

KRAMNICE MIEJSKIE W SOCHACZEWIE

PROGRAM KONSERWATORSKI

autor: mgr Piotr Dąbrowski

dypłom UMK nr 2006

Toruń-Olsztyn 2010

SPIS TREŚCI

1.0	WSTĘP	s.3
1.1	ZARYS HISTORII	s.3
1.2	IKONOGRAFIA	s.4
2.0	PROGRAM KONSERWATORSKI	s.5
2.1.0	BRYŁA	s.5
2.1.1	CZĘŚĆ FRONTALNA	s.5
2.1.2	ZABUDOWA PODWÓRZA	s.6
2.2	UKŁAD I FORMA ELEWACJI	s.6
2.3	STABILIZACJA FUNDAMENTÓW	s.6
2.4	IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA	s.7
2.5	NAPRAWA SPĘKAŃ I WZMOCNIENIE STRUKTURY MURÓW	s.7
2.6	KONSERWACJA ELEWACJI	s.8
2.7	POSADZKA TARASU	s.10
2.8	POSADZKA KOLUMNADY	s.10
2.9	STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA	s.10
2.10	KOLORYSTYKA	s.12
3.0	UWAGI KOŃCOWE	s.12
4.0	ZAŁĄCZNIKI	s.14

1.0 WSTĘP

1.1 ZARYS HISTORII ¹

Projekt budowy kramnic był elementem reorganizacji śródmieścia Sochaczewa, które miało miejsce w 1824 roku. W ramach nowej regulacji miasta wzniesiono budynki reprezentacyjne a wśród nich ratusz miejski, budynek poczty konnej i kramy handlowe. Autorstwo projektu kramnic przypisuje się Bonifacemu Witkowskiemu, ówczesnemu budowniczemu wojewódzkiemu.

Władze miasta powierzyły w 1828 roku realizację projektu Abrahamowi Szrajcerowi z Łęczycy. Budowę zakończono w 1833 roku. Kramnice zaprojektowano jako parterowy budynek dzielony rytmem pomieszczeń na planie wydłużonych prostokątów, zwróconych krótszymi bokami na zewnątrz. Każde pomieszczenie skomunikowane było z przestrzenią zewnętrzną otworem drzwiowym w przeźroczu zamkniętym łukiem pełnym, któremu towarzyszył otwór okienny osadzony w przeźroczu o analogicznym wykroju. Budynek otaczały arkady o pełnych łukach, tworzące kryte obejście. Filary zostały zakcentowane masywnymi półkolumnami w porządku zbliżonym do tokańskiego, posadowione na blokowych cokołach. Strefę ponad kolumnami wieńczył masywny profilowany gzyms. W przestrzeń krytego przejścia wchodziło się z poziomu ulicy za pośrednictwem trzystopniowych schodów wpisanych w przestrzeń arkad. Pierwotny budynek zwieńczony był dachem czterosпадowym krytym dachówką.

W okresie międzywojennym, ok. 1935 roku, kramnice przebudowano podnosząc je o jedną kondygnację. Dobudowano także od południa i południowego wschodu nową piętrową część. W trakcie przebudowy uproszczono detal architektoniczny nadając mu zgeometryzowane formy, korespondujące z modernistycznym charakterem nadbudowy. Ponad kolumnadą, poprzez wycofanie elewacji nowopowstałego piętra w stosunku do linii zewnętrznej kolumnady, utworzono taras ograniczony balustradą. Po stronie wschodniej kolumnadę przedłużono dodając przejazd bramny prowadzący na podwórze. Przejazdowi nadano oprawę nawiązującą do form pierwotnej kolumnady. Na osi przejazdu ponad kondygnacją piętra wzniesiono geometryczną wieżę stanowiącą dominantę budynku.

W latach 90. XX wykonano kapitalny remont elewacji.

¹ Wykorzystano informacje zawarte w Karcie ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa, U. Biernat, Kramnice Miejskie, 1982 r. w archiwum WKZ del. w Płocku.

