



BYDGOSZCZ, WOJ. KUJAWSKO-POMORSKIE
REMONT TARASU ELEWACJI FRONTOWEJ
Adres: AL. MICKIEWICZA 15
85-071 BYDGOSZCZ

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH



Toruń, czerwiec 2021

Opracowanie: ARTVERK Małgorzata Gałązka-Nikonov
ul. Łubinowa 14
87-134 Czarne Błoto, tel. 502 213 277

SPIS ZAWARTOŚCI

1.	KARTA TYTUŁOWA.....	3
1.1.	IDENTYFIKACJA OBIEKTU	3
1.2.	DANE DOTYCZĄCE PROGRAMU	3
1.3.	DANE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI	3
2.	SYNTETYCZNA HISTORIA OBIEKTU	5
3.	STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ TARASU	7
4.	PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH.....	9
4.1.	OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC KONSERWATORSKICH.....	9
4.2.	PROGRAM PRAC BADAWCZYCH I DOKUMENTACYJNYCH.....	10
4.3.	PRACE WYKONAWCZE	10
4.3.1.	ELEWACJE TARASU [BALUSTRADA MUROWANA]	10
4.3.2.	ELEWACJE TARASU [BALUSTRADA METALOWA]	11
4.3.3.	PŁYTA TARASU	12
4.3.4.	REMONT SUFITU I ŚCIANY GABINETU DYREKTORA	14
5.	UWAGI KOŃCOWE.....	15

ZAŁĄCZNIK: DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

1. KARTA TYTUŁOWA

1.1. IDENTYFIKACJA OBIEKTU

Obiekt: BYDGOSZCZ; AL. MICKIEWICZA 15; WILLA /DOM MIESZKALNY; OB. SIEDZIBA REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ; TARAS ELEWACJI FRONTOWEJ

Czas powstania: 1903-1904 r.

Autor: Rudolf Kern

Styl: secesja

Materiał, technika: obiekt z cegły pełnej, ceramicznej, tynkowany; balustrada z murowanymi słupkami i stalowymi, ażurowymi przęsłami; posadzka z płytek ceramicznych

Użytkownik: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy
Al. Mickiewicza 15
85-071 Bydgoszcz

Nr rejestru zabytków: A/411/1 z dnia 18.05.1994

Adres / lokalizacja: 85-071 Bydgoszcz, Al. Mickiewicza 15

1.2. DANE DOTYCZĄCE PROGRAMU

Zamawiający: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
ul. Żelazna 59A
00-848 Warszawa

Nazwa zadania: Remont tarasu elewacji frontowej od strony Al. Mickiewicza 15 w Bydgoszczy

Opracowanie: ARTVERK Małgorzata Gałązka-Nikonov
ul. Łubinowa 14
87-134 Czarne Błoto
nr dyp. UMK 2291/2001

Autor dokumentacji zdjęciowej: mgr Małgorzata Gałązka-Nikonov

Czas trwania prac: program prac konserwatorskich opracowano na podstawie oględzin obiektu wykonanego w maju 2021 roku

Zakres prac: ocena stanu zachowania tarasu / balkonu wraz z detalami architektonicznymi oraz opracowanie programu prac konserwatorskich ze wskazaniem materiałów i technologii, dokumentacja fotograficzna

1.3. DANE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI

Liczba stron tekstu: 15 - A4

Liczba fotografii: 20 szt. format różnicowany

Data i miejsce wykonania: czerwiec 2021 r.

Branża: konserwacja zabytków

Konsultacja technologiczna: mgr Viktor Nikonov [technolog]

Cel dokumentacji: program prac konserwatorskich przygotowany został dla przeprowadzenia pilnego remontu tarasu elewacji frontowej przy alei Mickiewicza 15 w Bydgoszczy. Planowane prace konserwatorskie, mają na celu przywrócenie elementowi architektonicznemu w postaci

tarasu walorów estetycznych z uwzględnieniem jego zabytkowego secesyjnego charakteru, ale przede wszystkim zmierzają do uchronienia obiektu przed dalszą destrukcją, spowodowaną złym stanem technicznym, który powoduje permanentne zalewanie przestrzeni willi.

