

OBIEKT	**BUDYNEK D –** z zespołu budynków fabryki drzewnej jednostka ewidencyjna: Wejherowo 221510_2 nr działki 12/5, 12/6, 12/11, 12/12, 12/23 obręb Wejherowo 02
NAZWA OPRACOWANIA	**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH** Załącznik do **„**Projekt przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz remont budynku fabryki drzewnej wraz z budową wewnętrznego układu drogowego, zbiornika pożarowego, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, wagi wraz z budynkiem wagowym, stacji przeładunkowej, placu obróbki i wywozu wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną w tym budowa kanalizacji deszczowej, instalacji wodno – kanalizacji oraz oświetleniowej na terenie działek działka nr :12/5, 12/6 , 12/11, 12/20, 12/23 obręb Wejherowo 02, ul Tartaczna 22**.”** wykonanego przez P.H.U.ZP – Ekoprojekt Zbigniew Proskura 84-120 Chłapowo, ul. Władysławowska 41
ADRES OBIEKTU	ul. Tartaczna 22, 84-200 Wejherowo
INWESTOR/ ZAMAWIAJĄCY	Zakład Usług Komunalnych w Wejherowie Sp. z o.o. ul. Obrońców Helu 1, 84-200 Wejherowo
PODSTAWA OPRACOWANIA	Wizje lokalne, uzgodnienia z Inwestorem, wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków
AUTOR OPRACOWANIA	Maria Zakrzewska ; konserwator detalu architektonicznego i rzeźby nr dypl.823/1976, Rzeczoznawca ZPAP nr 78/1991

GDAŃSK, 2017

Zawartość opracowania:

I. WST ĘP, PRZEDMIOT OPRACOWANIA …… 3

II. STATUS OBIEKTU ...……..... 5

III. ZAKRES OPRACOWANIA …..…… 5

IV. O PIS OBIEKTU I OCENA STANU ZACHOWANI...…… 6

V. ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKI …. …….. 22

VI. ZAKRES PLANOWANYCH PRAC KONSERWATORSKICH…… 24

VII. TECHNOLOGIA PRAC KONSERWATORSKICH…..…… 25

VIII. SPECYFIKACJI TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU PRAC…….. 32

I. WSTĘP – PRZEDMIOT OPRACOWANIA



fot.1. Budynek D – dawny tartak w Wejherowie

Przedmiotem opracowania jest budynek dawnego Tartaku położony przy ul. Tartacznej 22 w Wejherowie na działce nr 12/6 obręb 2. Budynek wraz ze stojącym przy nim ceglanym kominem, wpisany został do Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa.[1] Jest to obiekt unikatowy w skali Wejherowa, przykład XIX wiecznego i modernistycznego budownictwa przemysłowego.

Właściciel obiektu czyli Zakład Usług Komunalnych w Wejherowie planuje przekształcić ten zabytkowy obiekt dawnej fabryka drzewnej w Wejherowie w nowoczesny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Realizację projektu pod nazwą **Eko-Fabryka** zamierza przeprowadzić przy wsparciu środków unijnych z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. Inwestycja obejmować ma zarówno budowę Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych wraz ze stacją przeładunkową, jak i centrum nowoczesnej gospodarki odpadami, które będzie zajmować się między innymi odzyskiem materiałów. Dodatkowo planowane jest utworzenie **Centrum Edukacji Ekologicznej**, które składać się będzie między innymi ze ścieżki edukacyjnej, ekspozycji stałej i czasowej, składu rzeczy używanych oraz biblioteki utworzonej z

[1] Miasto Wejherowo założone zostało w 1643 r. przez późniejszego wojewodę malborskiego Jakuba Wejhera. Prawa miejskie uzyskało w 1650 r., stając się jedynym miastem prywatnym na Kaszubach. W XVII w. przechodziło z rąk do rąk różnych rodzin magnackich, m. in. Radziwiłłów, Sobieskich i Przebendowskich. Po I rozbiorze Polski (1772) znalazło się na terytorium Prus; przemianowano je na Neustadt. Zaborcy prowadzili politykę germanizacji, czemu sprzeciwiała się czynnie miejscowa ludność kaszubska. W 1870 r. wybudowano linię kolejową łączącą miasto z Gdańskiem i Słupskiem. Na początku XX w. Wejherowo przeżywało intensywny okres rozwoju gospodarczego. W tym okresie powstały m. in. bank, spółdzielnia kupiecka, cegielnia, młyny, drukarnia, cementownia, wytwórnia wyrobów tytoniowych i gazownia. W 1920 r. Wejherowo zostało włączone do odbudowującego się państwa polskiego. Dzięki napływowi ludności polskiej zmieniła się struktura narodowościowa – przed 1920 r. Wejherowo zamieszkiwali głównie Niemcy i Kaszubi. Po wybuchu II wojny światowej miasto zajęli Niemcy. Okupanci przywrócili pruską nazwę Neustadt in Westpreußen oraz wprowadzili intensywny terror skierowany przeciwko miejscowej ludności. Na przełomie 1939 i 1940 r. rozstrzelali w lasach piaśnickich kilkanaście tysięcy ludzi. Miasto zostało wyzwolone w marcu 1945 roku. Obecnie Wejherowo stanowi siedzibę powiatu. Dzięki linii Szybkiej Kolei Miejskiej stanowi część aglomeracji Trójmiasta.

książek z odzysku. Inwestycja przewiduje również utworzenie warsztatu naprawy sprzętu AGD oraz zakładu naprawy mebli. Ważnym elementem Eko-Fabryki będzie Strefa Recyklingu i Upcyklingu – Park Naukowo –Maszynowy. „*To ma być projekt wzorcowy dla całego Pomorza* – informuje Roman Czerwiński, prezes ZUK - *chcemy, aby z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi i korzyściami, które wypływają z recyklingu, zapoznawali się tutaj nie tylko ludzie młodzi, ale również osoby dorosłe, jak chociażby przedstawiciele Uniwersytetu Trzeciego Wieku. Jest to przymiarka do gospodarki w obiegu zamkniętym, zwanej także gospodarką recyklingową, która zmierza do całkowitej eliminacji odpadów* „ [2]

Zespół zabudowań tartaku jest jednym z nielicznych zachowanych tego typu obiektów w województwie pomorskim. Budynek składa się z dwóch części powstałych w różnych fazach chronologicznych charakteryzujących się odmiennym stylem przy zachowaniu przemysłowego charakteru:

- część północno-zachodnia, powstała w końcu XIX wieku lub na przełomie XIX i XX wieku, posiada otwory okienne zamknięte łukami odcinkowymi,
- część dobudowana przypuszczalnie w okresie międzywojennym od strony południowo-wschodniej, charakteryzuje się prostokątnymi oknami i modernistyczną, funkcjonalną formą.



fot.2 Elewacja zachodnia budynku – stan obecny

[2] Za http://zukwejherowo.pl/aktualnosc/222/portal-gwe-24-miliony-na-eko-fabryke



fot.3 Elewacja wschodnia budynku – stan obecny

II. STATUS OBIEKTU

Budynek przy ul. Tartacznej 22 w Wejherowie - należy do budynków zespołu Fabryki Drzewnej. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 12/6 obr. 2, która jest własnością Inwestora. Budynki dawnego Tartaku, wraz z ceglanym kominem, wpisany zostały do Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa jako unikatowy przykład XIX wiecznego i modernistycznego budownictwa przemysłowego.

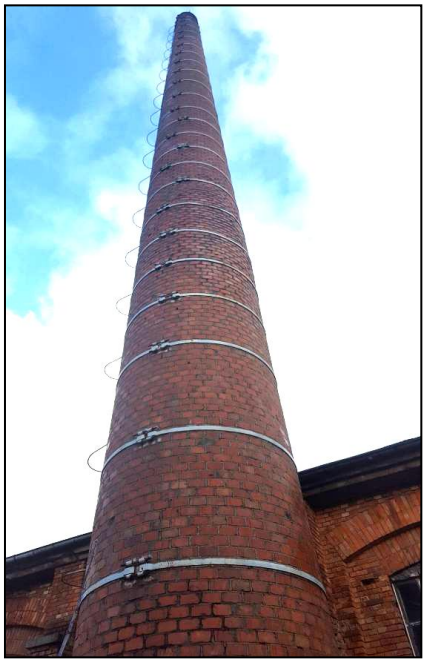
III. ZAKRES OPRACOWANIA

W niniejszym opracowaniu, określono zakres prac konserwatorskich jakie należy przeprowadzić w budynku w trakcie planowanych prac remontowych i adaptacyjnych.