1.2 IKONOGRAFIA



Kramnice Miejskie stan ok. 1914 roku.



2.0 PROGRAM KONSERWATORSKI

2.1.0 BRYŁA

2.1.1 CZĘŚĆ FRONTALNA

Pierwotna bryła kramnic została w istotny sposób zmieniona poprzez nadbudowę mającą miejsce około roku 1935. Historyczny budynek kramnic podwyższono o jedno piętro tworząc ponad kramnicami przestrzeń tarasu. Oś ponad utworzonym przejazdem bramnym została dodatkowo zaakcentowana kubiczną wieżyczką z okulusami osadzonymi w kwadratowych wnękach. Do budynku dodano skrzydła kontynuując linię zabudowy pierzei wzdłuż ulicy 1 Maja oraz zamykając parcelę od strony ulicy Wąskiej. Nowe skrzydła zintegrowano z nadbudowaną częścią historyczną poprzez utrzymanie wysokości kondygnacji oraz zachowanie rytmu i kształtu otworów.

Międzywojenna rozbudowa otrzymała uproszczoną formę modernistyczną charakteryzującą się zgeometryzowanym wolumen oraz addycyjnością uzyskaną poprzez wydzielenie strefy tarasu ponad częścią XIX-wieczną i akcentem wertykalnym w postaci wieży.

Należy uznać, że ochronie podlega nie tylko bryła części XIX-wiecznej ale sumaryczna bryła obiektu uzyskana na skutek przebudowy w okresie międzywojennym z jej charakterystycznymi cechami opisanymi powyżej.

Z powodów użytkowych dopuścić można nadbudowę obiektu o kondygnację zgodną lub zbliżoną do wysokości pozostałych obiektów kwartału zachowując następujące zasady:

- zachować czytelny układ przebudowy modernistycznej
- bryłę nadbudowy kształtować w odniesieniu i na podstawie form modernistycznych zachowując addycyjne rozbięcie woluminu – zachować wycofaną, w stosunku do części XIX-wiecznej, linię nadbudowy ponad kolumnadą, utrzymać dominantę poprzez proporcjonalną nadbudowę wieży, utrzymać prostolinijne zwieńczenie elewacji oraz krycie dachem płaskim lub maskowanym ścianą kolankową, względnie attyką

² Dziękuję Panu dr Cezaremu Głuszkowi za pomoc w zdobyciu materiałów ikonograficznych.

- ukształtować elewację w taki sposób aby akcentować podziały horyzontalne
- użyć materiały wykończeniowe różnicujące nadbudowę współczesną i część międzywojenną.

2.1.2 ZABUDOWA PODWÓRZA

Bryła od strony podwórza jest zróżnicowana przylegającymi do elewacji północnej i południowej parterowymi przybudówkami. Przybudówki te nie mają szczególnych wartości zarówno formalnych jak i historycznych dlatego, ze względów użytkowych, dopuszczalna jest ich nadbudowa lub rozbiórka.

Jednocześnie, z powodów podniesienia walorów użytkowych możliwe jest zadaszenie podwórza. Konstrukcja zadaszenia powinna mieścić się w wysokości nadbudowy części zewnętrznych budynku i nie wystawać ponad krawędź elewacji.

W celu utrzymania czytelności pierwotnego charakteru podwórzowego zalecane jest nadanie wnętrzu układu jednoprzestrzennego oraz przeszklenie centralnej części dachu.

2.2 UKŁAD I FORMA ELEWACJI

Należy zachować historyczne rozwiązania kompozycji elewacji – ilość i lokalizację osi, detal architektoniczny, wielkość oraz kształt otworów okiennych i drzwiowych.

Projekt nadbudowy powinien być utrzymany w duchu współczesnym jednak zawierać odwołania do form modernizmu okresu XX-lecia międzywojennego.

