

Krystian SIKORSKI¹

ZABYTKI Z PRZYSZŁOŚCIĄ. KONSERWACJA I MODERNIZACJA OBIEKTU ZABYTKOWEGO NA PRZYKŁADZIE FOLWARKU W BAGIEŃCU

Celem powstania artykułu jest przybliżenie problematyki podejmowania inwestycji na obiektach zabytkowych poprzez zaprezentowanie konkretnego przykładu. W rozdziale drugim nakreślono przebieg powstawania projektu konserwatorskiego z uwzględnieniem poszczególnych jego etapów. W niniejszym rozdziale przedstawione zostały założenia związane z realizacją etapu badawczego oraz etapu projektowego. W rozdziałach trzecim oraz czwartym zawarte zostały informacje na temat wybranego obiektu referencyjnego, którym jest folwark we wsi Bagieniec w województwie dolnośląskim. Obiekty uwzględnione w opracowaniu wybudowane zostały na przełomie XIX i XX wieku, pełniły rolę budynków gospodarczych. Obecnie zabudowania są częściowo przeznaczone pod rekreację, a częściowo pozostają nieużytkowane. Głównym założeniem wykonanego projektu jest konserwacja zabytkowej struktury części nieużytkowanej wraz z nadaniem jej funkcji winiarni. Dodatkowo przewiduje się dobudowanie do pierzei południowej budynku przeznaczonego do produkcji trunku. Charakter nowoprojektowanej zabudowy stanowi płynne i zgodne z obowiązującymi wymogami uzupełnienie istniejącej tkanki architektonicznej. W ramach etapu badawczego przeprowadzono kwerendę archiwalną, a także wykonano inwentaryzację obiektu. Efektem przeprowadzonych badań było sformułowanie wniosków dotyczących zarówno wartości architektonicznej jak i istniejącego stanu technicznego. W ekspertyzie budowlanej zawarto spostrzeżenia dotyczące przyczyn powstałych uszkodzeń. Zgodnie z obowiązującymi normami 19 procentowy poziom zwilgocenia konstrukcji klasyfikowany jest jako wysoki (mur mokry). Jednocześnie stwierdzono występowanie soli budowlanych (azotany – stopień wysoki, siarczany – stopień średni, chlorki – stopień niski). Stan konstrukcji oceniono na dobry, bez konieczności wykonywania prac naprawczych. W odniesieniu do wyników badań i przyszłego przeznaczenia budynków zaproponowano sposoby ich naprawy. Finalnym efektem prac związanych z wykonaniem projektu było przedstawienie wizualizacji obrazującej spodziewany wygląd folwarku po zakończeniu prac.

Słowa kluczowe: konserwacja, modernizacja, obiekt zabytkowy, projekt konserwatorski

¹ Krystian Sikorski, doktorant WBIŚiA Politechniki Rzeszowskiej, mr.krystian.sikorski@gmail.com

1. Wstęp

Upływ czasu i oddziaływanie środowiska są czynnikami niekorzystnie wpływającymi na stan zabytkowych obiektów budowlanych. Skorodowane materiały ochronne nie są w stanie zagwarantować pełnej ochrony konstrukcji przed napływającą wodą lub agresją biologiczną. W sytuacji spełnienia powyższych warunków dochodzi do mikrouszkodzeń materiałów konstrukcyjnych, które po kilku cyklach przejściowych narastają skutkując pojawieniem się nadmiernego zawilgocenia, zasolenia, spękań i rys, a także agresji mykologicznej. Dodatkowym zagrożeniem jest sytuacja nieużytkowania, ponieważ prowadzi ona do przyspieszenia procesów degradacji. Skumulowanie poszczególnych uszkodzeń przyczynia się do złego stanu obiektu zabytkowego co doprowadzić może do utraty jego wartości architektonicznej, naukowej lub historycznej oraz wyłączenia go z użytkowania na wskutek przekroczenia stanów granicznych (możliwa awaria lub katastrofa budowlana spowodowana zniszczeniem elementów konstrukcji). W konsekwencji obiekt zabytkowy może zostać wypisany z rejestru zabytków, jeśli takowy wpis istnieje, co skutkuje zniesieniem nadzoru konserwatorskiego.

Rozwiązaniem zapewniającym należyta opiekę nad zabytkiem jest, o ile to możliwe, modernizacja. Efektem nadania nowej funkcji jest szereg prac konserwatorskich przeprowadzonych pod nadzorem odpowiedniej jednostki. Poprawnie wykonane prace są gwarancją zachowania zabytkowej materii dla przyszłych pokoleń poprzez zwiększenie trwałości i monitorowanie stanu technicznego.

