PROJEKT REMONTU KONSERWATORSKIEGO BUDYNKU
w Bielsku-Białej przy ul. Rynek 11
gm.kat. Bielsko Miasto działka 282 (63/2)

BADANIA KONSERWATORSKIE

- 168/16/2007/05 – DSI/BK

A.	DANE TECHNICZNE		
1.		DANE OGOLNE	str.3
2.		OPIS LOKALIZACJI	str.3
3.		OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	str.3

„KaPpA GM" S.C. K.Grzesiak, K.Marek, 43-300 Bielsko-Biała, Pl.Ratuszowy 4/ I piętro
tel/fax 0 (33) 81 66 397

1. DANE OGÓLNE

1.1 INWESTOR:

Gmina Bielsko-Biała – Urząd Miejski
43-300 Bielsko-Biała, Pl. Ratuszowy 1

1.2 OBIEKT:

Budynek mieszkalny w Bielsku-Białej, ul. Rynek 11, dz 285

1.3 TEMAT:

Projekt remontu konserwatorskiego budynku mieszkalnego w Bielsku-Białej, ul. Rynek 11, dz 285

1.4 ZAKRES OPRACOWANIA:

Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku mieszkalnego w Bielsku-Białej, ul. Rynek 11, dz 285

1.5 JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

„Kappa GM" S.c., K.Grzesiak, K.Marek
Bielsko-Biała 43-316, ul. Drużyny 8

1.6. AUTOR:

mgr Maria Osielczak

1.7 PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Umowa nr FK-3105/1127/2007/PRS z dnia 24-05-2007,
- pozwolenie na prowadzenie badań nr 943/2007 z 25-07-2007
- warunki ochrony konserwatorskiej
- wizja lokalna,
- Zaświadczenie nr 4/97 wydane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki Bielsko-Biała, upoważniające wykonywania prac konserwatorskich
- karta posesji opracowana przez: PPB – Andrzej Cygnarowski, autorstwa: mgr inż. arch Marek Cempla, mgr inż.. arch Andrzej Cygnarowski

1.8 CEL OPRACOWANIA:

Określenie stanu technicznego, funkcji, powierzchni, gabarytów i granic obiektu

1.9 WYKAZ OPRACOWAŃ ZWIĄZANYCH:

DSI DOKUMENTACJA STANU ISTNIEJĄCEGO
DSI/KON EKSPERTYZA KONSTRUKCYJNA i MYKOLOGICZNO-BUDOWLANA

2. OPIS LOKALIZACJI:

Parcela znajduje się na terenie Gminy Bielsko-Miasto, w ścisłym centrum miasta w przyrynkowym kwartale B, przedmiotowy obiekt stanowi zabudowę działki 285 Rynek 11

3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO:

3.1 OPIS PARCELI:

Parcela końcem XX wieku wtórnie wydzielona z scalonych działek siedliskowych zabudowana w 95% obiektami o funkcji mieszkalnej i usługowej z niedostępnym podwórzem
Zieleni brak.

3.2 OPIS ARCHITEKTURY:

3.2.1 RYS HISTORYCZNY:

W ramach lokalizacji miasta pod koniec XIII w wytyczono dwie działki siedliskowe, zabudowane zapewne pod koniec XVIII wieku.
Około 1912roku nastąpiło scalenie działek pod jednoczesną zabudowę w pierzejach: Rynku i ul. Pankiewicza. prawie w całości zabudowana przez dwa czteropiętrowe budynki oraz przekryte i zaadoptowane w dwóch kondygnacjach podwórko pomiędzy nimi.
Powstała w 1912r kamienica przyrynkowa zwana „ Pilsner Hoff", stanowiła własność Ryszarda Bichterle.
Koniec XX wieku przyniósł wtórny podział parceli przy czym podwórko dostępne z półpiętra kamienicy Pankiewicza 7 włączono w powierzchnię działki przyrynkowej.
Kamienica przy ulicy Rynek 11 jest pięciopiętrowa z półpiętrzem w szczycie, podpiwniczona; przy czym piwnice i parter stanowią zabudowę dawnego dziedzińca.