W artykulacji elewacji odejść można od układu osiowego na rzecz przeszkleń pasowych lub wielko powierzchniowych. Nie jest też konieczne utrzymanie tradycyjnej struktury ścian obwodowych, które można zastąpić konstrukcją o charakterze szkieletowym.

Projektując nadbudowę obiektu należy założyć w jej wykończeniu użycie materiałów wysokim standardzie takie jak kamień naturalny, szkło, ceramika, tynki szlachetne.

2.3 STABILIZACJA FUNDAMENTÓW

Pomimo prac naprawczych elewacja północna kolumnady nadal ulega zarysowaniom i silnym spękanom szczególnie w strefie narożnika północno-wschodniego. Celem ustabilizowania statyki obiektu należy wykonać odpowiednie badania konstruktorskie połączone z sondażem warunków geologicznych. Na podstawie wyników badań należy opracować projekt stabilizacji fundamentów jedną z dostępnych metod (podchwycenie fundamentów, mikropalowanie itd.).

Dodatkowo należy rozważyć wprowadzenie usztywnienia zwieńczenia kolumnady. Ewentualne rozwiązania konstruktorskie w tym zakresie powinny być podporządkowane ochronie formy architektonicznej - osadzone w taki sposób aby nie zmieniały kształtu detalu architektonicznego i nie były eksponowane od strony zewnętrznej.

2.4 IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA

W związku z utrzymującym się silnym zasoleniem kolumnady manifestującym się jako puszyste wykwity soli zajmujące znaczne powierzchnie, oraz ślady zawilgocenia z dalece posuniętą destrukcją tynków w dolnej części filarów i półkolumn istnieje podejrzenie, iż wykonana izolacja pozioma mogła ulec spękanom na skutek wibracji spowodowanych intensywnym ruchem kołowym. Dlatego zaleca się powtórne wykonanie izolacji poziomej murów obwodowych oraz kolumnady kramnic metodą iniekcyjną. Izolację należy wykonać preparatami na bazie żywic poliuretanowych (na przykład poliuretanowe żywice iniekcyjne **WEBAC od 1401 do 1404** lub równoważne), które wytwarzają membranę elastyczną, mniej podatną na spękania wywołane czynnikami mechanicznymi.

Izolację należy wykonać ściśle z zaleceniami i w technologii wskazanej przez producenta.

Wykonanie izolacji poprzedzić ustabilizowaniem statyki obiektu.

2.5 NAPRAWA SPĘKAŃ I WZMOCNIENIE STRUKTURY MURÓW

Należy ocenić na podstawie odkrywek wykonanych in situ stan fundamentowania w obrębie pojawiających się spękań ścian. Zaleca się wzmocnienie struktury fundamentów i wypełnienie spękań metodą iniekcyjną preparatami na bazie iniekcyjnych żywic epoksydowych (na przykład iniekcyjna

żywica **epoksydowa WEBAK 1401, Viscacid Epoxi – Injektionsharz 100** firmy Remmers lub równoważnymi). Analogiczne rozwiązanie zaleca się do wypełnienia głębokich spękań elementów naziemnych.

Izolację należy wykonać ściśle z zaleceniami i w technologii wskazanej przez producenta.

Zabiegi należy skoordynować z wykonaniem Izolacji przeciwwilgociowej, zgonie z zaleceniami i technologią wskazaną producenta.

Po wykonaniu powyższych zabiegów na cokoły filarów można powtórnie przytwierdzić okładzinę kamienną