2. SYNTETYCZNA HISTORIA OBIEKTU¹

Aleje Adama Mickiewicza – jedna z głównych ulic miejskich położonych na terenie Śródmieścia w Bydgoszczy.

Ulica znajduje się w obrębie Śródmieścia Bydgoszczy i łączy ulicę Gdańską z placem Józefa Weyssenhoffa. Jej północną pierzeję stanowi zespół kamienic i willi wzniesionych w pierwszym dziesięcioleciu XX wieku. Od strony południowej z ulicą sąsiaduje Teatr Polski oraz park im. Jana Kochanowskiego.

Ulicę wytyczono w 1903 r. w ramach zagospodarowania urbanistycznego terenu położonego na wschód od ul. Gdańskiej tzw. Hempelscher Felde. W latach 90. XIX wieku miasto Bydgoszcz zakupiło teren położony między dzisiejszymi ulicami: Gdańską, Krasińskiego, Chodkiewicza i Ogińskiego oraz opracowało dla niego plany urbanistyczne według koncepcji miasta-ogrodu^[1].

Jedną z reprezentacyjnych osi całego założenia była ulica Bülowa – wówczas jedna z najpiękniejszych i najszerzych ulic miasta. Dwujezdniowa aleja zaczynała się u zbiegu z ulicą Gdańską i prowadziła na wschód, tworząc ciekawą kompozycyjnie oś widokową, zaakcentowaną pasem zieleni ze szpalerem drzew, między którymi zostały rozpięte girlandy z pnączy. Kontynuacją ulicy od Placu Weyssenhoffa w kierunku południowym była wytyczona równocześnie Aleja Ossolińskich.

Po północnej stronie ulicy, w latach 1903-1907 wzniesiono kompleks jednorodnych stylowo kamienic w stylu secesji berlińskiej, zaś do 1910 r. zabudowano dalszą pierzeję ulicy willami i kamienicami. Perspektywę wschodnią ulicy zamknęto głównym gmachem pierwszego powołanego w tym okresie zakładu naukowego w mieście, tj. Instytutu Rolniczego im. cesarza Wilhelma (niem. Kaiser-Wilhelm-Institut für Landwirtschaft).

W 1949 r. ukończono budowę Teatru Polskiego, który stanął przy skrzyżowaniu z ul. 20 stycznia 1920 r. W 1960 r. w parku przy ulicy stanął również pomnik Łucniczki. W okresie powojennym upaństwowione kamienice zostały zaniedbane, w wyniku nieumiejętnie prowadzonych remontów usunięto część dekoracji i reliefów na elewacjach.

Podupadła ulica została poddana stopniowej rewitalizacji dopiero po 1990 r. W latach 2002-2009 wszystkie kamienice w pierzei ulicy zostały wyremontowane, częściowo z przywróceniem dawnych zdobieć na fasadach budynków.

Przy al. Mickiewicza (nr 1-9) znajduje się kompleks kamienic w stylu wpisującym się w niemiecką odmianę secesji – Jugendstil. W kompozycji budynków przeważają spokojne formy, urozmaicone wykuszami oraz pionami balkonów i loggii o falujących liniach, falistymi szczytami oraz łukowymi zamknięciami okien i portali. Dekoracje łączące motywy organiczne z geometrycznymi zamknięte zostały w formach prostokąta i kwadratu, zgrupowane w szlakach i fryzach. Nawiązywano również do baroku poprzez zastosowanie przykrytych kopułami ryzalitów i wieżyczek zwieńczonych hełmami.