3.2.2 FUNKCJA:

Piwnica częściowo użytkowana jako komórki lokatorskie i zaplecze techniczne, pozostała powierzchnia nie użytkowana.
Parter stanowią dwa lokale użytkowe i niedostępne podwórko.
Zabudowa posiada funkcję mieszkalną na czterech wyższych kondygnacjach
Układ korytarzowy na parterze z komunikacją pionową w formie schodów.
Mieszkania o układzie korytarzowym z pokojami w amfiladzie od południa a od północy kuchnią ze spiżarnią i służbówką wyposażone w węzeł sanitarny.

3.2.3 BRYŁA:

Bryła zróżnicowana, wysokie dachy- kalenicowy korpus i szczytowy facjaty (z niewielkim naczółkiem)- kryte blachą malowaną w kolorze zielonym(imitacja miedzi); dekoracyjnie ukształtowane kominy ceglane.
Zabudowa dziedzińca zwieńczona jednospadowym dachem pulpitowym .
Relacja wysokości i proporcji świadczy o niewielkiej randze zabudowy podwórza dla otoczenia.

„KaPpA GM" S.C. K.Grzesiak, K.Marek, 43-300 Bielsko-Biała, Pl.Ratuszowy 4/ I piętro
tel/fax 0 (33) 81 66 397

PROJEKT REMONTU KONSERWATORSKIEGO BUDYNKU
w Bielsku-Białej przy ul. Rynek 11
gm.kat. Bielsko Miasto działka 282 (63/2)

BADANIA KONSERWATORSKIE

- 168/16/2007/05 – DSI/BK

B.	STAN ZACHOWANIA i PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ

„KaPpA GM" S.C. K.Grzesiak, K.Marek, 43-300 Bielsko-Biała, Pl.Ratuszowy 4/ I piętro
tel/fax 0 (33) 81 66 397

1. OPIS INWENTARYZACYJNY I JEGO INTERPRETACJA

1.1 ELEWACJA

Kamienica przebudowana w roku 1912 na miejscu niższych kamieniczek Rynek 11 i 12 po przebudowie znana jako zajazd „Pilsner Hoff" – własność Ryszarda Bichterle.

Kamienica o wpływach secesyjnych, autor projektu nieznany.

Kompozycja elewacji prosta, bez skomplikowanych i bogatych motywów ornamentalnych, charakteryzuje się grą kontrastów między formami wypukłymi (wykusze) i wklęsłymi (balkony).

Przyziemie elewacji skomponowane symetrycznie: na osi brama wejściowa, flankowana przez arkadowe okna, po bokach elewacji widoczne drzwi wejściowe do lokali użytkowych. Nad drzwiami wejściowymi do lokali i nad bramą do kamienicy widoczne rozbudowane latarnie drewniane.

Przyziemie elewacji ozdobione sztucznym kamieniem: cokół i okładzina ścian ze żłobkowaniem, arkady wieńczące okna zbudowane z ciosów ze sztucznego kamienia, podtrzymywane przez płyciny z ornamentem roślinnym.

Mimo braku mocnych akcentów ornamentalnych charakter secesyjny objawia się w braku symetrii i klasycznych odniesień oraz w pewnej malowniczości elewacji.

Do poziomu II piętra elewacja zachowuje symetryczną kompozycję, posiada dwie osie: trójboczne wykusze ozdobione płaskim, tasiemkowym boniowaniem. Pomiędzy nimi widoczne są wgłębione balkony z ozdobnymi metalowymi balustradami. Pod oknami w wykuszu występują płyciny z ornamentem roślinnym.

Na poziomie III piętra i powyżej symetria zostaje zaburzona. Wykusz prawy występuje również na poziomie III piętra, po lewej stronie widoczny jest balkon z wejściem i oknami na licu ściany. Po lewej stronie na poziomie IV kondygnacji widoczny jest wgłębiona loggia z ozdobnym parapetem. W attyce wieńczącej elewację widoczna jest płycina z datą i małe prostokątne płyciny z ornamentem roślinnym. Pierwotnie po lewej stronie występował napis „Pilsner Hof" zakomponowany półkoliście nad łukowatym wykrojem loggi. W partii attyki pojawiają się gzymsy i ornamenty w formie ślimaków, są potraktowane jedynie dekoracyjnie.