2.6 KONSERWACJA ELEWACJI

- Należy ocenić stan techniczny oraz charakter istniejących tynków.
- Mechanicznie usunąć osłabione i odspojone warstwy tynków.
Wstępnie należy ocenić że tynki w obrębie kolumnady oraz na elewacjach od strony podwórza należy wymienić w 100%. Na pozostałych częściach należy założyć wymianę tynków do 80%.
- Mechanicznie usunąć wtórne uzupełnienia i przemurowania cementowe, oprócz cementowego detalu architektonicznego ukształtowanego w fazie przebudowy z okresu XX-lecia międzywojennego.
- Wstępnie zdezynfekować zawilgocone partie muru, szczególnie w strefie balustrady tarasu.
- Po usunięciu tynków lico ceglane oczyścić mechanicznie miękkimi szczotkami metalowymi z pozostałości zaprawy.
- W razie konieczności po zdjęciu tynków uzupełnić ewentualne ubytki lica ceglanego i spoin. Spoiny osłabione wydłutować do ok. 3 cm głębokości. Spoiny uzupełnić zaprawą wapienno-piaskową, np.: Funcosil Historic Kalkspatzenmortel firmy REMMERS lub równoważną
- Usunąć mechanicznie zbędne elementy metalowe.
- Detal architektoniczny oczyścić chemicznie z warstw farby (zastosować preparat dostosowany do rodzaju powłok wykończeniowych oraz stanu i składu podłoża).

- Wzmocnić powierzchniowo powłoką gruntującą (na przykład Sto Plex W lub preparatem równoważnym).
- Ewentualne ubytki uzupełnić masami mineralnymi dostosowanymi właściwościami fizycznymi do oryginału.
- Głębokie spękania wypełnienie spękań metodą iniekcyjną preparatami na bazie iniekcyjnych żywic epoksydowych (na przykład iniekcyjna żywica **epoksydowa WEBAK 1401, Viscacid Epoxi – Injektionsharz 100** firmy Remmers lub równoważnymi).
- Rekonstruowane elementy ciągnione wykonać w narzucie z wolnej ręki po uprzednim zdjęciu form profili z oryginału, w miejscach narażonych na powstawanie spękań zastosować mikrosiatkę z włókna szklanego.
- **Kolumnadę** wraz z balustradą tarasu, ścianami obwodowymi kramnic i stropem poddać zabiegom odsalającym poprzez trzykrotne kompresowanie wysychającymi okładami z pulpy mineralno-celulozowej.
- Kolumnadę wraz z balustradą tarasu, ścianami obwodowymi kramnic i stropem otynkować dwuwarstwowo
 - założyć warstwę tynku podkładowego do powierzchni obciążonych zasoleniem – na przykład **GRUNDPUZ** firmy Remmers lub równoważnym;
 - wykończyć warstwą tynku renowacyjnego wg WTA – na przykład **SANIERPUTZ** firmy Remmers lub równoważnym. W warstwie wykończeniowej zastosować kruszywo 0,5-2 mm
- **Elewacje podwórzowe** pokryć tynkami **renowacyjnymi krzemianowymi, dwuwarstwowymi** (np.: firm Baunit-Bayosan, Schomburg, Remmers, STO-Tubag lub równoważnymi) .
- **W pozostałych partiach obiektu** tynki w zadowalającym stanie technicznym umyć ciepłą wodą pod zwiększonym ciśnieniem (max. 120 bar) oraz biodegradowalnymi detergentami.
- Zachowane tynki powierzchniowo wzmocnić i scalić powłoką gruntującą (na przykład Sto Plex W lub równoważnym)
- Ubytki powłok tynkarskich uzupełnić tynkami **renowacyjnymi krzemianowymi, dwuwarstwowymi** (np.: firm Baunit-Bayosan, Schomburg, Remmers, STO-Tubag lub równoważnymi) . Warstwa wykończeniowa grubości ok. 10 mm powinna zawierać kruszywo 2-4 mm.

Dopuszcza się ewentualne założenie zewnętrznej termoizolacji systemowej na ściany części dobudowanych w XX-leciu międzywojennym, oprócz powstałej w tym czasie bramy wjazdowej nawiązującej do XIXwiecznego kostiumu kramnic.