Zakres prac remontowych zawarto w **„**Projekcie przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz remont budynku fabryki drzewnej wraz z budową wewnętrznego układu drogowego, zbiornika pożarowego, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, wagi wraz z budynkiem wagowym, stacji przeładunkowej, placu obróbki i wywozu wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną w tym budowa kanalizacji deszczowej, instalacji wodno – kanalizacji oraz oświetleniowej na terenie działek nr :12/5, 12/6 , 12/11, 12/20, 12/23 obręb Wejherowo 02, ul Tartaczna 22, 84-200 Wejherowo***”,*** wykonanym przez P.H.U.ZP – **Ekoprojekt** Zbigniew Proskura 84-120 Chłapowo, ul. Władysławowska 41.

IV. OPIS OBIEKTU i OCENA JEGO STANU ZACHOWANIA

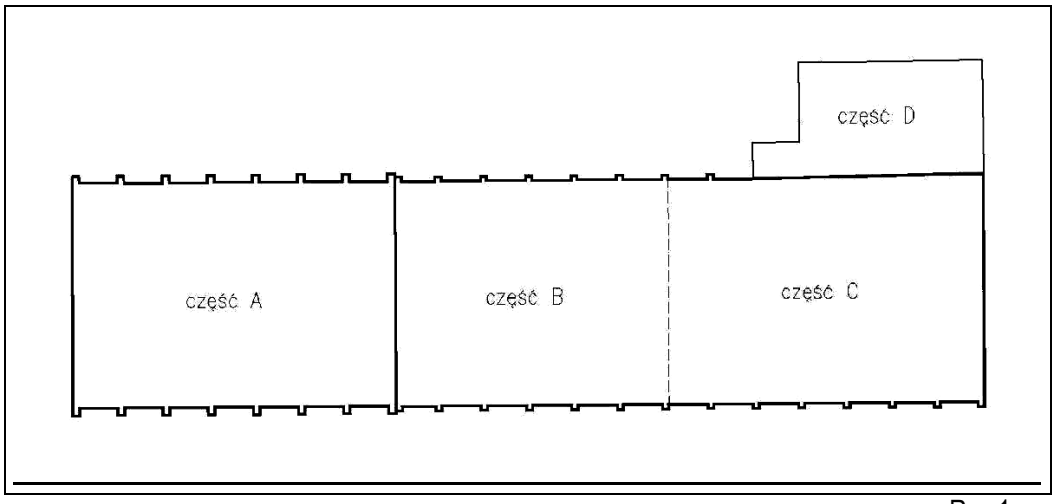
Obiekt usytuowany jest po północno-wschodniej stronie ulicy Tartacznej. Przed budynkiem znajduje się plac technologiczny służący do rozładunku materiału i ładunku gotowego produktu - drewna konstrukcyjnego. W nawierzchni tego placu odczytać można przebieg torów wąskotorowych, charakterystycznych dla rozwiązań inżynieryjno-przemysłowych z tego okresu. Wózki, które przewoziły gotowy materiał były napędzane linami z siłowni znajdującej się poza obszarem niniejszego opracowanie. W chwili obecnej działka z drewnianym budynkiem siłowni nie należy do Inwestora. Od strony północnej budynek sąsiaduje z rampą kolejową. Obiekt posiadał własną bocznicę wykorzystywaną do dostawy surowca i spedycji gotowego produktu. Jeszcze do lat do lat 80-tych ta trasa kolejowa obsługiwała budowę elektrowni Atomowej w Żarnowcu – obecnie jest nieużytkowana. Amatorzy złomu zdemontowali większość torów pozostawiając jedynie podkłady kolejowe. Od strony południowej budynek sąsiaduje z kominem, który pierwotnie należał do infrastruktury fabryki. Obecnie komin wraz z działką na której się znajduje, nie należy niestety do Inwestora i jest poza zakresem opracowania. Od strony południowej obiektu nawierzchnia jest utwardzona płytami drogowych, pozostała cześć terenu wokół obiektu jest nieutwardzona i niezagospodarowana.



Fot 4. Komin przy obiekcie.

Omawiany obiekt to budynek wolnostojący, murowany z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, składa się z dwóch części powstałych w różnych fazach chronologicznych charakteryzujących się odmiennym stylem I charakterem: część północno-zachodnia, posiadająca otwory okienne zamknięte łukami odcinkowymi, zbudowana w końcu XIX wieku lub na przełomie XIX i XX wieku, oraz część dobudowana przypuszczalnie w okresie międzywojennym od strony południowo- wschodniej, charakteryzująca się prostokątnymi oknami i modernistyczną formą;

W celu właściwej oceny stanu zachowania budynku poddano go szczegółowym oględzinom. Dla czytelności opisu i lepszego zobrazowania problemów występujących w obiekcie przyjęto jego podział na cztery części oznaczone literami - rys.1.



Rys.1

CZĘŚĆ A:

Najwyższa część całego obiektu w której znajdują się są 4 komory do wygrzewania drewna. Przyjąć należy, iż komory powstały jako pierwsze i stanowiły odrębny budynek. W późniejszych latach użytkowania komory zostały obudowane kubaturą w postaci obecnego budynku z odsunięciem ścian od komór ze względów konstrukcyjnych oraz charakterystyki posadowienia obiektu. W części A obiekt jest 7osiowy, symetryczny , elewacja szczytowa 6 osiowa..



Fot 5. Zachowane oryginalne okno



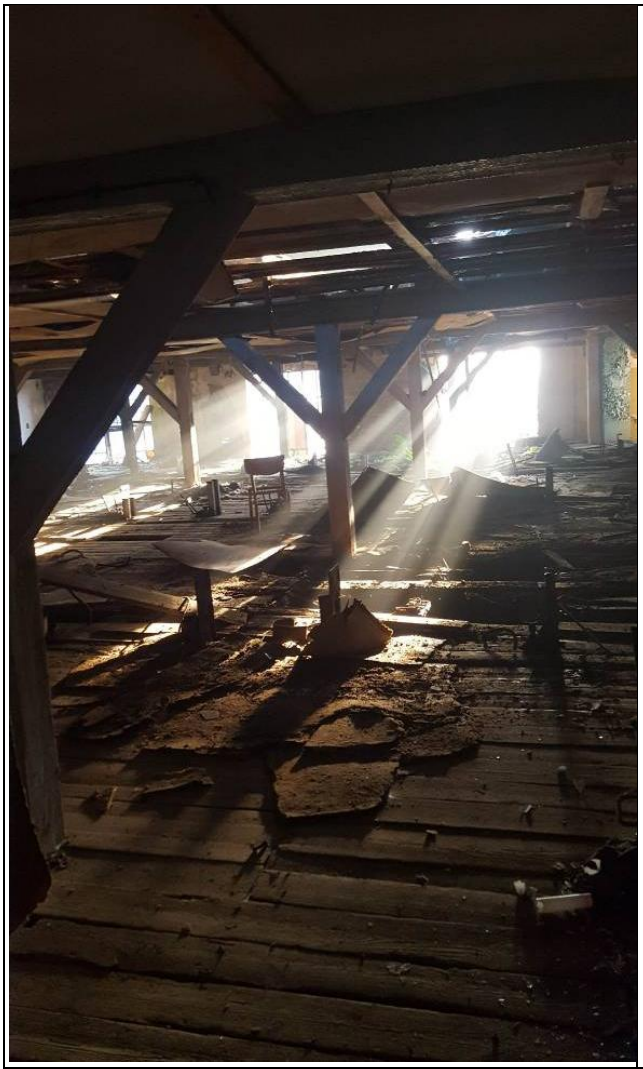
Fot 6. Okna wtórne.

A.1. Okna:

Okna drewniane, krosnowe, duże, wielopodziałowe (36 kwater), szklone szkłem przeziernym, w centralnej części w obrębie 4 kwater małe skrzydło otwierane. Część zachowanych okien to okna oryginalne dopasowane kształtem do otworu okiennego z nadprożem łukowym, okna wtórne prostokątne, z poszerzonym łukowym ramiakiem dopasowanym do nadproża w górnej części. Wszystkie okna w bardzo złym stanie technicznym.

A.2. Dach:

Konstrukcja dachu wykonana na wiązarach drewnianych, kratownicowych. Dach kryty papą aktualnie zniszczoną z dużymi ubytkami - do wnętrza obiektu przedostaje się woda. W części nad komorami konstrukcja wsparta jest na ażurowym stropie komór. Na konstrukcję stropu komór ułożono bezpośrednio legary drewniane o wymiarach 24cm x 12cm a na nich deski posadzki drewnianej. Konstrukcja drewniana jest mocno skorodowana biologicznie, przyczyną zniszczeń jest ogromne zawilgocenia spowodowane nieszczelnym dachem oraz wodą stojąca we wnętrzu obiektu. Nad komorami umieszczona została kondygnacja techniczna wraz z urządzeniami do sterownia komór.



Fot 7. Konstrukcja nad komorami.



Fot 8. Konstrukcja wiązarów.