1.2 POMIESZCZENIA NA PARTERZE

Pomieszczenie I w głębi ozdobione dekoracyjną stolarką okienną oraz rozbudowaną dekoracją sztukatorska sufitu. Dekoracja modernistyczna, geometryczna, nie nawiązuje do wzorców klasycznych. Środek sufitu prosty, bez dekoracji, Brzegi otacza szeroka na około 1,2m faseta-bordiura, podzielona na pola. Przy wewnętrznej krawędzi pola ozdobione są dużymi kołami na pasach dzielących pola. Przy wewnętrznej krawędzi ozdobione pasem małych kółek. Od strony wewnętrznej (pola sufitu) bordiura zakończona jest ornamentem kostkowym. Na połączeniu ścian i sufitu występuje półokrągła faseta, pod nią fryz z prostym, delikatnym żłobkowaniem .

Pomieszczenie II od frontu podzielone jest obniżonym nadprożem na dwie części. W obu występuje ozdobny sufit z kasetonami. Kasetony ozdobione są profilowanymi gzymsikami na wewnętrznych powierzchniach .

1.3 SIEŃ I KLATKA SCHODOWA

Sień prosta, z płaskim sufitem, na suficie i ścianach pod nim widoczna jest płaska, geometryczna dekoracja sztukatorska. Schody w sieni i na klatce schodowej- lastryko, bardzo zniszczone. Balustrada kuta, o skromnym rysunku. Posadzki oryginalne, ceramiczne, z ornamentem szachownicy i dobraną do płytek ozdobną bordiurą. Drzwi do mieszkań płycinowe, z ozdobnymi profilami w płycinach.

2. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ

2.1 ELEWACJA

Stan zachowania – bardzo zły. Na elewacji widoczne liczne zniszczenia wywołane działaniem wilgoci, czynników atmosferycznych oraz zastosowaniem nieodpowiednich materiałów trakcie poprzednich remontów. W partii tynków prostych widoczne liczne ubytki i odparzenia (szczególnie w partii attyki). Ubytki tynku w partii attyki wywołane są działaniem wody spływającej z nieszczelnych okuć blacharskich. W partii attyki występują liczne załamania, ślimaki , uskoki gzymsów, które wymagają zastosowania skomplikowanej blacharki. Miejsca te są szczególnie narażone na zniszczenia i uszkodzenia- efekty ziszczenia okuć widoczne są szczególnie w partii attyki- liczne zawilgocenia, ślady zalania, odspojenia, duże ubytki tynku.

Na powierzchni widoczne są liczne nawarstwienia wtórnych nakropków cementowych: w trakcie badań stratygraficznych stwierdzono występowanie 3-4 warstw wtórnych o grubości około 8-10mm. Wtórne nakropki powodują uszczelnienie elewacji, brak oddychania, a przez to szybszą degradację tynków oryginalnych o słabszym spoiwie (tynki cementowo-wapienne). Ponadto osłabiają efekt wizualny- powierzchnia tynków, boni i detalu sztukatorskiego jest zatarta, nieczytelna, mocno chropowata, widoczne jest spłaszczenie rysunku boni i płaskorzeźb.

Duże problem z wodą zalewającą widoczne są w partii balkonów. Nie posiadają one wystarczającej izolacji zabezpieczającej przeciw zalewaniu. Pod balkonami widoczne są zacieki i ślady zalania, zasolenia i odspojenia tynku. Szczególnie zwrócić należy uwagę na balkon na poziomie III piętra po lewej stronie, stanowi on sufit wykuszu na poziomie II piętra.

Elementy kute – balustrady – widoczne liczne ogniska rdzy i ubytki, balustrada na poziomie I piętra wtórna z płaskowników- do rekonstrukcji

Detal sztukatorski odlewany- płyciny z ornamentem roślinnym zachowane w bardzo dobrym stanie.

Brama wejściowa oryginalna, bardzo zniszczona. Stolarka bramy wejściowej od dawna nie była konserwowana, powierzchnia drewna nie jest zabezpieczona przed działaniem warunków atmosferycznych. Drewno jest spękane, drzwi są wypaczone i wykrzywione, nie domykają się. W trakcie prac konserwatorskich nie jest możliwe przywrócenie ich walorów użytkowych- szczelności, domykania się. Proponuje się wykonanie nowej bramy na wzór oryginalnej .