Wykonując termoizolację należy wysunąć do przodu parapety okienne oraz gzyms kordonowy ponad parterem powielając ich obecną formę, wielkość oraz usytuowanie względem płaszczyzny elewacji. W przypadku ocieplenia w warstwie wykończeniowej tynku należy zastosować kruszywo 2-4 mm lub inny warunkowany wymaganiami systemowymi o zbliżonej fakturze.

2.7 POSADZKA TARASU

- Projekt budowlany powinien przewidzieć odpowiedni system odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni tarasu.
- Obecną posadzkę tarasu usunąć mechanicznie – **prace wykonać przed wypełnianiem spękań balustrady opisanymi wyżej.**
- Ocenić stan konstrukcji tarasu, ewentualne ubytki uzupełnić materiałami o parametrach fizycznych zgodnych z materiałami oryginalnymi.
- Zastosować jeden z systemowych rozwiązań izolacji tarasu gwarantujący odporność na sezonowe zmiany warunków atmosferycznych – na przykład system DEITERMANN, DRIZOR, system z użyciem elastycznego szlamu uszczelniającego firmy Remmers – lub inne równoważne.
- Powierzchnię tarasu wykończyć okładziną ceramiczną.

2.8 POSADZKA KOLUMNADY

Zleca się wymianę obecnej kostki betonowej na okładzinę z płyt kamiennych. Dopuszczalne jest użycie piaskowanego granitu.

2.9 STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Dopuszcza się wymianę obecnej stolarki, nie kwalifikującej się do zabiegów konserwatorskich, na nową, drewnianą odtwarzającą formę stolarki historycznej.

Dopuszcza się wykonanie stolarki w technologii jednoramowej, pod warunkiem zachowania proporcji poszczególnych elementów oraz zgodnego z historycznym osadzenia stolarki w węgarach otworów okiennych i drzwiowych.

W rozmieszczeniu i ujednoliceniu stolarki należy kierować się przesłankami historycznymi utrwalonymi w ikonografii:

Na parterze, we wszystkich otworach umieszczonych w strefie kolumnady należy zrekonstruować stolarkę historyczną z charakterystycznym promieniowym podziałem szczelinami części podłucza oraz trójdzielną częścią dolną z dodatkowymi szczelinami poziomymi. Część muru poniżej otworów okiennych na odcinku kolumnady wykończyć należy drewnianymi płycinami o profilowanych krawędziach.

Otwory zawierające drzwi należy zaaranżować stolarką o nadświetlu analogicznym do otworów okiennych. Część dolna zawierająca skrzydło drzwiowe może zostać zmodyfikowana w stosunku do formy historycznej ze względu na konieczność wprowadzenia normatywnej szerokości drzwi. Tym niemniej konieczne jest utrzymanie ramowo-płycinowej konstrukcji skrzydeł drzwiowych z przeszkloną częścią górną i wypełnioną płyciną częścią dolną.

Stolarkę należy zrekonstruować wg zachowanych elementów posiłkując się dodatkowo inwentaryzacją konserwatorską z 1982 roku znajdującą się w zbiorach delegatury Mazowieckiego WKZ w Płocku.

Dopuszcza się wymianę progów drzwiowych na kamienne wykonane z piaskowanego granitu.

W pozostałych otworach parteru dopuszcza się wprowadzenie stolarki o formach nowoczesnych, jednak zalecane jest nawiązanie do formy stolarek historycznych utrzymując poprzeczne wydzielenie strefy podłucza oraz trójdzielny pionowy podział części dolnej.

W związku z tym że otwory na parterze posiadały zewnętrzne żaluzje, po których pozostały relikty w postaci prowadnic dopuszczalne jest wprowadzenie w ich miejsce współczesnych żaluzji podtynkowych. Nowe żaluzje należy zmontować w otworach na odcinku kolumnady. Prowadnice żaluzji muszą zostać zamontowane za węgiem, analogicznie do żaluzji historycznych. Skrzynki żaluzjowe powinny wykorzystywać zachowane wnęki ponad stolarką. Żaluzje powinny być wykonane z drewna lub materiału o wykończeniu drewnopodobnym o wysokiej jakości.