A.3. Ściany zewnętrzne:

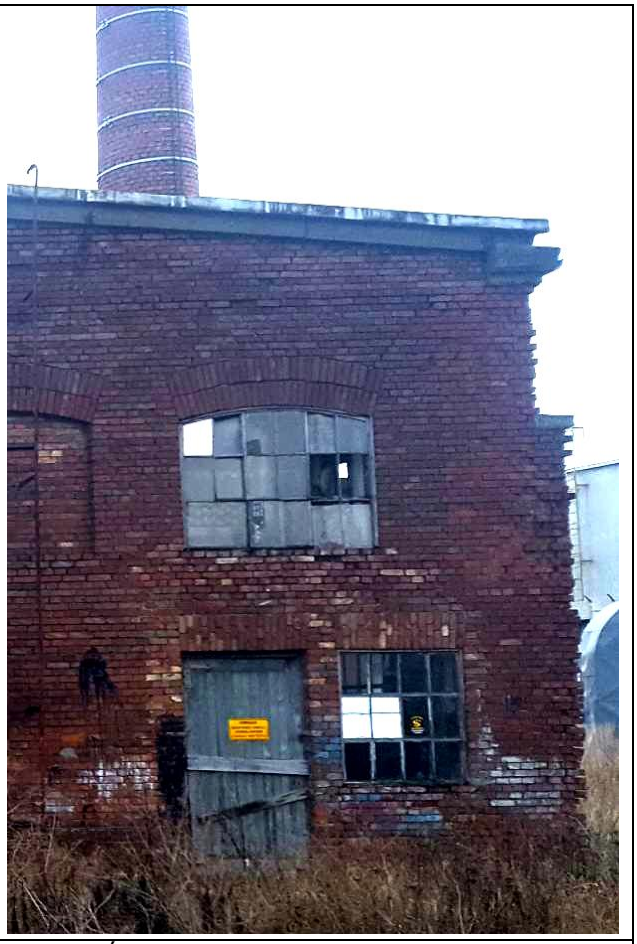
Mury zewnętrzne w części A, są w stanie technicznym średnim, miejscami złym. Lica cegieł lokalnie uszkodzone, zdezintegrowane, zaprawa cementowo-wapienna zwietrzała, Elewacja w części cokołowej pokryta jest glonami i porostami co świadczy o jej zawilgoceniu spowodowanym brakiem skutecznej izolacji, powyżej strefy zawilgocenia muru widoczne są zabielenia świadczące o występowaniu soli. Uszkodzenia w obrębie cegieł dotyczą przede wszystkim przypór zewnętrznych oraz przyziemia. Betonowy gzyms wieńczący jest mocno zabrudzony, miejscami spękany, z niewielkimi ubytkami, w podobnym stanie nakrywy przypór.

W południowo -zachodnim narożniku widoczne jest osiadanie budynku co przejawia się pęknięciami na elewacji od strony zachodniej.

Na elewacji widoczne są otwory po dawnych urządzeniach wentylacyjnych oraz pozostałości różnorodnych instalacji. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe są wykonane z blachy ocynkowanej są skorodowane, mocno uszkodzone i nie chronią obiektu przed wodą co powoduje dalszą jego degradację.



Fot 9. Ściany zewnętrzne - stan obecny, widoczne ubytki, zabielenia i zabrudzenia w obrębie cegieł, nakryw przypór i gzymsu wieńczącego elewację



Fot.10 Ściany zewnętrzne elewacja zachodnia – stan obecny , widoczne spękania , ubytki i zabielenia w dolnych partiach elewacji świadczące o obecności soli.

A.4. Ściany wewnętrzne;

Ściany wewnątrz budynku pokryte były od początku tynkiem wapienno-cementowym zacieranym na gładko w kolorze szaro -beżowym,. Kolejne przemalowania to jasny ciepły ugier, potem naprawy i uzupełnienia różnymi zaprawami aż w końcu –zapewne w latach 70-tych na całą ścianę nałożono farbę olejną w kolorze szarym do wysokości 160 cm, na komorach farba olejna w kolorze piaskowej żółci – w chwili obecnej ze względu na panujące wewnątrz warunki farba odchodzi płatami ukazując poprzednie warstwy. Tynki odspojone, zawilgocone i zasolone. W części pomiędzy komorami a ściana zewnętrzną, ze względu na panujące w obiekcie warunki pojawiła się roślinność.



Fot 11. Ściany wewnętrzne –stan obecny



Fot 12 Ściany wewnętrzne - przestrzeń miedzy ścianą zewnętrzną a komorami

A.5. Posadzki.

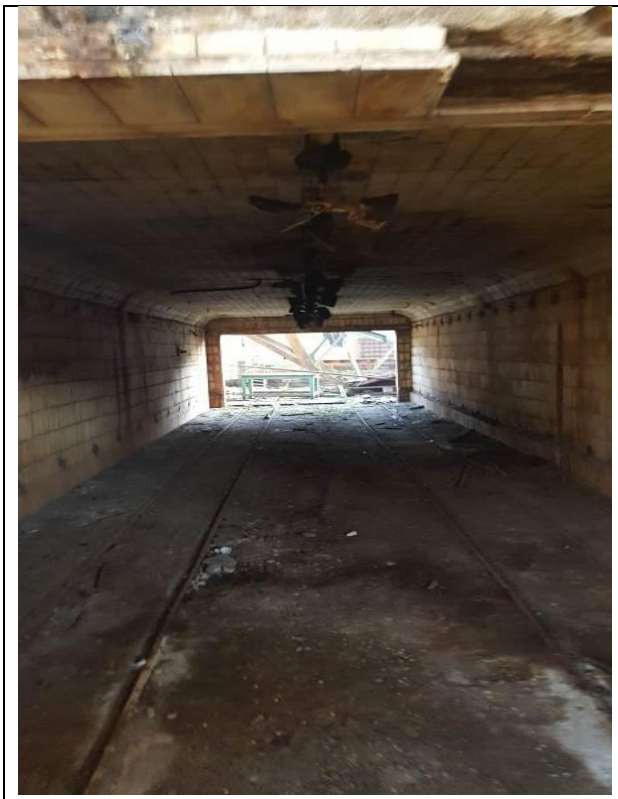
Posadzki wykonane jako przemysłowe, betonowe o grubości 15 cm, zachowały się w stanie technicznym wahającym się od złego do średniego, w części bezpośrednio pod uszkodzonym dachem pokryte są mchem i porostami. W posadzce znajdują się frezy na szyny. Komunikacja

kołowa odbywała się przy pomocy wózków do przenoszenia drewna. W ramach wizji lokalnej nie odnaleziono zachowanego sprzętu tego typu. Należy mieć na uwadze że teren wokół obiektu jest bardzo zaniedbany i można przypuszczać, iż pośród odpadów leżących na działce uda się odnaleźć co najmniej części takiego wózka co pozwoliłoby na jego odtworzenie.



Fot 13. Posadzki przed komorami wygrzewania drewna – mokre, porośnięte mchem

A.6. Komory



Fot.14 Komory z widocznymi pod sufitem wentylatorami posadzce zachowane szyny

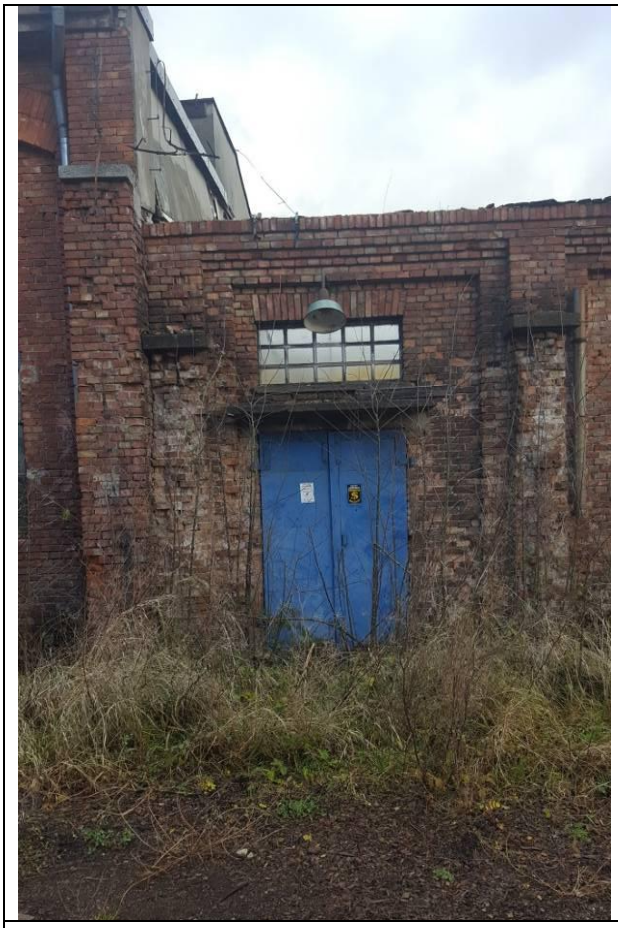


Fot.15 Komory z widocznymi elementami bram podnoszonych - później zastąpione zostały drzwiami rozwieralnymi

Komory wygrzewania (suszenia) drewna zachowały się w stopniu pozwalającym na odczytanie ich pierwotnej funkcji. Komory mają betonowa posadzkę w której pozostały szyny, zachowały się też płytki szamotowe na ścianach i sufitach komór a w sufitach duże, wydajne wentylatory, zapewniające ruch powietrza w trakcie suszenia. Drewno wjeżdżało do komór na wózkach szynowych jednym wejściem, po wysuszeniu wyjeżdżało drugim, wejścia usytuowane zostały „ na przestrzał ” każdej komory. W odrzwiach komór zachowały się elementy pierwotnych bram otwieranych uchylnie oraz ślady wrót późniejszych, rozwieralnych. Płytki w komorach są bardzo zabrudzone, pokryte brudem i produktami korozji pochodzącymi z elementów metalowych, miejscami odspojone – głuche, z widocznymi uszkodzeniami i ubytkami.