W niniejszym artykule zaprezentowano kolejne etapy interdyscyplinarnego przedsięwzięcia jakim jest projekt konserwatorski.

Ze względu na zakres i złożoność prac związanych z konserwacją i modernizacją obiektu zabytkowego w niniejszym opracowaniu zdecydowano się na przedstawienie założeń etapu badawczego i projektowego.

2. Projekt konserwatorski

Tworzenie projektu konserwatorskiego, będącego złożonym zagadnieniem, wymaga współpracy zespołu stworzonego z osób posiadających doświadczenie w konkretnej dziedzinie. Przy jednym stole zasiada bowiem inwestor wraz osobami odpowiedzialnymi za stworzenie koncepcji architektonicznej oraz koncepcji konserwatorskiej. Następnym etapem są założenia projektowe, w których bierze się pod uwagę potrzeby wynikające ze zmiany przeznaczenia, z zachowania wartości architektonicznej oraz potrzeby zapewnienia trwałości obiektu. Efektem końcowym formułowanych założeń jest projekt konserwatorski składający się z projektów architektonicznych, branżowych oraz konserwatorskich. Całe przedsięwzięcie winno przebiegać w sposób nieograniczający pracy poszczególnych jednostek [1].

2.1. Etap badawczy

W zakres prac związanych z etapem badawczym wchodzi:

- kwerenda archiwalna oraz badanie wartości historycznej, architektonicznej lub naukowej;
- sporządzenie inwentaryzacji zawierającej informacje na temat rozplanowania przestrzennego obiektu (rzuty), konstrukcji obiektu (przekroje), charakterystyki użytych materiałów oraz istniejącego stanu technicznego;
- przeprowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych, archeologicznych;
- wyniki poszczególnych badań wraz z opracowaną ekspertyzą techniczną, uwzględniającą poziomy zawilgocenia, zasolenia, skażenia mykologicznego, zarysowania i ugięcia elementów konstrukcji;
- analiza stateczności konstrukcji i wytrzymałości elementów (opcjonalnie) [2].

2.2. Etap projektowy

Na podstawie otrzymanych wyników sporządza się projekt budowlany, w skład którego wchodzi dokumentacja informująca o zakresie niezbędnych do wykonania prac i rodzaju materiałów użytych przy ich wykonaniu.

Dokonywanie zmian w projekcie bez wcześniejszego uzgodnienia z projektantem prowadzić może do obniżenia trwałości i estetyki obiektu, a następnie do pojawienia się uszkodzeń. Niestosowanie się do zaleceń pokontrolnych w odniesieniu do zabytku traktowane jest jako wykroczenie.

Rozpoczęcie jakichkolwiek prac na obiekcie zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków, wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków [3].

3. Obiekty referencyjne

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku przeznaczonego do produkcji oraz przechowywania wina. Dodatkowo przewiduje się zmianę funkcji istniejącej części budynków gospodarczych.

4. Dane ogólne



Rys. 1. Folwark Bagieniec, źródło: autor

Fig. 1. Grange Bagieniec, source: author

Obiekty zlokalizowane są we wsi Bagieniec, położonej w województwie dolnośląskim gmina Jaworzyna Śląska (rys. 1.). Budynki, dla których zaprojektowane zostało nowe przeznaczenie są częścią zespołu folwarcznego. Zabudowania folwarczne znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (strefa „B” ochrony konserwatorskiej oznacza teren objęty pośrednią ochroną konserwatorską) zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

5. Dane historyczne

Uwzględnione obiekty wybudowane zostały na przełomie XIX oraz XX wieku. Pełniły one rolę budynków gospodarczych wchodzących w skład możnego gospodarstwa rolnego. Sposób ukształtowania układu przestrzennego stanowi doskonały przykład zabudowań folwarcznych Dolnego Śląska. Całość zabudowania zlokalizowanego na działce 75/1 tworzy zwarty kwartał, który w sposób ciągły otacza dziedziniec (rys. 2-3).

W chwili obecnej część budynków użytkowana jest przez prywatnego właściciela. Pośród nich znajdują się zarówno obiekty pełniące funkcję mieszkalną i stajenną jak i obiekty nieużytkowane.

6. Inwentaryzacja

Inwentaryzowane budynki ukształtowane są na rzutach zbliżonych do prostokątnych. Z zewnątrz obiekty o spójnej formie, wewnątrz wskazują na etapowe powiększanie konstrukcji.

