cementowym o frakcji kruszywa do około 0,5 mm. Spoinom należy nadać kształt zgodny z opracowaniem oryginalnych fragmentów.

11. Konserwacja tynku otworów okiennych elewacji tylnej

Zniszczone tynki wymagają przeprowadzenia konserwacji. Najbardziej zniszczone części usunąć oraz oczyścić, zrekonstruować analogicznie do zachowanych tynków. Proponuje się użycie zaprawy na bazie spoiwa wapiennego z dodatkiem trasu. Należy zastosować odpowiedni wypełniacz, aby struktura i tekstura oraz kolor zaprawy zbliżone były do zachowanych tynków oraz odpowiednio opracować na gładko powierzchnię.

12. Scalenie kolorystyczne cegieł i zapraw

Zaleca się zastosowanie farb silikatowych, do scalenia kolorystycznego uzupełnień ubytków oraz cegieł różniących się kolorem, z przeznaczeniem do obiektów zabytkowych, jednej z renomowanych firm.

13. Konserwacja drewnianego okapu dachu

Elementy drewniane wymagają wykonania napraw poprawiających wygląd zewnętrzny oraz wykonania zabezpieczeń antykorozyjnych.

Po rozstawieniu rusztowań należy sprawdzić stan techniczny okapu dachu.

Belki okapu należy oczyścić z pokrywającej jej farby. Należy profilaktycznie przeprowadzić dezynsekcję wszystkich elementów drewnianych preparatem zabezpieczającym przed owadami i zgnilizną za pomocą pędzla, z zawierającym pyrethroid lub permetrynę, producenta materiałów przeznaczonych do konserwacji obiektów zabytkowych.

Mniejsze ubytki i szczeliny wypełnić zaprawami imitującymi drewno np. na bazie żywic epoksydowych, np. żywicą epoksydową producenta materiałów przeznaczonych do konserwacji obiektów zabytkowych, z wypełniaczem z pyłu drewnianego lub gotowym dwuskładnikowym kitem do drewna na bazie żywicy epoksydowej.

Belki okapu należy zaimpregnować lazurą na bazie żywicy alkidowej do jednoczesnej impregnacji, ochrony przed grzybami i malowania jednego z renomowanych producentów materiałów przeznaczonych do konserwacji obiektów zabytkowych w kolorze istniejącym, ciemno-brązowym
NCS S 8010 – Y 90R.

14. Renowacja drewnianych schodów

- Zabrudzenia i ewentualne nawarstwienia powierzchniowe drewna należy usunąć mechanicznie, przy pomocy szczotek drucianych i materiałów ściernych; w przypadku grubszych, wielokrotnych przemaalowań także metodą termiczną lub chemicznie, stosując ogólnodostępne preparaty do spęczniania starych powłok malarskich zawierającymi rozpuszczalniki organiczne oraz szpachelki, skrobaki, skalpele etc. Następnie należy drewno poddać dezynfekcji 2% roztworem preparatu biobójczego zawierającego tributylowy tlenek cyny i karbaminian (lub podobnym). Aby zapobiec ponownemu zagrzybieniu na wyschniętą powierzchnię drewna należy nanieść środek gruntujący, np. rozpuszczalnikowy impregnat do drewna, profilaktycznie zabezpieczający przed sinizną i zgnilizną. Elementy drewna o osłabionej strukturze należy wzmocnić poprzez impregnację roztworem elastycznej żywicy termoplastycznej o indywidualnie dobranym stężeniu lub preparatem na bazie żywicy epoksydowej.

Drewno przeznaczone do wzmacniania musi być czyste i suche.

- Elementy drewniane nieodwracalnie uszkodzone, silnie zdeintegrowane, zastąpić należy nowymi, wzorowanymi na oryginale.
- Brakujące elementy schodów należy uzupełnić drewnem sezonowanym.

- Większe ubytki elementów konstrukcyjnych należy naprawić metodą stolarską - techniką fleków drewnianych, wykorzystując jedynie sezonowane drewno tego samego gatunku, o zbliżonej wilgotności oraz dopasowanym układzie stoi przyrostów rocznych. Nowe fragmenty zamontować przy pomocy kleju na bazie żywic epoksydowych lub poliuretanowych, a większe elementy przybić. Uzupełnienia wyrównać poprzez szlifowanie.
 - Niewielkie uszkodzenia powierzchniowe, spękania i rozwarstwienia uzupełnić gotowymi masami na bazie żywic chemoutwardzalnych np. epoksydowych lub kitem imitującym drewno (np. przygotowaną samodzielnie mieszaniną trocin oraz roztworu żywicy akrylowej, przeznaczonej do konserwacji drewna, rozpuszczonej w toluenie).
- Drobne ubytki należy uzupełnić szpachlówką alkidową.
- Malowanie drewna: naniesienie powłok zabezpieczających drewno. Drewno należy pomalować farbą do drewna odporną na czynniki atmosferyczne o wysokiej odporności na ścieranie np. alkidową jednej z renomowanych firm, zgodnie z pierwotnym opracowaniem.