CZĘŚĆ B:

Część B omawianego obiektu powstała w okresie późniejszym jako część magazynowa poprzedzająca komory wygrzewania. Cześć ta jest niższa od części A, artykulacja elewacji jest zbliżona do części A. Okna mniejsze prostokątne, z prostym nadprożem, umieszczone parami między przyporami . Cegła użyta do budowy części B jest gorszej jakości, o niższym stopniu wypalenia. Obiekt w tej części uległ katastrofie budowlanej - w pasie osi 2,3 i 4 zawalił się dach.



Fot 16. Zachowane oryginalne drzwi zewnętrzne.



Fot 17. Okna zachowane drewniane

B.1. Okna i drzwi:

Okna drewniane, krosnowe, o podziałach mniejszych niż w części A (18 kwater), szklone szkłem przeziernym, Część zachowanych okien to oryginalne, drewniane . Wszystkie okna w bardzo złym stanie technicznym. Drzwi stalowe w pierwszej osi od budynku A oryginalne.

B.2. Dach:

Konstrukcja dachu wykonana na wiązarach drewnianych, kratownicowych. Na całej długości dachu świetlik. Dach kryty papą, w części zniszczony z powodu zawalenia się jego znacznej partii wskutek czego do wnętrza hali dostaje się woda. Konstrukcja drewniana jest mocno skorodowana biologicznie, głównie przez grzyby rozwijające się na mokrym drewnie.



Fot 18. Konstrukcja dachu stan obecny- zniszczone przęsła



Fot 19. Konstrukcja dachu, widoczny świetlik - stan obecny.

B.3. Ściany zewnętrzne:

Mury zewnętrzne w części B są w stanie technicznym średnim, miejscami złym. Lica cegieł są zabrudzone, miejscami zdezintegrowane podobnie jak zaprawa cementowo- wapienna, fuga niestaranna. Na elewacji widoczne są zabielenia - wykwity soli. Największe zniszczenia widoczne są w obrębie przypór zewnętrznych oraz w partiach podokapowych w których nie ma betonowego gzymsu a jedynie pas cegieł układny uskokowo Elewacja w partii przyziemia mocno zawilgocona. Opierzenia i rury spustowe są uszkodzone, skorodowane, nie spełniają swojej roli pogłębiając zniszczenia obiektu.



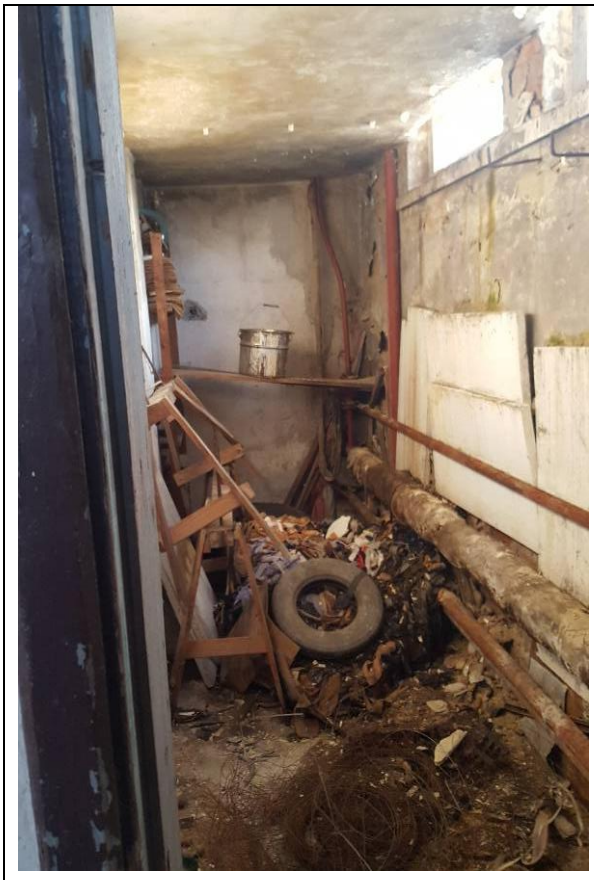
Fot 20. Ściany zewnętrzne stan techniczne – źródło własne



Fot 21. Ściany zewnętrzne elewacja zachodnia fragment popękany. – źródło własne

B.4. Ściany wewnętrzne

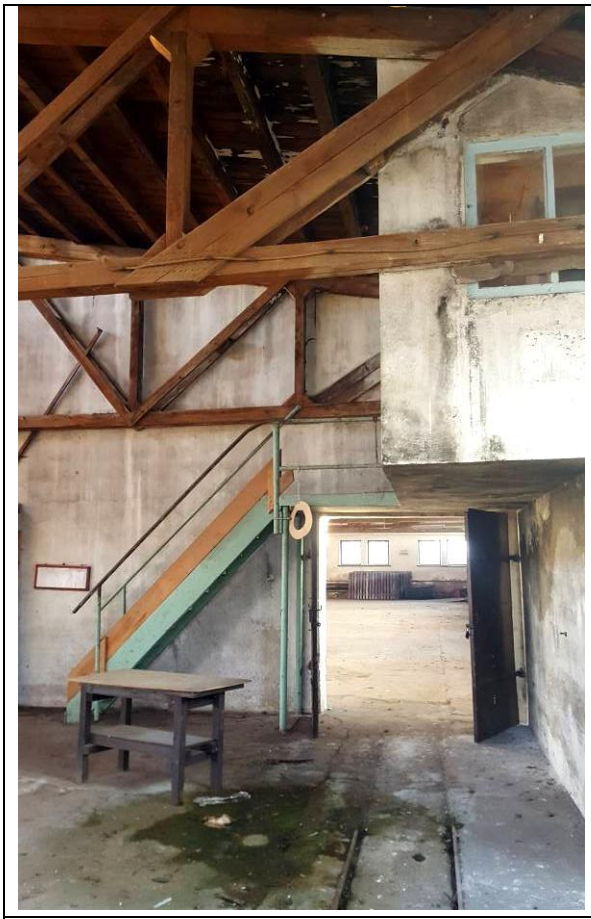
Wnętrza bardzo zniszczone i zaśmiecone. Ściany budynku pokryte tynkiem wapienno-cementowym zacieranym na gładko w kolorze szarobeżowym,. Kolejne przemalowania to jasny ciepły ugier, lokalnie farby olejne w kolorze niebieskim, naprawy i uzupełnienia różnymi zaprawami Tynki odspojone, zawilgocone i zasolone, pokryte czarnym nalotem grzybów a w dolnych partiach zielonych glonów. Na ścianach pozostałości różnych instalacji, zachowały się drewniane schody prowadzące do pomieszczeń technicznych nad komory i murowane dyżurki z których obserwowano załadunek drewna do komór, do dyżurki prowadzą schody metalowe – fot.25.



Fot 22. Fragment wnętrza - pomieszczenie w którym zachowały się górne części okien, stan obecny.



Fot 23 Ściany wewnętrzne stan obecny,schody techniczne prowadzące nad na komory



Fot 24. Posadzki i widoczne szyny kolejowe przeznaczone do zachowania- stan obecny



Fot. 25 Posadzki i pomieszczenie „dyżurki” z widocznymi koloniami czarnych grzybów.

B.5. Posadzki

Posadzki wykonane jako przemysłowe betonowe grubości 15 cm w stanie technicznym wahającym się od złego do średniego, lokalnie spękane z ubytkami, mocno zawilgocone, porośnięta glonami. W posadzce znajdują się wgłębienia na szyny i miejscami pozostałości stalowych szyn służących do transportu materiału wewnątrz hali produkcyjnej.

CZĘŚĆ C:

Część C część obiektu powstała w okresie późniejszym jako rozbudowa części magazynowej. Cześć ta jest niższa. Artykulacja jest pokrewna do części B.., bryła prosta, funkcjonalna, układ okien parami w płycinach między przyporami. Mury wzniesione z cegły zwykłej, pełnej.

C.1. Okna:

W części elewacji zachowały się okna oryginalne. Okna drewniane w stanie technicznym złym wymagają podjęcia prac konserwatorskich



Fot 26. Zachowane oryginalne drzwi zewnętrzne.