Obiekty prezentujące ten trend zostały wzniesione według projektów architektów: Rudolfa Kerna, Ericha Lindenburgera, Paula Böhma, Otto Rosenthala. Willę przy ulicy zaprojektował również architekt Józef Święcicki – znany z kilkunastu realizacji z ul. Gdańskiej.

Kamienice przez prawie cały okres powojenny były własnością państwa, w 1990 r. przeszły na własność miasta i Administracji Domów Miejskich. Obiekty popadały ruinę wskutek

¹ Za: www.wikipedia.org

niedoinwestowania. Przyczyną tego stanu rzeczy były: brak poczucia własności, zaniedbywanie remontów i powszechne lekceważenie wartości zabytków sztuki i architektury secesyjnej (do lat 70. XX w.) Obiekty zostały odrestaurowane po 2002 r.

3. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ TARASU

Stan zachowania posadzki i tynkowanych balustrad tarasu elewacji jest obecnie bardzo zły, co jest wynikiem skojarzonego oddziaływania wielu różnych czynników występujących jednocześnie.

Ważnym czynnikiem mającym wpływ na stan zachowania tarasu jest otoczenie, czyli warunki zewnętrzne, do których należą jakość i zmiany podłoża (posadowienie), usytuowanie w terenie (ekspozycja np. nasłonecznienie), warunki atmosferyczne (skład atmosfery i wód) oraz cechy klimatu (cykl wiatrów, opadów itp.).

Przyczyną destrukcji są agresywne czynniki pochodzenia atmosferycznego, które oddziałują na niczym nie osłoniętą strukturę budowlaną elementów tynkarskich, przez co odspoiły się one w miejscach neuralgicznych (styki detali) i popękały.

Wyraźna siatka spękań powyżej 0,6 mm nie wpłynęła jednak na przyczepność wypraw do podłoża, co pozwoli na mniej inwazyjną technologię ich naprawy. Największe rysy widoczne są na tynkowanych balustradach tarasu i prawym boku w obrębie czapy słupka. Lico tynkarskie elewacji balustrady tarasu obecnie jest w stanie destruktu do poziomu nadproży okien (wszystkie strony) i niestety nie jest możliwa zapobiegawcza naprawa tych tynków. Zaprawa we wskazanych miejscach jest odspojona, głucha i kruszy się.

Na elementach tynkowanej balustrady widoczne są liczne i głębokie spękania pozwalające na dogłębne penetrowanie wody w strukturę muru. W obszarze tynkowanej części balustrady widoczne są rdzawe zacieki – skutek korozji metalowej balustrady.

Ponadto na licach wypraw zaobserwowano zbieranie się luźnego materiału organicznego, pyłów i bytowania mikroorganizmów. Drobnoustroje bytujące na licu to przeważnie glony, porosty i bakterie siarkowe (autotrofy) oraz grzyby (heterotrofy). W wyniku złożonych procesów typu metabolicznego, wydzielane są w sposób ciągły kwasy organiczne, które powodują rozkład węglanu wapniowego, osłabiając zaprawy tynkarskie, co w rezultacie doprowadza do degradacji materiałów budowlanych.

Zły stan zachowania posadzki z płytek jest wynikiem nie tylko wpływu warunków atmosferycznych, ale również skutkiem zastosowania nieodpowiednich pod względem technologicznym materiałów klejowych i uszczelniających. Ponadto posadzkę tarasu wyłożono wtórnie płytkami gresowymi, których układ i powierzchnia nie zapewnia swobodnego odpływu wód opadowych do systemu odprowadzania wody po stronie południowej tarasu. Zalegająca i napierająca woda na styku z elewacją tarasu tworzy przesiąki w miejscu połączenia płyty konstrukcyjnej z murami obwodowymi willi, co powoduje ostatecznie zalewanie pomieszczenia II kondygnacji [gabinet dyrektora]. Omawiany materiał ceramiczny jest zdeintegrowany, a także w większych partiach uszkodzone jest jego spoinowanie.