Ze względu na skalę rysunków zdecydowano się na nieumieszczanie rzutów poszczególnych kondygnacji.



Rys. 2. Pierzeja zachodnia, fot. autor, Maj 2017

Fig. 2. Western frontage, fot. author, May 2017

Elewacje zewnętrzne oraz wnętrza pokryte tynkiem cementowo-wapiennym o kolorach kolejno żółtym i białym. W południowo zachodnim narożu kwartału znajduje się wyrwa powstała na wskutek zniszczenia istniejącej przybudówki.



Rys. 3. Południowa i zachodnia pierzeja folwarku, fot. A. Władyka, Maj 2017

Fig. 3. South and west frontage of grange, fot. A. Władyka, May 2017

Obiekty wybudowane zostały metodą tradycyjną, posiadają kamienne fundamenty. Posadzki pierwszej kondygnacji częściowo kamienne, częściowo ceglane. Zarówno ściany konstrukcyjne jak i stropy wykonane zostały z cegły pełnej. Grubość ścian ok. 90 cm. Słupy skrajne murowane, wewnętrzne w większości wykonane z kamienia naturalnego (granit). Posadzki na drugiej kondygnacji ceglane (rys. 4-5).



Rys. 4. Wnętrze budynku, fot. A. Władyka, Maj 2017

Fig. 4. Building Interior, fot. A. Władyka, May 2017

Konstrukcja dachu drewniana. Poszycie dachowe wykonane z dachówki ceramicznej. Drzwi i okna zwieńczone granitowymi portalami.



Rys. 5. Pierwsza kondygnacja, fot. autor, Maj 2017

Fig. 5. First storey, fot. author, May 2017

Zarówno konstrukcja jak i tkanka architektoniczna w stanie dobrym, bez większych uszkodzeń. Dla części budynków, których funkcja ulegnie zmianie przewidziano wykonanie Ekspertyzy Budowlanej mającej na celu określenie prac niezbędnych do wykonania w ramach ich konserwacji.

7. Ekspertyza techniczna

W wyniku dokonanego przeglądu stanu technicznego stwierdzono co następuje:

- Nie występują wady konstrukcyjne w postaci ugięć lub zarysowań elementów konstrukcyjnych.
- Zawilgocenie ścian i posadzki parteru waha się między 16, a 19%. Zgodnie z Tabelą 1 taki poziom zawilgocenia klasyfikuje mury jako mokre. Pomiaru dokonano za pomocą wilgotnościomierza wgłębnego PMW – 3. Przyczyną podwyższonego poziomu zawilgocenia jest sąsiadujący z obiektem rów odwadniający. Dodatkowo stwierdzono wysoki poziom wód gruntowych.

Tabela 1. Klasyfikacja zawilgocenia muru

Table 1. Graduation of wall dampness

I	0 – 3%	Mury o dopuszczalnej wilgotności
II	3 -5%	Mury o podwyższonej wilgotności
III	5 – 8%	Mury średnio wilgotne
IV	8 – 12%	Mury mocno wilgotne
V	> 12%	Mury mokre

- Na podstawie badań wykonanych na próbkach z cegły, zaprawy murarskiej oraz tynku jednoznacznie określono poziom zasolenia (tab. 2.). Wyniki zestawiono zgodnie z klasyfikacją stopnia zasolenia muru. Stwierdzono zasolenie azotanami (powyżej 0,3% - wysoki stopień zasolenia), zasolenie siarczanami (powyżej 1% - średni stopień zasolenia), zasolenie chlorkami (poniżej 0,2% - niski stopień zasolenia). Wysokie zasolenie azotanami wynika z faktu, iż omawiane budynki pełniły niegdyś funkcję stajni.
- Nie stwierdzono występowania skażenia biologicznego w postaci grzybów lub insektów.
- Konstrukcja dachu w stanie dobrym.

Tabela 2. Klasyfikacja poziomu zasolenia

Table 2. Graduation of wall salinity

Rodzaj soli		Zawartość soli [%]		
		Niski	Średni	Wysoki
Chlorki	Cl	< 0,2	0,2 – 0,5	>0,5
Siarczany	SO ₄ ⁻²	< 0,5	0,5 – 1,5	>1,5
Azotany	NO ₃ ⁻²	< 0,1	0,1 – 0,3	> 0,3

8. Założenia projektowe

Projekty branżowe związane z budową nowoprojektowanego obiektu oraz zagospodarowaniem terenu nie zostały uwzględnione w niniejszym opracowaniu.