Sztuczny kamień w przyziemiu- pokryty nawarstwieniami farby, silnie zanieczyszczony, widoczne niewielkie ubytki w partii cokołu, uzupełnienia wykonane niestarannie, niedobrane kolorystycznie. Stan zachowania jest jednak dość dobry, na powierzchni nie widać większych śladów destrukcji.
Latarnie wieloboczne, z ozdobnymi szybkami, z rozbudowanym, profilowanym zwieńczeniem i ozdobnym daszkiem, silnie zniszczone, farba łuszczy się , widoczne są zanieczyszczenia i zniszczenia drewna.
Detal sztukatorski zachowany w bardzo dobrym stanie- płyciny są nieczytelne, pokryte warstwami wtórnym, zaprawa jest jednak silna, zwarta, brak większych ubytków.

2.2 POMIESZCZENIA NA PARTERZE

Stan zachowania bardzo zły. Zły stan zachowania wywołany jest zastosowaniem nieodpowiednich materiałów w trakcie poprzednich remontów, zawilgoceniem oraz zastosowaniem elementów wtórnych, które całkowicie niszczą pierwotną kompozycję wnętrz. Na powierzchni ścian i sufitów widoczne są wtórne nawarstwienia i uzupełnienia, które zacierają rysunek i powierzchnię poszczególnych elementów. Tynki częściowo odspojone i odparzone (ok. 40%)., uzupełnienia założone niedbale.

2.3 SIEŃ I KLATKA SCHODOWA

Stan zachowania bardzo zły. Zły stan zachowania wywołany jest zastosowaniem nieodpowiednich materiałów w trakcie poprzednich remontów, zawilgoceniem oraz zastosowaniem elementów wtórnych, które całkowicie niszczą pierwotną kompozycję wnętrz. Na powierzchni ścian i sufitów widoczne są wtórne nawarstwienia i uzupełnienia, które zacierają rysunek i powierzchnię poszczególnych elementów. Posadzka z płytek ceramicznych zachowana w dość dobrym stanie – jedynie w przedsionku sieni posadzka zniszczona w 90%.
Schody z lastryko z licznymi ubytkami i wyszczerbieniami. Stolarka drzwiowa mocno wypaczona, przemalowana wielokrotnie, zatraciła swój pierwotny rysunek. Na klatce schodowej występuje dużo elementów wtórnych , które niszczą kompozycję pomieszczenia- widoczne są rury i przewody puszczone po powierzchni ścian. Tynki częściowo odspojone i odparzone (ok. 40%)., uzupełnienia założone niedbale.

3. PRZEPROWADZONE BADANIA

3.1 ELEWACJA

Badania odkrywkowe na elewacji przeprowadzone były jedynie do wysokości 15-16m. Ze względu na bezwzględny zakaz wjazdu samochodów powyżej 3ton nie można było wykonać odkrywek w partii attyki.

Wykonano odkrywki w następujących miejscach;

Próbka 1 – gzyms nad poziomem przyziemia,

Próbka 2 – płycina z ornamentem koła nad oknami I piętra,

Próbka 3 – płycina z ornamentem koła i ściana prosta ponad nią,

Próbka 4 – ściana prosta na granicy płyciny w wykuszu,

Próbka 5 – płycina w wykuszu,

Próbka 6 – płycina w wykuszu,

Próbka 7 – ściana z boniowaniem,

Próbka 8 – sztuczny kamień w przyziemiu,

Próbka 9 – ściana prosta w przyziemiu,

Próbka 10 –

Wyniki: na powierzchni widoczne 2-3 warstwy grubego nakropku cementowego z ostatnich remontów, grubość nawarstwień wynosi około 8-10mm. Pod warstwami nakropku widoczne grube przemalowanie farbą klejową w kolorze jasnożółtym. Bezpośrednio pod nią występuje warstwa pobiałki wapiennej w ciepłym kolorze szarobłękitnym. Warstwa ta leży bezpośrednio na oryginalnej zaprawie cementowo-wapiennej. Detal sztukatorski odlewany w ciepłym odcieniu rozjaśnionej sieny. Wykonano odkrywki w partii stolarki okiennej i drzwiowej.