Z całą pewnością płyta tarasu poniżej powierzchni ceramicznej jest zawilgocona, co potwierdzają objawy przesiąkania wody opadowej przez warstwy budowlane do pomieszczenia poniżej tarasu. Na suficie pokoju II kondygnacji [gabinet dyrektora] widoczne są rdzawe wykwity oraz odspojone i łuszczące się warstwy wykończeniowe w tym powłoka malarska. Stan płyty wymagać będzie ponownej oceny po odsłonięciu większych partii posadzki ceramicznej i cokolików podczas prac konserwatorskich.

Elementy balustrad posiadają widoczne ogniska korozji, które występują w miejscach stałego zawilgocenia, co wymagać będzie interwencji renowacyjnej.

Stan techniczny i estetykę wyglądu tarasu zakłócają agregaty instalacji klimatyzacji ustawione w sposób nieuporządkowany na posadzce. Wyklucza to możliwość przeprowadzenia kompleksowych prac porządkowych np. sprzątania gromadzących się za agregatami liści i mchów, co powoduje nadmierne gromadzenie się wody na posadzce sprzyjającej utrzymaniu w tym miejscu wysokiego stopnia zawilgocenia.

Przewody instalacyjne agregatów są ułożone w prowizorycznych korytach lub są luźno spięte przez co powodują ograniczenie swobodnego odpływu wody do drożnego systemu odprowadzenia wód opadowych znajdującego się po stronie południowej tarasu.

4. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

Poniższy program prac konserwatorskich obejmuje zadania niezbędne do wykonania jako prace interwencyjne, mające na celu zapobieżenie dalszej dewastacji obiektu przez działania skierowane na poprawę stanu technicznego, usunięcie przyczyn destrukcji i przywrócenie poszczególnym elementom właściwości funkcjonalno-użytkowych, a przede wszystkim zabezpieczenie przed dalszym permanentnym przesiąkaniem wód opadowych. Należy przy tym zaznaczyć, że koncepcja prac konserwatorskich jest w tym przypadku skierowana na zachowanie jak największej ilości elementów pierwotnych architektury.

4.1. OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC KONSERWATORSKICH

- 4.1.1. Poniższy program dla tarasu i jego założenia są podstawą do wykonania prac konserwatorskich, które mają na celu wyeliminowanie źródeł niszczenia elewacji i wnętrza i stworzenie zagrożonym elementom trwałego zabezpieczenia.
- 4.1.2. Program określa technologie uwzględniające powstrzymanie procesów degradacji posadzki, cegieł i elementów metalowych z początku XX wieku.
- 4.1.3. Konserwacje powierzchni i detali architektonicznych należy ograniczyć do minimalnego niezbędnego zakresu, tylko w zakresie wymuszonym technologią prac oraz w celu ogólnego estetycznego uporządkowania i odtworzenia formy. Wszelkie ślady wtórnych przemian budowlanych, jak: posadzka i instalacje mogą zostać przekształcone lub usunięte.
- 4.1.4. Osoby wykonujące lub nadzorujące prace konserwatorskie muszą posiadać niezbędne kwalifikacje i uprawnienia wynikające z przepisów, w tym w szczególności z ustawy o zmianie ustaw regulujących warunki dostępu do wykonywania niektórych zawodów z dnia 5 sierpnia 2015 r. (Dz. U. poz. 1505, art. 13) oraz posiadać doświadczenie umożliwiające właściwe wykonanie przedmiotu zamówienia, udokumentowane złożonym opisem dotychczasowych prac. Prace budowlane należy powierzyć firmie budowlanej / konserwatorskiej z udokumentowanym dorobkiem w realizacji technicznych obiektów zabytkowych.
- 4.1.5. Wszelkie zmiany lub odstępstwa dokonane w toku prac konserwatorskich, muszą być uzgodnione z autorem opracowania oraz właściwym terenowo urzędem konserwatorskim.
- 4.1.6. Należy wyróżnić trzy zasadnicze problemy z zakresu konserwacji technicznej, które muszą zostać rozwiązane w wyniku planowanych prac tj.: zakresy rekonstrukcji, utrwalenia zastanej substancji zabytkowej, prace o charakterze izolacyjnym i remontowo-naprawczym.