8.1. Zagospodarowanie terenu

Podczas wykonywania projektu zagospodarowania przestrzennego istotnym zagadnieniem było zachowanie istniejącej formy ze względu na jej charakter stanowiący przykład krajobrazu kulturowego Dolnego Śląska.

W miejscu przerwania ciągłości zabudowy (południowo zachodnie naroże) zaprojektowano budynek, który stanowiąc nowe rozwiązanie architektoniczne łączyć będzie ze sobą dwie pierzeje.

Dodatkowym projektowanym elementem jest zagospodarowanie rowu przebiegającego wzdłuż budynku. Obecny stan bezpośrednio przyczynia się do podniesienia poziomu zwierciadła wód gruntowych.

Nadanie nowej funkcji stworzyło potrzebę organizacji dojazdu umożliwiającego swobodny ruch samochodów dostawczych przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb pieszych oraz osób niepełnosprawnych.

8.2. Program funkcjonalny

Powstający program funkcjonalny uzależniony jest od wymogów określonych w Projekcie Technologii Produkcji Wina oraz potrzeby zachowania istniejącej formy architektonicznej zabytku.

Pierwszy etap produkcji trunku będzie miał miejsce w nowoprojektowanym budynku. Na tym etapie istnieje możliwość powstawania zanieczyszczeń mogących negatywnie wpływać na estetykę miejsca i stan materiałów konstrukcyjnych. W celu zabezpieczenia przewiduje się dobór odpowiedniej technologii wykonania robót. Na pierwszej kondygnacji znajdować się będą sale do fermentacji i leżakowania wyrobu. Rozkład sprzętu służącego do produkcji (wypełnienie wydzielonych przez słupy przestrzeni) wynika bezpośrednio z układu konstrukcyjnego.

Południowa część zabudowań przeznaczona zostanie jako część magazynowa wraz z przestrzeniami technicznymi.

W celu suszenia półproduktu zagospodarowano poddasza budynków istniejących. Na piętrze budynku projektowanego znajdować się będą laboratorium technologiczno-analityczne, sanitariaty, magazyn i pomieszczenie socjalne.

8.3. Rozwiązania architektoniczne

Projektowany budynek zaprojektowano z myślą połączenia z budynkami istniejącymi zarówno w kontekście funkcji jak i wymogów formalnych. Trzon budynku jest przedłużeniem istniejącej pierzei południowej w kierunku zachodnim. Całość zaprojektowano na planie prostokąta z dachem dwuspadowym. Na pierwszej kondygnacji przewidziano przesmyk na potrzeby regulacji istniejącego rowu.

Istniejący budynek, stanowiący część pierzei południowej zostanie połączony z budynkiem projektowanym za pomocą szklanego łącznika, który umożliwi nowoprzybyłym gościom winiarni obserwację dziedzińca.

Projektowane rozwiązania materiałowe służą wyróżnieniu projektowanej budowli na tle istniejącego zabudowania z jednoczesnym poszanowaniem jego formy. Budynek jest mocno przeszklony, co korzystnie wpływa na komfort użytkowników. Elewacja wykonana zostanie z płyt betonowych i gabionów stalowych wypełnionych kamieniem wydobytym podczas robót ziemnych przy winnicy [4].

9. Rozwiązania techniczne

Zaproponowane w projekcie rozwiązania mające na celu zabezpieczenie zarówno konstrukcji jak i treści architektonicznej wynikają bezpośrednio z nadania nowej funkcji oraz obecnego stanu technicznego budynku.

Podane rozwiązania mają charakter edukacyjny i odnoszą się do istniejącej części zabudowania. Nie uwzględniają konkretnych rozwiązań technologicznych wybranego producenta (materiał i jego zużycie wraz z cenami).

W istniejącym budynku należy wykonać izolację zapobiegającą dalszemu napływowi wody do elementów konstrukcyjnych. W tym celu należy wykonać odkrywkę fundamentów od strony zachodniej. Odkopany fundament oczyścić i uzupełnić ubytki przy użyciu zaprawy. Po wykonaniu powyższych czynności należy wykonać izolację pionową z masy mineralnej (izolację wyprowadzić 40 cm powyżej poziomu terenu). Po wykonaniu izolacji można zasypać wykop.