W przyziemiu- na powierzchni oryginalnej stolarki okiennej widoczne wtórne nawarstwienia farb w kolorze białym i beżowym, bezpośrednio pod nimi warstwa w kolorze ciemnobordowym, bezpośrednio na drewnie widoczne drobne pozostałości farby ciemnozielonej. W oknach mieszkań odkrywki wykonano wewnątrz, na zewnątrz widoczna jedynie zniszczona, pozbawiona farby powierzchnia drewna. Wewnątrz pod dwoma warstwami wtórnej farby olejnej w kolorze białym widoczne drewno nasycone lakierem lub pokostem w kolorze czerwonobrązowym.

Wnioski: elewacja malowana była w ciepłych odcieniach szarobłękitnych, detal sztukatorski w odcieniu naturalnym cementu romańskiego. Stolarka okienna na poziomie przyziemia- ciemnozielona, stolarka okienna- drewno bejcowane w ciepłym brązowym odcieniu.

3.2 POMIESZCZENIA NR I - I PIĘTRO

Wykonano odkrywki w następujących miejscach;

Pom. 1 - Próbka 1 – strop płaski,
Pom. 1 - Próbka 2 – strop płaski i połączenie z fasetą,
Pom. 1 - Próbka 3 – narożnik fasety i stropu,
Pom. 1 - Próbka 4 – narożnik fasety,
Pom. 1 - Próbka 5 – dół fasety,
Pom. 1 - Próbka 6 – brzeg fasety z ornamentem kostkowym,
Pom. 1 - Próbka 7 – brzeg fasety,
Pom. 1 - Próbka 8 – strop przy brzegu fasety,
Pom. 2 - Próbka 1 – spód nadproża dzielącego dwie części pomieszczenia,
Pom. 2 - Próbka 2 – pole kasetonu,
Pom. 2 - Próbka 3 – pole kasetonu,
Pom. 2 – Próbka 4 – profilowany brzeg pola kasetonu,
Pom. 2 – Próbka 5 – profilowany brzeg pola kasetonu i fragment ściany,
Pom. 2 – Próbka 6 – pole ściany nad oknami,

Wyniki: W pomieszczeniu I na powierzchni sufitu widoczne przemalowanie w kolorze białym (farba emulsyjna). Poniżej intensywne olejne przemalowanie w kolorze żółtym i czarnym. Bezpośrednio pod nim widoczne warstwy farby klejowej i zacierki gipsowej. Warstwy wtórne położone są bezpośrednio na cienkiej warstwie zaprawy gipsowej. Zaprawa gipsowa położona jest na zaprawie cementowo-wapiennej, z powodu zawilgocenia pomieszczenia następuje odspajanie się zaprawy gipsowej od podłoża. Brak śladów występowania polichromii lub dekoracji geometrycznej.

W pomieszczeniu II na powierzchni sufitu widoczne przemalowanie w kolorze białym (farba emulsyjna). Poniżej ściany w kolorze turkusowym. Pod przemalowaniem z ostatniego remontu widoczne warstwy farby emulsyjnej w kolorze ciemnoszarym i ugrowym. Położone są bezpośrednio na warstwie oryginalnej. Warstwa oryginalna: zaprawa gipsowo-wapienna, szlifowana na gladko, nasycona pokostem, w kolorze kości słoniowej, o satynowym połysku.

Wnioski: W trakcie prac konserwatorskich przywrócić oryginalną kolorystykę pomieszczeń – sztablaturę w kolorze kości słoniowej o delikatnym połysku.

3.3 SIEŃ I KLATKA SCHODOWA

Wykonano odkrywki w następujących miejscach:

Na suficie ozdobionym płaską, geometryczną dekoracją sztukatorską oraz na ścianach pod nim. W klatce schodowej na spodach spoczników.

Wyniki: Na powierzchni widoczne przemalowanie z ostatniego remontu w kolorze beżowym, na ścianach w partii około 1,10m nad podłogą widoczna lamperia z ornamentem z wałka. Bezpośrednio pod przemalowaniem z ostatniego remontu widoczna warstwa żółtej farby klejowej. Pod nią występuje warstwa gładzi gipsowej, o odcieniu beżowym, bezpośrednio na zaprawie cementowo- wapiennej. Większa ilość nawarstwień zachowała się pod olejną lamperią. Takie rozłożenie świadczy o tym, że ściany były dokładnie zmywane podczas poprzednich remontów. Brak śladów polichromii i dekoracji geometrycznej.

Wnioski:

Sień i klatkę schodową malować w kolorze jasnobeżowym.