4.2. PROGRAM PRAC BADAWCZYCH I DOKUMENTACYJNYCH

- 4.2.1. Wykonanie szczegółowej dokumentacji stanu zachowania (opisowa, fotograficzna, rysunkowa).
Zarejestrowanie w formie opisowej, fotograficznej i ew. rysunkowej (z wykorzystaniem rysunków inwentaryzacyjnych) charakterystycznych zniszczeń. Uwzględnienie obszarów zdeintegrowanych, spękań, złuszczeń, rozwarstwień, produktów korozji metali, zabrudzeń i nawarstwień, patyny biologicznej, spękań konstrukcyjnych i uszkodzeń w formie ubytków – mapowanie wyników powyższych badań.
- 4.2.2. Ocena konstrukcyjna stabilności poszczególnych elementów i detali, wykonana przez specjalistę konstruktora.
- 4.2.3. Opracowanie dokumentacji powykonawczej konserwatorskiej z przeprowadzonych prac zgodnie ze standardami określonymi w Załączniku do Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 14 października 2015 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Poz. 1789).

4.3. PRACE WYKONAWCZE

Przeprowadzając rekonstrukcję, należy przestrzegać zasad odwracalności zabiegów. Przy opracowywaniu metod rekonstrukcji i doborze materiałów należy zachować kompromis pomiędzy techniką oryginału, będącą ważnym nośnikiem autentyzmu, a nowoczesnymi technikami konserwatorskimi, zapewniającymi możliwie najbardziej korzystny dla zabytku, jak też najbardziej trwały efekt przeprowadzonych zabiegów.

Jednocześnie należy bezwzględnie pamiętać o złym stanie posadzki i płyty tarasu egzystującego w stanie zagrożenia katastrofą budowlaną, co będzie powodować, że zabiegi czysto budowlane np. prace konstrukcyjne, będą miały pierwszeństwo przed pracami konserwatorskimi. Prace należy rozpocząć od usunięcia posadzki ceramicznej w sposób jak najmniej inwazyjny bez użycia ciężkich młotów elektrycznych.

4.3.1. ELEWACJE TARASU [BALUSTRADA MUROWANA]

1. Mechaniczne usunięcie pozostałości farby z tynkowanych powierzchni trwałych z jednoczesnym skuciem luźnych tynków i wypraw od środka tarasu i na elewacjach do poziomu nadproży okien niższej kondygnacji.
2. Mycie powierzchni tynkowanych i odsłoniętych wodą pod niewielkim ciśnieniem.
3. Przeprowadzenie zabiegu dezynfekcji w miejscach objawów skażenia mikrobiologicznego poprzez chemiczne unieszkodliwienie systemu korzeniowego mikroorganizmów, materiałów budowlany porażony strukturalnie należy usunąć. Dezynfekcję miejsc skażonych lub

narażonych na skażenie przeprowadzić preparatem SikaGard-715W firmy Sika lub Alkutex BFA-Entferner firmy Remmers.