Na posadzce istniejącej należy wykonać posadzkę wyrównującą z betonu o odpowiedniej klasie. Następnie wykonać izolację poziomą z mineralnej, elastycznej masy wyprowadzając ją na ściany do wysokości 30 cm powyżej poziomu posadzki. W połączeniach ściana – posadzka, słup – posadzka w masę izolacyjną należy wtopić taśmę zapewniającą szczelność. Kolejno z betonu odpowiedniej klasy wykonać posadzkę zbrojoną o grubości 12 cm. Tak wykonaną posadzkę zagruntować żywicą i posypać piaskiem kwarcowym o uziarnieniu 0,4 – 0,8mm. Po związaniu nadmiar piasku usunąć i wykonać wylewaną powłokę wierzchnią. Po upływie 15 minut posadzkę odpowietrzyć.

We wnętrzu budynku należy skuć wszystkie tynki ze ścian oraz sufitów, a następnie oczyścić powierzchnię przy pomocy szczotek drucianych. Następnie wykonać obrzutkę półkryjącą, która pokryta zostanie tynkiem renowacyjnym grubości 3 cm. W przypadku szpachlowania jedynym rozwiązaniem jest wykonanie go przy użyciu zaprawy wapienno trasowej. Malowanie ścian wykonać przy użyciu farby silikatowej.

W przypadku ścian zewnętrznych należy skuć tynk do wysokości powyżej 1 m. Resztę prac renowacyjnych wykonać jak w przypadku ścian i sufitów wewnątrz.

Portale kamienne oraz filary należy oczyścić i zaimpregnować.

Ze względu na liczne uszkodzenia powodujące nieszczelność należy wymienić pokrycie dachu. Po zakończeniu prac renowacyjnych wykonać płytę odbojową wokół budynku [5].

10. Wizualizacje

Ze względu na skalę rysunków zdecydowano się na nieumieszczanie rzutów poszczególnych kondygnacji oraz przekrojów (rys. 6-9).



Rys. 6. Wizualizacja pierwsza, fot. A. Władyka, Maj 2017

Fig. 6. First visualisation, fot. A. Władyka, May 2017



Rys. 7. Wizualizacja druga, fot. A. Władyka, Maj 2017

Fig. 7. Second visualisation, fot. A. Władyka, May 2017



Rys. 8. Wizualizacja trzecia, fot. A. Władyka, Maj 2017

Fig. 8. Third visualisation, fot. A. Władyka, May 2017



Rys. 9. Wizualizacja czwarta, fot. A. Władyka, Maj 2017

Fig. 9. Fourth visualisation, fot. A. Władyka, May 2017

Literatura

- [1] Rouba J. B.: Projektowanie konserwatorskie, Ochrona zabytków, Warszawa 2008.
- [2] Narodowy Instytut Dziedzictwa.: Formalne i prawne uwarunkowania podejmowania działań inwestycyjnych w obiektach zabytkowych. Procedury konserwatorskie. Kompetencje organów ochrony zabytków, Warszawa 2017.
- [3] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014, poz. 1446 ze zm.).
- [4] A. Władyka.: Winiarnia w Bagieńcu – Koncepcja Architektoniczna, Rzeszów 2017.
- [5] St. Leś, Ocena stanu technicznego wraz z propozycją renowacji, Rzeszów 2017.

MONUMENT WITH FUTURE. CONSERVATION AND MODERNIZATION OF HISTORICAL BUILDING BY THE EXAMPLE OF GRANGE IN BAGIENIEC

S u m m a r y

The purpose of the article is to bring closer the issue of investment on historic buildings. The second chapter outlines individual stages of the conservation project preparation. In this chapter the assumptions of the research stage and design phase were taken into consideration. The third and fourth chapter contain information about selected referential object, which is a farm in the village of Bagieniec in the Dolnośląskie Voivodship. The objects included in the study were built at the turn of the 20th century. The function of buildings was defined as economic buildings. Nowadays buildings are partly intended for recreation, some of them are left unused. The core assumption of the project is preservation of the historic structure and assignation new function of unused part of building (wine house). Additionally it is planned to add building (to the southern front) intended for production of liquor. During the research stage, an archival query and inventory of the object were performed. The result of the research was the conclusion relating to the architectic value and the existing technical condition. Regarding to the results of research and the future destination of the buildings, ways of repairing them were proposed. The final result of work connected with the project was a visualization depicting the spoiled appearance of the farm after the completion of the work.

Keywords: conservation, modernization, historic building, conservation project

Przesłano do redakcji: 14.10.2017 r.

Przyjęto do druku: 29.12.2017 r.