Zalecenia do projektu

1. Docieplenie ścian budynku od wewnątrz

Ze względu na walory estetyczne i historyczne elewacji budynku, wykonanego z cegły, z detalem w postaci fryzu dopuszcza się docieplenie ścian budynku od wewnątrz według projektu budowlanego, po uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Z uwagi na przemarzanie ścian należy wykonać docieplenie od wewnętrznej strony płytami z pianki rezolowej przy czym grubość płyty dobrać na etapie projektu. Płyty te dzięki swojej strukturze z warstwą folii aluminiowej, niskiemu współczynnikowi przewodzenia ciepła i dużemu oporowi dyfuzyjnemu zapobiegają dostępowi pary wodnej pochodzącej z pomieszczeń do ścian posiadających niską temperaturę.

Docieplenie płytami należy wykonać po osuszeniu ścian.

2. Uporządkowanie instalacji

3. Pomalowanie skrzynek instalacyjnych w kolorze elewacji

4. Wymiana opierzenia blacharskiego.

5. Naprawa lub wymiana orygnnowania.

VII. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU ZACHOWANIA

Autor zdjęć:

Bernadeta Jankowska



1. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja wschodnia; widok ogólny od strony ulicy Karola Dickensa.



2. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia elewacji: pionowo przebiegające nad otworem wejściowym spękanie, czarne nawarstwienia na powierzchni cegieł.



3. **Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia muru w partii parteru: głębokie ubytki cegieł, nieestetycznie wykonane uzupełnienia lica muru w szczelnej zaprawie cementowej.



4. **Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia muru elewacji frontowej kondygnacji parteru: głębokie ubytki cegieł, uzupełnienia wykonane w szczelnej zaprawie cementowej.



5. **Gdańsk, ul. Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia konstrukcji muru: przebiegające pionowo spękania nadproża okiennego.



6. **Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne parapety z okładziną wykonaną z kafli, nieestetycznie wykonane uzupełnienia ubytków cegieł w zaprawie cementowej,



7. **Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne spękania strukturalne nadproża okiennego.



8. **Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia struktury muru oraz nadproża okiennego.



9. **Gdańsk, ul. Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia muru elewacji: głębokie ubytki cegieł, ubytki spoinowania narożnika, czarne nawarstwienia na powierzchni cegieł.



10. **Gdańsk, ul. Dickensa 2.** Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne zniszczenia struktury muru, głębokie ubytki cegieł, ubytki spoinowania, czarne nawarstwienia na powierzchni cegieł.



11. Gdańsk, ul. Dickensa 2. Elewacja południowo – zachodnia. Widoczne spękania struktury muru, przebiegające od parapetu do cokotu, czarne nawarstwienia na cegłach.



12. Gdańsk, ul. Dickensa 2. Elewacja południowo – zachodnia. Czarne nawarstwienia na powierzchni cegieł, powierzchniowe ubytki, szczelna spoina.



13. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja południowo – wschodnia. Widok ogólny od ulicy Siennej.



14. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja południowo – wschodnia. Widoczne spękanie konstrukcji muru, ubytki cegieł, czarne nawarstwienia na ceglach, napisy graffiti.



15. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Widoczne klamry spinające narożnik budynku na wysokości pierwszego piętra.



16. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja południowo – wschodnia. Widoczne nieestetycznie wykonane naprawy muru otworu okiennego.



17. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Widoczny drewniany okap dachu.



18. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – zachodnia. Widok ogólny od strony ulicy Karola Dickensa.



19. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – zachodnia. Widoczne spękania konstrukcji muru przebiegające od parapetu okna, naprawa nadproża.



20. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – zachodnia. Widoczne zniszczenia cegieł fryzu: głębokie ubytki cegieł.



21. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – zachodnia. Widoczne zniszczenia muru: nieestetycznie wykonane naprawy w szarej zaprawie.



22. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – zachodnia. Widoczna rura spustowa i sposób odprowadzenia wody opadowej.



23. Gdańsk, ul. Karłowicza 2. Elewacja północno – wschodnia. Widok ogólny od podwórza.



24. Gdańsk, ul. Karłowicza 2. Elewacja północno – wschodnia. Fragment parteru z wtórnie pomalowanym na ciemnoczerwono licem muru.



25. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – wschodnia. Widoczne sklamrowanie narożnika, wtórnie zamurowane otwory okienne.



26. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – wschodnia. Widoczne zniszczenia elewacji: pionowe spękania konstrukcji muru, głębokie ubytki cegieł fryzu, wtórnie pomalowane na ciemno-czerwony kolor lico, czarne nawarstwienia na powierzchni cegieł.



27. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – wschodnia. Widok od podwórza. Widoczne w partii parteru wtórnie pomalowane lico muru, otynkowane otwory okienne.



28. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – wschodnia. Fragment górnej kondygnacji z widocznym zamurowaniem otworu okiennego.



29. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja północno – wschodnia. Fragment elewacji z zamurowanymi otworami okiennymi. Widoczne przebiegające pionowo spękania struktury muru, ubytki cegieł fryzu, czarne nawarstwienia na powierzchni cegieł.



30. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja południowo – zachodnia. Zachowane historyczne okno klatki schodowej.



31. Gdańsk, ul. Karola Dickensa 2. Elewacja południowo – zachodnia. Współcześnie wstawione drzwi wejścia do budynku od strony ul. Karola Dickensa.