4. Gruntowanie całej powierzchni preparatem głęboko penetrującym na bazie krzemianów np. Spezial-Fixativ firmy Keim lub równoważnym.
5. Wykonanie obrzutki renowacyjnej w miejscach prac tynkarskich zaprawą Porosan-Trass-Zementputz firmy Keim lub równoważną, o identycznych parametrach fizykomechanicznych, przy uwzględnieniu zastosowania produktu z certyfikatem WTA.
6. Odtworzenie brakujących opracowań wypraw tynkarskich powinno się odbyć w technice oraz według form pierwotnie zastosowanych. Proponuje się użycie tynku wapiennego o niskiej wytrzymałości i korzystnej odkształcalności jak np. NHL-Kalkputz-Grob firmy Keim lub równoważnych, nadając jej równomierną strukturę przy pomocy pacy z gąbką według zaleceń producenta.
7. Spękania powyżej 1 mm poszerzyć stożkowo i zagruntować na krawędziach preparatem Spezial-Fixativ firmy Keim lub równoważnym. Następnie wypełnić rysy zaprawą drobnoziarnistą Turado 0,3 firmy Keim, która jest tynkiem cienkowarstwowym do stosowania we wnętrzach i na zewnątrz na wytrzymałych podłożach mineralnych i starych tynkach odpowiadających kategorii zapraw CS II, CS III i CS IV oraz powłokach malarskich i tynkach na bazie żywicy syntetycznej lub równoważną. Wyprawy należy opracować pacą gąbczastą równo z licem istniejącym, unikając powstawania krzywizn na powierzchni.
8. Opracowanie całości powierzchniowe wszystkich przewidzianych zakresem prac konserwatorskich elementów tynkowanych farbą podkładową Contact-Plus firmy Keim lub identyczną o ekstremalnej paroprzepuszczalności. KEIM Contact-Plus jest gruboziarnistą farbą podkładową na bazie krzemianowej. Spełnia wymagania normy DIN 18 363, 2.4.1 (udział części organicznych < 5%). Zawiera włókna szklane i wysokiej jakości wypełniacze o zróżnicowanym uziarnieniu, w starannie dobranej proporcji. KEIM Contact-Plus jest odpowiedni do szlamowania rys włosowatych i wyrównywania różnic strukturalnych podłoża.
9. Opracowanie całości powierzchniowe wszystkich przewidzianych zakresem prac konserwatorskich elementów tynkowanych farbą żolowo-krzemianową Soldalit firmy Keim lub o identycznych parametrach, z dobraniem istniejącego lub maksymalnie zbliżonego odcienia. W tym celu należy się zwrócić do technologów poszczególnych renomowanych firm, dostarczających materiały do konserwacji obiektów zabytkowych.

4.3.2. ELEWACJE TARASU [BALUSTRADA METALOWA]

1. Ewentualne przeprowadzenie przeglądu / badań na obecność oryginalnych warstw barwnych na elementach stalowych.

2. Mechaniczne oczyszczenie konstrukcji stalowych z warstw przemalowań i produktów korozji przez ich wypiąskowanie lub użycie metod chemicznych (past do usuwania przemalowań).
Technika ścierno-strumieniowa pozwala na pełną kontrolę procesu czyszczenia – jest metodą nieniszczącą, nie narusza powierzchni metalowych, umożliwia czyszczenie powierzchni zdeintegrowanych bez wstępnego wzmocnienia, likwiduje gniazda z ogniskami korozji.
3. Stabilizacja powierzchni metalu po oczyszczeniu przy użyciu kontaktowych inhibitorów korozji.
4. Odtłuszczenie poprzez przemycie (z pędzla) acetonem.
5. Malowanie powierzchni, nałożenie powłok antykorozyjnych.
Zastosowanie preparatów, które wchodzi w reakcję z produktami korozji i tworzą podkład pod malowanie (nie wymaga skrupulatnego oczyszczenia ani suszenia).
Naniesienie w dwóch warstwach na oczyszczoną i odtłuszczoną powierzchnię metalu preparatu cynkowego ZINGA (zawiera w suchej masie 96 % cynku - grubość powłoki 80 mikronów). Preparat ZINGA produkcji belgijskiej - firma Zinga Metali Buba.
6. Wykończenie powłokami barwnymi.
Nałożenie antykorozyjnej warstwy pośredniej przy użyciu wysokocynowej farby chemoutwardzalnej: Epex Eiseng Limmer 806E750-0702/703 produkcji niemieckiej firmy Bergolin, grubość powłoki 80 mikronów. Spoiwem farby jest żywica epoksydowa chemoutwardzalna, stosować proporcje: 5 części farby dokładnie wymieszać z jedną częścią utwardzacza. Zabezpieczenie nanieść w dwóch warstwach. Z uwagi na proces wiązania farby /gęstnienie/ należy ją przygotowywać w ilościach 1-2 litrowych. Nałożenie zewnętrznej warstwy malarskiej czarnej lub antracytowej, głęboko matowej produkcji niemieckiej firmy Lankwitzer. Jest to farba chemoutwardzalna, w której spoiwem jest żywica poliuretanowa, symbol farby: SF 15- 9005/0, symbol utwardzacza PH 33-0000/0, symbol rozcieńczalnika DV 30-2438/0.
7. Dokładne wyizolowanie powierzchni wchodzących w mur trwałymi elastycznymi powłokami na bazie lakierów z żywic sztucznych.
8. Wypełnienie gniazd montażowych trwale plastycznymi zaprawami np. firmy Remmers, typu Funcosil ECC-Fugenmörtel, KEIM Restauro Fuge lub Sikaflex.