Fot 27. Okna zachowane z okresu budowy

C.2. Dach:

Konstrukcja dachu wykonana na wiązarach drewnianych kratownicowych. Dach kryty blachą trapezową. Konstrukcja drewniana zachowała się w stanie średnim – należy ja zachować .



Fot 28. Konstrukcja dachu stan obecny



Fot 29. Konstrukcja dachu stan obecny.

C.3. Ściany zewnętrzne:

Mury zewnętrzne w części B, w stanie technicznym średnim, miejscami złym. Lica części cegieł są zlasowane, a zaprawa cementowo- wapienna zwietrzała. Sytuacja taka dotyczy przede wszystkim przypór zewnętrznych oraz części gzymosowych. Na elewacji występują zasolenia i wykwity wapienne. Elewacja w części cokołowej pokryta jest glonem i porostami. Rynny i rury spustowe są wykonane z blachy galwanizowanej. Połaczenia elementów odwodnienia dachu są jednak uszkodzone co powoduje dalsza degradacje obiektu.

Obróbki blacharskie są skorodowane i nie spełniają swojej roli – pogłębiając degradacje obiektu.



Fot 30. Ściany zewnętrzne stan tobecny



Fot 31. Ściany zewnętrzne



Fot 32. Wnętrze segmentu C



Fot 33 Ściany wewnętrzne aktualny stan zachowania

C.4. Ściany wewnętrzne

Ściany pokryte były od początku tynkiem wapienno-cementowym zacieranym na gładko w kolorze szaro -beżowym, część ścian zawilgocona i zasolona, tynki w partiach przyziemia odpadają

C.5. Posadzki

Posadzki wykonane jako przemysłowe betonowe gr 15 cm w stanie technicznym wahającym się od złego do średniego w części uszkodzonego dachu pokryte mchem i porostami. W posadzce znajdują się frezy na szyny . Komunikacja przy pomocy wózków do przenoszenia drewna. W ramach wizji lokalnej nie odnaleziono zachowanego sprzętu tego typu. Należy mieć na uwadze że teren wokół obiektu jest zaniedbany i być może uda się odnaleźć pośród odpadów leżących na działce co najmniej części takiego wózka.



Fot 34. Części C Posadzki i widoczne szyny kolejowe przeznaczone do zachowania



Fot 35 Posadzki w części C aktualny stan zachowania

V.4. Część D:

Część D omawianego obiektu to niska przybudówka, która powstała w latach 60-70 XXw. Funkcjonalnie stanowiła rozszerzenie magazynowej części C. Kubatura ta jako wtórna względem obiektu historycznego i zakłócająca spójną architektonicznie całość przeznaczona jest do rozbiórki.



Fot 36.Przybudówka



Fot 37. Przybudówka



Fot 38.Przybudówka



Fot 39. Przybudówka

V. ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE.

Zabytkowy obiekt zostanie poddany pracom remontowo-konserwatorskim. Zakłada się zmianę sposobu jego użytkowania z obiektu przemysłowego na przemysłowo-edukacyjny. Powstanie tutaj Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych wraz ze stacją przeładunkową i centrum nowoczesnej gospodarki odpadami (Strefa Recyklingu i Upcyklingu) oraz Centrum Edukacji Ekologicznej. Projekt zakłada generalny remont budynku oraz modernizację wnętrz, uwzględniając oczekiwania Inwestora związane z jego docelowym przeznaczeniem. Projekt przewiduje polepszenie stanu technicznego obiektu poprzez wykonanie termomodernizacji budynku a także wymianę instalacji sanitarnych i elektrycznych. Przyjęte w projekcie rozwiązania uwzględnić muszą zabytkowy charakter budynku, stąd niniejsze opracowanie, które określa jakie elementy należy bezwzględnie zachować i poddać pracom konserwatorskim.

Biorąc pod uwagę powyższe a także zalecenia Miejskiego Konserwatora Zabytków, założono co następuje:

- Prace konserwatorskie i budowlano konserwatorskie przy elewacjach powinny zmierzać do odtworzenia ich pierwotnego wyglądu**,**
- Bryła budynku odzyska swój pierwotny historyczny kształt dzięki rozbiórce wtórnej przybudówki – tj. części D oraz rozbiórce wtórnego balkonu drewnianego na elewacji części A.
- Docieplenie budynku można wykonać tylko poprzez wykonanie ocieplenia wewnętrznych ścian obwodowych budynku, ocieplenie stropów i dachu.
- Należy poddać konserwacji lico ceglane, znajdujące się na niej elementy kamienne i betonowe (gzymsy, nakrywy przypór), konieczne jest odtworzenie (przemurowanie) elementów uszkodzonych gzymsów ceglanych w części B, które uległy zniszczeniu w skutek zawalenia się części dachu.
- Postuluje się zachowanie elementów wtórnych nadproży na połączeniu części C i części D i wykorzystanie ich na witryny doświetleniowe na potrzeby projektowanego zaplecza biurowego.
- Ze względu na stan techniczny części B konieczna jest wymiana dachu, przewiduje się wykonanie konstrukcji stalowej. Wskazane by zachować w tej części „świadki". oryginalnej konstrukcji dachu - min.dwa wiązary drewniane, które należy wyeksponować przy dwóch skrajnych ścianach.
- Zakłada się zachowanie pełnego deskowania dachu widocznego wewnątrz budynku przy wykorzystaniu elementów dachu z rozbiórki..
- Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową (cieplą) z wykończeniem zewnętrznym w kolorze grafitowym – co pozwoli na wyeksponowanie drewnianej konstrukcji i deskowania.
- Stolarkę okienną części A należy wymienić i dostosować do wymagań termoizolacyjności zgodnie z funkcją i przeznaczeniem. Należy przy tym zachować podział historyczny i kształt okna - nadproże w formie odcinka łuku. Zaleca się zachowanie co najmniej jednego oryginalnego okna jako dublującego montowanego od strony wewnętrznej obiektu.

- W części B postuluje się zachowanie co najmniej pary zabytkowych okien drewnianych jako dublujących nowe okna od wewnątrz obiektu - np.w części pomieszczenia gospodarczego.
- Opierzenia i parapety należy wykonać z blachy tytan-cynk lub ocynkowanej malowanej proszkowo w kolorze grafitowym.
- Istniejącą zabytkowe, elementy drewniane tj. drzwi, schody techniczne na strop komór, należy poddać konserwacji,
- Poddać pracom konserwatorskim wnętrza komór wraz z zachowanymi wentylatorami komór nagrzewczych. Postuluje się uzupełnienia pytek szamotowych wewnątrz komór w sposób wyraźny i jasny do odczytania i rozróżnienia tkanki historycznej od nowej.
- Należy zachować istniejące posadzki betonowe w ciągach komunikacyjnych parteru. Wskazane by posadzki w pozostałych pomieszczeniach wykonać tak jak były pierwotnie.
- Szyny wewnątrz budynku – pozostałości dawnej infrastruktury transportowej – należy zachować i wyeksponować.
- Należy poddać konserwacji zachowane przykłady pierwotnej ślusarki wewnętrznej i zewnętrzej .
- Ze względów dostosowania do obowiązujących przepisów pożarowych dopuszcza się zamurowanie części otworów od strony południowej (cztery otwory w okolicy komina) Wysokość otworów zostanie zredukowana do wysokości kondygnacji utworzonej nad komorami wygrzewania drewna. Pozostałe fragmenty okna odtworzone zostaną poprzez parafrazę układu szyb w blasze malowanej proszkowo w kolorze grafitowym w postaci perforacji naśladującej układ szybek w oknach historycznych.
- Dopuszcza się wykonanie podziałów wewnętrznych o charakterze funkcjonalnym przy zachowania możliwości odbioru zachowanej i wartościowej historyczne konstrukcji wiązarowej w części B i C. Realizacja może mieć miejsce poprzez zastosowanie przepierzeń w postaci ścian szkalnych ze szkła profilowego o transparentności min 80%. Szkło winno być czyste i bezbarwne bez wewnętrznego zbrojenia.
- Elementy nowe powinny być czytelne i jednoznacznie wyróżniające się z tkanki historycznej. Postuluje się zachowanie spójności kolorystycznej z wszystkimi elementami odnawianymi w technologii obróbki blachy malowanej proszkowo w kolorze grafitowym.
- W ramach konserwacji i profilaktyki zachowania obiektu postuluje się realizacje opaski drenarskiej wokół obiektu. Zaznaczyć należy, ze konieczna będzie ocena w przedziale czasowym stanu technicznego ścian. W przypadku postępującej degradacji ścian w postaci podciągania wody należy zastosować iniekcje w celu wprowadzenia w mur membrany przeciwwodnej. Za okres obserwacji przyjąć należy czas 3 lat.