W przypadku braku decyzji o wprowadzeniu nowych żaluzji należy po demontażu wewnętrznych okładzin z płyt G-K rozpoznać stan zachowania elementów żaluzji historycznych i wytypować najlepiej zachowany system celem poddania go zabiegom konserwatorskim. Pozostałe relikty żaluzji mogą ulec likwidacji.

Formę stolarki na poziomie piętra należy powielić na podstawie stolarki istniejącej zachowując rozróżnienie formy pomiędzy częścią północną - czteroskrzydłową dzieloną szczeblinami a południową i południowo-zachodnią – czteroskrzydłową jednodzielną. W przypadku stolarki w elewacji północnej należy zastąpić wtórną stolarkę trójdzielną stolarką powielającą formy stolarki czterodzielnej. Jednocześnie możliwe jest zaaranżowanie części skrzydeł stolarki wychodzącej na taras na drzwi balkonowe, pod warunkiem zachowania formy i proporcji szczeblinowych podziałów. Dopuszczalne jest wykonanie stolarki jako jednoramowej.

Kolorystykę stolarki należy uwzględnić w ogólnym projekcie kolorystyki budynku. Powłoki malarskie powinny być kryjące nanoszone zgodnie z technologią stosowaną przez producenta.

Na podstawie zachowanej stolarki należy wykonać nową w otworach okiennych wieży.

2.10 KOLORYSTYKA

Kolorystyka obiektu powinna zostać opracowana jako element projektu budowlanego i zatwierdzona przed odpowiednie służby ochrony zabytków.

Z powodu braku informacji na temat kolorystyki pierwotnej zaleca się utrzymanie całego obiektu w jednolitej gamie jednego z wiodących kolorów naturalnych. Przy ustalaniu kolorystyki zaleca się skorzystanie z palety barw historycznych Edition Historisch firmy KEIM. W projekcie należy uwzględnić wydobycie detalu architektonicznego jaśniejszym kolorem lub jaśniejszym odcieniem koloru wiodącego.

Wykończeniowe powłoki malarskie powinny być wykonane farbami silikatowymi lub mikrosylikonowymi.

3.0 UWAGI KOŃCOWE

I. Program konserwatorski stanowi podstawę do opracowania Projektu architektoniczno-budowlanego, zgodnie z:

1. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonywania i odbioru robot budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego (Dz. U. Z 2004r nr 202, poz. 2072),
2. Ustawa z dnia 7.07.1994r prawo Budowlane (Dz. U. Z 2006r, nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami i wszystkich wydanych na jej podstawie aktów prawnych,
3. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania Kosztorysu Inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych ora planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno- użytkowym (Dz. U. Z 2001r, nr 130, poz. 1389),
4. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r w sprawie Informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Z 2003r, nr 120, poz. 1126.),
5. Rozporządzeniem Ministra Kultury z dnia 29 06 2004r w sprawie prowadzenia spraw konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.(Dz. U. Z 2004r nr 150, poz. 1579).

II. Zakres programu konserwatorskiego może ulec zmianie w porozumieniu z opiniującym organem służb konserwatorskich.

III. Projekt budowlany musi zostać zatwierdzony przez odpowiednie służby ochrony zabytków.

IV. Wykonanie nowoprojektowanych elementów – stolarka okienna, stolarka drzwiowa - powinno być poprzedzone sporządzeniem przez wykonawcę szczegółowego projektu określającego formę i konstrukcję elementów. Projekt musi zyskać akceptację odpowiedniego organu służby ochrony zabytków.

V. Konserwację elementów zabytkowych powinny wykonywać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje w zakresie konserwacji kamienia i detalu architektonicznego.

VI. Pozostałe prace rzemieślnicze i remontowe powinny wykonywać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, pod ścisłym nadzorem konserwatorskim.

4.0 ZAŁĄCZNIKI