4.3.3. PŁYTA TARASU

1. Rozpoczęcie prac od zdemontowania na czas prac konserwatorskich agregatów instalacji klimatyzacji oraz towarzyszących im instalacjom. W ramach przewidywanego przez Zamawiającego generalnego remontu wnętrza budynku, należy przewidzieć założenie zewnętrznego centralnego systemu klimatyzacji z maszynownią np. w przestrzeni poddasza.

2. Rozebranie posadzki tarasu z płytek ceramicznych oraz wszystkich warstw istniejących. Należy przy tym zwrócić szczególną uwagę, czy pod obecną warstwą nie zachowały się płytki oryginalne (secesyjne). Jeśli tak, należy dokonać ich delikatnego demontażu i zmagazynowania w wyznaczonym przez Zamawiającego miejscu. Po odsłonięciu płyty głównej, niezbędna będzie analiza stanu stalowych elementów nośnych konstrukcji, ponieważ istnieje podejrzenie ich korozji. W przypadku potrzeby, przeprowadzić zabieg wzmocnienia warstwy betonowej z zastosowaniem preparatu głęboko penetrującego Sika FerroGard – 903: jest to środek do impregnacji betonu, zawierający inhibitory, zdolny dotrzeć do warstw zbrojeniowych, likwidujący zarodki korozji. Zabezpiecza elementy zbrojenia przed korozją w sytuacji występowania chlorków w niewielkiej otulinie, narażających beton na intensywną karbonatyzację.
3. Przeprowadzenie udrożnienia instalacji odprowadzenia wód opadowych z płyty tarasu.
4. Gruntowanie powierzchni preparatem na bazie płynnego krzemianu potasu Concretal-Fixativ firmy Keim lub równoważnym.
5. Przygotowanie powierzchni płyty tarasu pod montaż płytek z uwzględnieniem prawidłowego kopertowego spadku poziomego w kierunku systemu odprowadzenia wód opadowych.
6. Wklejenie taśmy izolacyjnej na łączeniu posadzki ze ścianą.
7. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, powłokowej w dwóch warstwach, z uwzględnieniem kolejności zabiegów izolacji a wklejenia taśmy izolacyjnej. Płytę tarasu zabezpieczyć szlamem mineralnym np. Aida ADS Schlamme na gruncie Aida Kiesol firmy Remmers.
8. Wykończenie powierzchni tarasu dekoracyjnym materiałem kamiennym lub ceramicznym, co pozwoli na długotrwałe nieinwazyjne użytkowanie powierzchni. Ewentualnie należy przewidzieć odtworzenie powierzchni z płytek cementowych /enkaustycznych stylizowanych. Analogię dla wzorów i rozmiaru stanowić mogą płytki oryginalne znajdujące się obecnie w przestrzeni wejścia głównego do willi.
9. Wykonanie cokolików z zastosowaniem identycznego materiału, jak na płycie tarasu.
10. Spoinowanie zaprawą Sopro FL PLUS, która jest elastyczną, mrozoodporną, szybkowiążącą, cementową zaprawą fugową, nadającą się do szybkiego obciążania. Przeznaczona jest do spoinowania okładzin wykonanych z płyt kamiennych, betonowych, gresowych, kamionkowych, klinkierowych, ceramicznych, płyt łupanych oraz pustaków szklanych. Fuga elastyczna Sopro FL PLUS znajduje zastosowanie do wykonywania spoin wąskich i szerokich w pomieszczeniach i na zewnątrz, na ścianach i podłogach. Doskonale nadaje się do stosowania w pomieszczeniach mokrych i wilgotnych, na balkonach i tarasach.