VI. ZAKRES PLANOWANYCH PRAC KONSERWATORSKICH

Celem obecnie planowanych prac remontowo-konserwatorskich jest przywrócenie elewacjom i zachowanym oryginalnym elementom wnętrza, pełnej wartości technicznej, Wykonanie tych prac wpłynie znacząco na poprawę odbioru estetycznego budynku i tym samym pozwoli na właściwą ocenę jego walorów historycznych i architektonicznych. Kluczowym elementem planowanych prac jest zachowanie pierwotnych układów bryły budynku wraz z jego historycznymi przekształceniami oraz pieczołowita konserwacja i restauracja konstrukcji murowych, elementów konstrukcji dachu i wytypowanej stolarki otworowej. Dzięki tym działaniom zostanie zrealizowany postulat zachowania budynku jako nośnika wiedzy o dawnych technikach budowlanych i stylach w architekturze przemysłowej.

Przewidywany zakres prac konserwatorskich:

1. **ELEWACJE .** Celem prac jest przywrócenie materiałom tworzącym elewacje pełnej wartości technicznej oraz poprawa estetyki wszystkich elewacji.

    - Konserwacja powierzchni ceglanych,
    - Konserwacja elementów kamiennych i betonowych: gzymsy wieńczące; nakrywy (czapy) przypór murowych, parapety okienne,
    - Konserwacja wytypowanej stolarki drewnianej; przykładowe okna w części A i B
    - Konserwacja zachowanych elementów metalowych; wytypowane drzwi stalowe.

2. **ZACHOWANE ELEMENTY WNĘTRZA.** Celem prac we wnętrzu jest utrzymanie charakteru budynku poprzez zachowanie w dobrej kondycji istniejących elementów wystroju wnętrza , w tym celu należy wykonać:

    - Konserwację konstrukcji drewnianych budynku ,
    - Remont ścian wewnętrznych, tynkowanych,
    - Konserwację posadzek
    - Konserwację schodów wewnętrznych drewnianych,
    - Konserwację komór suszących drewno
    - Konserwację zachowanych elementów metalowych; drzwi, pozostałości szyn, zachowane elementy wentylatorów z komór suszenia

Przed rozpoczęciem prac należy usunąć z elewacji wszystkie zbędne, wtórne instalacje. wtórne podziały pomieszczeń oraz odsłonić wtórnie zamurowane otwory .Prace przy elewacjach i zabytkowych elementach wnętrza należy prowadzić wg technologii podanej w Programie Prac Konserwatorskich.

Zakres pozostałych prac remontowych zawiera Projekt Budowlany.

VII. TECHNOLOGIA PRAC KONSERWATORSKICH

1. Konserwacja powierzchni ceglanych:

- Dezynfekcja muru ceglanego - zwalczanie glonów: partie muru zaatakowane przez porost glonów należy poddać dezynfekcji środkiem biologicznie czynnym o przedłużonymdziałaniu np. Impragniegung BFA lub innym o zbliżonym działaniu. Preparat należy nakładać wielokrotnie, aż do obumarcia. Następnie należy usunąć pozostałości. Należy postępować zgodnie z zaleceniami zawartymi w karcie technicznej.

- Oczyszczenie powierzchni muru ceglanego: po rozmieszczeniu rusztowań należy dokonać szczegółowego przeglądu muru ceglanego. Następnie należy dokonać mechanicznego oczyszczenia powierzchni murów z luźnych nawarstwień organicznych, brudu, odchodów i kurzu za pomocą szpachelek oraz miękkich szczotek. Następnie przewiduje się delikatne oczyszczenie elewacji techniką piaskowania np. rotacyjnego strumienia z niskociśnieniowego agregatu piaskującego z zastosowaniem mączki szklanej Rotec Glaspudermehl o drobnej granulacji (metoda Rotec Remmers). Metoda jest bardzo delikatna wobec czyszczonego podłoża dzięki płaskiemu kątowi uderzenia, ścierania po linii stycznej, doborowi odpowiedniego granulatu i płynnej regulacji ciśnienia między 0,1 a 10 bar. Dobór ciśnienia i stopnia rozdrobnienia ścierniwa należy dostosować do stanu zachowania czyszczonego podłoża, na podstawie próbnego piaskowania na obiekcie. Po wykonaniu próbnego oczyszczenia fragmentu elewacji ostateczne parametry metody podlegają zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski. Podczas czyszczenia należy uważać, żeby nie „przeczyścić" cegły - należy pozostawić warstewkę patyny na czyszczonych powierzchniach. W miejscach silnych zabrudzeń dopuszcza się zastosowanie metody chemicznej: miejscowo, w partiach silnych zabrudzeń pochodzenia atmosferycznego można zastosować kwas fluorowodorowy (HF w stężeniu 1-3 %), który należy pozostawiać na obiekcie na czas 10 min., a następnie obficie spłukać wodą. Dopuszcza się także oczyszczanie za pomocą przegrzanej pary wodnej o temperaturze powyżej 120'C podawanej z agregatu o ciśnieniu ok. 3 - 5 barów wspomagane czyszczeniem miękkimi szczotkami z tworzywa sztucznego (działanie fizykomechaniczne).

- Wykonanie przemurowań i koniecznych napraw muru ceglanego i przypór. Prace murarskie należy wykonywać tradycyjnymi metodami murarskimi na zaprawach z dodatkami trasowymi z grupy zapraw o wysokiej wytrzymałości (zaprawy murarskie trasowo-cementowe z przeznaczeniem do cegły klinkierowej, zaleca się stosowanie zapraw fabrycznych spośród dostępnych na rynku produktów z przeznaczeniem do obiektów zabytkowych). Wybór zastosowanej zaprawy należy skonsultować z nadzorem konserwatorskim. Do murowania należy zastosować cegłę o wymiarach, w kolorze i o właściwościach fizykomechanicznych (nasiąkliwość, wytrzymałość mechaniczna,

porowatość) zbliżonych do obecnie występującej. Wykonując przemurowania lica ceglanego należy odtworzyć pierwotny wątek muru.

- W przypadku stwierdzenia spękań murów zaleca się zastosowanie metody klamrowania polegającego na wmurowaniu w strukturę muru prętów lub płaskowników ze stali nierdzewnej. Uzupełnienie ubytków w cegle.

- Ubytki w cegłach należy uzupełnić zaprawą barwioną w masie o cechach zbliżonych do uzupełnianej cegły. Dopuszcza się zastosowanie gotowych, dostępnych na rynku zapraw przeznaczonych do uzupełniania ubytków w cegłach, np. Restauriermórtel firmy Remmers o drobnej granulacji. Dopuszcza się także przygotowanie własnej mieszanki do uzupełniania, w oparciu o spoiwo trasowe, po zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski. Do zbrojenia wypełnień ubytków należy stosować drut ze stali nierdzewnej.

- Spoinowanie muru zaprawą mineralną opartą o spoiwo trasowe o kolorze i strukturze zbliżonej do występującej obecnie na obiekcie. Zaprawę opracowujemy w sposób zbliżony do zachowanych fragmentów oryginalnej fugi. Ostateczny dobór zaprawy do spoinowania podlega zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski.

2. Konserwacja elementów kamiennych i betonowych: gzymsy wieńczące; nakrywy (czapy) przypór murowych, parapety okienne,

- Czapy granitowe należy oczyścić metodami fizykomechanicznymi (mycie wodą pod wysokim ciśnieniem, z dodatkiem środków jonowo-czynnych w razie konieczności większe ubytki uzupełnić metodą flekowania dobrany kamieniem z uwzględnieniem koloru i struktury kamienia oryginalnego,

- Parapety okienne - należy poddać renowacji polegającej na oczyszczeniu (j.w.) podklejeniu spękań, uzupełnieniu ubytków zaprawą na spoiwie trasowym przeznaczoną do napraw betonu i naniesieniu scalających, laserunkowych powłok malarskich farbami przeznaczonymi do betonu.

- Gzymsy wieńczące - należy poddać renowacji polegającej na oczyszczeniu wytwornicą pary wodnej podawanej pod ciśnieniem, w razie potrzeby z zastosowaniem środków powierzchniowo czynnych, uzupełnieniu ubytków wykonać zaprawą na spoiwie trasowym przeznaczoną do napraw betonu, podklejeniu spękań i naniesieniu scalających, laserunkowych powłok malarskich farbami przeznaczonymi do betonu.

3. Konserwacja wytypowanej stolarki drewnianej; przykładowe okna w części A i B

Konserwacja i restauracja stolarki okiennej dotyczy wytypowanych okien w części XIX wiecznej ; ze względu na zły stan zachowania drewnianych oryginalnych okien z pierwszej fazy historycznej, planuje się zachowanie dwóch szt. okien jako świadków historycznych i poddanie ich renowacji. W części modernistycznej zachowane zostaną 2 pary okien .