11. Ponowny montaż agregatów instalacji klimatyzacji. Agregaty muszą zostać ustawione na gumowych dystansach, które pozwolą przeprowadzać prace porządkowe. Przewody instalacyjne muszą być zamontowane/ ułożone w sposób pozwalający na swobodny odpływ wód opadowych z tarasu.

4.3.4. REMONT SUFITU I ŚCIANY GABINETU DYREKTORA

1. Skucie istniejących wypraw tynkarskich i wykończeniowych z sufitu.
2. Oczyszczenie z luźnych resztek tynku powierzchni sufitu.
3. Zagruntowanie całej powierzchni sufitu preparatem Spezial-Fixativ firmy Keim lub równoważnym.
4. Otynkowanie powierzchni przy użyciu tynku wapiennego o niskiej wytrzymałości i korzystnej odkształcalności jak np. NHL-Kalkputz-Grob firmy Keim na obrzutce trasowej np. Porosan-Trass-Zementputz firmy Keim lub równoważnych.
5. Opracowanie wszystkich powierzchni sufitu wapienną zaprawą drobnoziarnistą o frakcji ok. 0,6 mm np. NHL-Kalkputz-Fein firmy Keim lub równoważną, nadając jej równomierną strukturę przy pomocy pacy z gąbką wg. zaleceń producenta.
6. Gruntowanie powierzchni pod malowanie preparatem na bazie hydrozolu Soliprim firmy Keim lub równoważnym.
7. Malowanie powierzchni sufitu zolowo-krzemianową farbą otwartą dyfuzyjnie Innostar firmy Keim w ustalonej kolorystyce.
8. Wywiezienie całego gruzu z każdego poszczególnego etapu robót konserwatorskich i wykończeniowych.

9. UWAGI KOŃCOWE

Wszystkie decyzje, których skutki mogą wpłynąć na powstanie zmian w wyglądzie obiektu muszą uzyskać akceptację nadzoru autorskiego w porozumieniu z właściwym terenowo urzędem konserwatorskim.

Prace dotyczące obiektu należy powierzyć firmie konserwatorskiej lub budowlanej, posiadającej doświadczenie w tego typu pracach na obiektach zabytkowych.

Należy zobowiązać przyszłego Wykonawcę do wykonania dokumentacji opisowej i fotograficznej obejmującej przebieg i rezultat konserwacji.

Korzystać tylko ze sprawdzonych i atestowanych materiałów budowlanych i preparatów konserwatorskich. Przedstawione w dokumentacji nazwy materiałów, urządzeń czy producentów mają charakter wyłącznie poglądowy i mają na celu jedynie określenie parametrów i standardów wykonania przedmiotu niniejszego programu prac konserwatorskich. Autorka opracowania nie ogranicza w żaden sposób możliwości wykorzystania innych materiałów czy urządzeń niż wskazane w dokumentacji, równoważnych pod względem technologicznym i jakościowym, po uzyskaniu akceptacji nadzoru autorskiego.