Dla okien wzdłużnego świetlika dachowego należy dokonać oceny stanu ich zachowania po rozstawieniu rusztowań i wytypować 4 sztuki najlepsze sztuki do zachowania w formie „świadków h",

Dla zachowanych ,zabytkowych okien projektuje się montaż drugiego okna od strony wewnętrznej w konstrukcji ze współczesnej z szybą zespoloną, o możliwie najmniejszej ilości podziałów,(by nie zasłaniać oryginalnych podziałów) spełniających obecne wymogi termoizolacyjności i zgodnie z przepisami p-poż.

Pozostałe okna ze względu na ich stan techniczny i niskie parametry izolacyjno-akustyczne wymienione zostaną na nowe z powtórzeniem istniejących podziałów i wielkości, we współczesnej konstrukcji z szybą zespoloną.

Renowacja okien drewnianych przeznaczonych do zachowania:

- Demontaż, transport do pracowni,
- Oczyszczenie elementów drewnianych z farby: stosując strumieniem gorącego powietrza, lub oczyszczanie pastą zmydlającą do usuwania starych powłok, następnie szlifowanie powierzchni papierem ściernym o drobnej granulacji;
- Dezynfekcja drewna preparatem biobójczym ,
- Impregnacja wzmacniająca drewna roztworem żywicy termoplastycznej –np.10% roztwór paraloidu B72
- Naprawy stolarskie, flekowanie drewna, wymiana zniszczonych elementów. Należy zwrócić szczególną uwagę na zachowane historyczne łączenia stolarskie.
- Uzupełnianie ubytków ; mieszanka epoksydowa do uzupełnień w drewnie, mniejsze ubytki - szpachlówka akrylowa;
- Gruntowanie drewna preparatem o własnościach biologicznie czynnych o przedłużonym działaniu biobójczym,
- Naniesienie warstw malarskich — dwukrotne malowanie za pomocą pędzla farbą olejną w kolorze szarym - ostateczny odcień i siła połysku do zatwierdzenia przez nadzór konserwatorski.
- Renowacja okuć okiennych: elementy metalowe należy oczyścić metodami fizykomechanicznymi i/lub chemicznymi. Mechanizmy należy wyregulować. Powierzchnię metalu wypolerować lub zabezpieczyć preparatami do ochrony metalu - do uzgodnienia z nadzorem konserwatorskim.
- Rekonstrukcja brakujących klamek i okuć: dobór elementów podlega zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski. Należy zamontować współczesne klamki o prostej formie, nawiązującej do dawniej występujących elementów. Wymiana szklenia: należy zastosować szkło przezierne, pojedyncze gr. 4mm, szklenie na tradycyjny kit .

Wykonanie nowych okien i drzwi.

- W celu poprawienia izolacyjności pozostawionych przykładowych starych okien, należy wykonać dodatkowe skrzydła okienne od strony wnętrza, w nowoczesnej konstrukcji z szybą zespoloną, okna powinny mieć możliwie jak najmniej podziałów. Projekt wewnętrznych skrzydeł należy przedstawić do zatwierdzenia przez Komisję Konserwatorską z udziałem Miejskiego Konserwatora zabytków i Inwestora
- Pozostałe zniszczone i wtórne okna należy usunąć, a w ich miejsce wykonać nowe okna na wzór okien oryginalnych z przywróceniem pierwotnych, łukowych wykrojów okiennych. (w części A) i okien prostokątnych w pozostałych częściach. Wykonawca wykona projekt nowych okien (rysunki szczegółowe w skali 1:5,) a następnie przedstawi okno referencyjne do zatwierdzenia na Komisji konserwatorskiej. W nowych oknach należy przewidzieć montaż szyby zespolonej np. 4/16/4, w tym celu należy zwiększyć grubość ramiaka okna o wartość niezbędną dla poprawnego osadzenia szyb. ***Ważne by ramki dystansowe były w kolorze okna nie srebrne.***
- Okna świetlika: proponuje się dokonać przeglądu stanu zachowania okien i na tej podstawie wytypować 4 szt. okien do zachowania jako świadek historyczny. Pozostałe okna należy wymienić na nowe z powtórzeniem obecnie występujących podziałów i konstrukcji. Dla poprawienia izolacyjności przegrody proponuje się zastosowanie szyby zespolonej. (***Ważne by ramki dystansowe były w kolorze okna nie srebrne)*** Należy w takim przypadku wykonać przekładki międzyszybowe i szprosy naszybowe. Projekt szczegółowy okien należy przedstawić do zatwierdzenia przez komisję konserwatorską.

Renowacja drzwi drewnianych: sztuk.1

- Demontaż, transport elementów do pracowni.
- Oczyszczenie elementów drewnianych z farby: metody mechaniczne pod strumieniem gorącego powietrza, doczyszczanie pastą zmydlającą do usuwania starych powłok, następnie szlifowanie papierem ściernym drobnej granulacji; Dezynfekcja drewna preparatem biobójczym opartym na związkach boru.
- Impregnacja wzmacniająca drewna np. 10 % roztworem Paraloid B72 w toluenie;
- Uzupełnianie ubytków (fleki drewniane, mieszanka epoksydowa do uzupełnień w drewnie np. Araldite SV / HV 36 , mniejsze ubytki - szpachlówka akrylowa);
- Oczyszczenie okuć metodami mechanicznymi i/lub chemicznymi. Naniesienie inhibitora korozji i powłok dekoracyjnych.
- Dezynfekcja drewna preparatem o własnościach biologicznie czynnych o przedłużonym działaniu;
- Naniesienie warstw malarskich — dwukrotne malowanie(ostatnia warstwa za pomocą pędzla) farbą olejną, kolor i stopień połysku do uzgodnienia z Nadzorem Konserwatorskim.
- Rekonstrukcja - wtórne drzwi należy usunąć i w ich miejsce wykonać nowe w nawiązaniu do historycznych (projekt do uzgodnienia). Drzwi i wrota bardzo silnie zniszczone — dopuszcza się wymienić na nowe z powtórzeniem ich występującej formy i materiału. Kolorystyka drzwi do uzgodnienia w trakcie realizacji z Komisją Konserwatorską.

4. Konserwacja zachowanych elementów metalowych; drzwi zewnętrzne, sztuk,4 .

- Oczyszczenie. Usunąć z powierzchni stare powłoki farb olejnych przy pomocy preparatów zmiękczających, np. Scansol – firmy INCO, Remmers Ablauger – firmy Remmers lub innych o podobnych właściwościach, Wykonać doczyszczenie powierzchni metalu z powłok malarskich i luźnych produktów korozji, mechanicznie i chemicznie, w razie potrzeby piaskowanie bardzo drobnym kruszywem.

- Usunąć z powierzchni metalu zapylenia a następnie „odtłuścić" rozpuszczalnikami organicznymi.

- Uzupełnić ubytki w metalu kitem opartym o spoiwo epoksydowe.

- Wykonać stabilizację chemiczną odsłoniętej powierzchni metalu (np.farba antykorozyjna pośrednia).a następnie nanieść wierzchnią warstwę malarską (zewnętrzna dwuskładnikowa farba chemoutwardzalna) w kolorze ustalonym w trakcie prac.

- Rekonstrukcja brakujących elementów: dobór okuć , zawiasów czy klamek podlega zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski. Należy zamontować współczesne klamki o prostej formie, nawiązującej swobodnie do dawniej występujących klamek.

5. Konserwacja drewnianych elementów konstrukcji dachów budynku:

- Wzmocnienie konstrukcji elementów drewnianych konstrukcji dachu w częściach uzgodnionych do zachowania (flekowanie drewna, dodatkowa konstrukcja drewniana lub stalowa na podstawie oceny konstruktora, dopuszcza się zdublowanie konstrukcji nośnej). Belki drewniane konstrukcji dachu oraz sposób i połączenia podlegają ochronie konserwatorskiej i należy je zachować w możliwie największy stopniu. W związku z tym należy wykonać projekt wzmocnień pozwalających na zachowanie jak największej ilości historycznych elementów konstrukcji drewnianych dachu. Forma i charakter wzmocnień do uzgodnienia z Panią Konserwator Miejską Wejherowa.

- Usunięcie elementów drewnianych porażonych grzybem domowym oraz drewna w promieniu 0,5m wokół miejsc porażonych. Utylizacja odpadów. Elementy do usunięcia należy wyznaczyć komisyjnie w obecności konstruktora, projektanta, Miejskiego Konserwatora Zabytków, nadzoru konserwatorskiego i przedstawiciela inwestora.

- Dezynfekcja drewna preparatem grzybobójczym i jednocześnie zabezpieczającym ogniowo

- Oczyszczenie drewna z zabrudzeń oraz usunięcie wtórnych łuszczących się powłok zabezpieczających (dotyczy schodów drewnianych) - zastosowanie metod fizyko-

mechanicznych (mycie z dodatkiem środków jonowo czynnych) oraz chemicznych z zastosowaniem past do usuwania starych powłok malarskich,

- Wymiana elementów silnie zniszczonych na nowe z powtórzeniem istniejących kształtów i przekrojów. Partie uzgodnione komisyjnie w obecności konstruktora, projektanta oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków.

- Impregnacja wzmacniająca drewna silnie zniszczonego przeznaczonego do zachowania: np. preparatem żywicznym Paraloid B72 — 10% roztwór w toluenie. Deski i profile o wysokim stopniu zniszczenia proponuje się wymienić na nowe z powtórzeniem występujących wymiarów i przekrojów i w występującym układzie.

- Uzupełnianie ubytków w drewnie, wieksze metoda flekowania, mniejsze elastyczną szpachlówką do drewna np. Araldite SV / HV 36., l

- Zabezpieczenie powierzchni. Proponuje się zastosowanie powłok elastycznych, dyfuzyjnych, biologicznie czynnych chroniących przed atakiem mikroorganizmów: elementy należy pomalować bezbarwnie lub kolorze transparentnym uzgodnionym w trakcie prac.

6. **Remont konserwatorski ścian wewnętrznych, tynkowanych :** ze względu na niska wartość techniczną tynków, duże zawilgocenie, zasolenie i porażenie czynnikami biologicznymi zakłada się wymianę wszystkich zdegradowanych zawilgoconych i zasolonych tynków i konserwacje ścian spodnimi.Prace należy prowadzić w następującej kolejności:

- Usunąć zdegradowane tynki ze wszystkich powierzchni ścian i sklepień,

- W odsłoniętym murze usunąć luźne spoiny na głębokość ok. 20 mm,

- Oczyścić powierzchnie cegieł – np. szczotkam..,

- Przeprowadzić dezynfekcję ściany preparatem grzybobójczym,

- W razie potrzeby dokonać napraw i wzmocnień cegieł /patrz p.1/

- Na ścianach obwodowych wykonać tremoizolację np. z zastosowaniem bloczków Porotherm, zgodnie z instrukcja producenta, na powierzchnie bloczków nanieść warstwę mineralnego tynku cienkowarstwowego o grubszej fakturze – nie stosować szpachli gipsowych!

- Na ścianach poprzecznych założyć tynki renowacyjne w systemie WTA,zgodnie z instrukcja producenta. Nie stosować warstw szpachlowych (typu Feinputz czyCekol), pozostawić strukturę tynku właściwego, magazynującego.

- Nałożyć powłoki malarskie, które powinny się charakteryzować dobrą dyfuzją pary wodnej odpowiednie są tu farby silikatowe lub modyfikowane wapienne - kolorystyka ścian zgodnie z Projektem lub ustaleniami z Nadzorem Konserwatorskim

7. Konserwacja posadzek

- Dezynfekcja posadzek:partie posadzek zaatakowane przez glony i grzybynależy poddać dezynfekcji środkiem biologicznie czynnym o przedłużonym działaniu np. Impragniegung BFA lub innym. Preparat należy nakładać wielokrotnie, aż do obumarcia. Następnie należy usunąć ich pozostałości, postępować zgodnie z zaleceniami zawartymi w karcie technicznej materiału.

- Oczyszczenie powierzchni posadzek: należy dokonać szczegółowego przeglądu posadzek betonowych. Następnie należy dokonać mechanicznego oczyszczenia powierzchni posadzek z luźnych nawarstwień organicznych, brudu, odchodów i kurzu za pomocą szpachelek oraz miękkich szczotek. Następnie przewiduje się delikatne oczyszczenie elewacji techniką piaskowania np. rotacyjnego strumienia z niskociśnieniowego agregatu piaskującego z zastosowaniem mączki szklanej Rotec Glaspudermehl o drobnej granulacji (metoda Rotec RemmersPo wykonaniu próbnego oczyszczenia fragmentu posadzki ostateczne parametry metody podlegają zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski. W miejscach silnych zabrudzeń dopuszcza się zastosowanie metody chemicznej: miejscowo, w partiach silnych zabrudzeń pochodzenia atmosferycznego można zastosować kwas fluorowodorowy (HF w stężeniu 1-3 %), który należy pozostawiać na obiekcie na czas 10 min., a następnie obficie spłukać wodą. Dopuszcza się także oczyszczanie za pomocą przegrzanej pary wodnej o temperaturze powyżej 120'C podawanej z agregatu o ciśnieniu ok. 3 - 5 barów wspomagane czyszczeniem miękkimi szczotkami z tworzywa sztucznego (działanie fizykomechaniczne)
  .
- Wykonać wzmocnienie posadzki preparatem zalecanym przez producenta warstwy wierzchniej, którą ma zostać pokryta posadzka betonowa.

- Ubytkiw posadzce uzupełnić betonem klasy b25.

- Całość posadzki wykończyć warstwą posadzki przemysłowej o podwyższonej odporności na środki chemiczne –grubości ok. 3 mm. W miejscach istniejących zagłębień po szynach zastosować szyby zabezpieczające umożliwiające bezpieczne poruszanie się i transport kołowy w postaci wózka widłowego. Dopuszcza się zastosowanie substancji żywicznych, epoksydowych lub weglanowych do zabezpieczenia posadzki, przy zachowaniu wysokiej twardości warstwy wierzchniej oraz transparentności na poziomie minimim 85%.

- Renowacja szyn - zgodnie z technologią podana w punkcie 10.

8. **Konserwacja schodów wewnętrznych.** Dotyczy 4 biegów schodowych prowadzących do pomieszczeń technicznych nad komorami wygrzewania drewna.

- Drewniane schody o konstrukcji policzkowej należy zdemontować i pddać pracom konserwatorskim zgodnie z technologią w punkcie 5.
- Jeśli po demontażu okaże się, że stan drewna jest bardzo zły dopuszcza się możliwość montaż 1 lub 2 biegów wykorzystując elementy oryginalne i odtworzenie pozostałych biegów na podstawie elementów oryginalnych.

9. **Konserwacja komór suszących drewno.** Komory przewidziane do pozostawienia w zastanej formie, projekt nie zakłada montażu nieistniejących drzwi a jedynie konserwacje elementów istniejących tj: okładzin ściennych i sufitowych wykonanych z płytek szamotowych, konserwację elementów metalowych czyli pozostałości mocowań bram uchylnych i pozostałości ościeży wtórnych bram rozwiernych a także konserwacje stalowych wentylatorów umieszczonych pod sufitem.

- Płytki szamotowe należy oczyścić stosując preparaty myjące i przegrzana parę wodną, w razie potrzeby zastosować środki chemiczne po wykonaniu prób na małym fragmencie. Następnie należy sprawdzić przyczepność płytek do podłoża w razie potrzeby przykleic luźne elementy i uzupełnić płytki brakujące płytkami pozyskanymi z innych zdegradowanych obiektów na terenie tartaku przeznaczonych do rozbiórki.

- Konserwację elementów metalowych wykonać wg technologii podanej w punkcie 4.

10. **Konserwacja zachowanych elementów metalowych; drzwi, pozostałości szyn, zachowanych elementów wentylatorów z komór suszenia i innych elementów odkrytych w trakcie prac,**

- Prace przy elementach metalowych prowadzić wg technologii podanej w punkcie 4.

- Szyny ; należy oczyścić metodami fizykomechanicznymi i/lub chemicznymi. Mechanizmy należy wyregulować. Powierzchnię metalu zabezpieczyć preparatami do ochrony metalu prace przy w/w elementach wykonać wg technologii podanej w p-cie 4.

Uwagi dodatkowe:

W trakcie prac należy dokonać przeglądu występujących elementów ruchomych obiektu; lampy, wózki, instalacje elementy wtórnego oświetlenia, sprzęty, Sprawy problemetyczne jeśli nie znalazły się w niniejszym opracowaniu i w wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków, należy rozstrzygać na podstawie odrębnych ustaleń Komisji Konserwatorskiej (potwierdzonych odpowiednimi protokołami). Kolorystyka wnętrz według PROJEKTU ; ciepłe szarości, zbliżone do kolorów tynku mineralnego, kolorystykę wszystkich elementów należy uzgodnić z nadzorem Konserwatorskim po przedstawieniu przez Wykonawcę prób.

VIII. SPECYFIKACJI TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU PRAC KONSERWATORSKICH

1. Prace przy obiekcie powinny zostać przeprowadzone przez firmę konserwatorską lub budowlano-konserwatorską, która realizowała już prace o podobnym zakresie i która posiada osoby z uprawnieniami do pracy przy obiektach zabytkowych w tym technologa prac konserwatorskich.

2. Potencjalny Wykonawca prac powinien dokładnie zapoznać się z obiektem i w razie wątpliwości zadać pytanie zamawiającemu przed terminem złożenia oferty.

3. Prace konserwatorsko-budowlane przy elewacjach i zachowanych elementach zabytkowych należy wykonać wg. technologii podanej w Projekcie i w Programie Prac Konserwatorskich.

4. Prace prowadzić w temperaturach całodobowo dodatnich powyżej +5 stopni C.

5. Przed rozpoczęciem prac należy sporządzić harmonogram prac i uzgodnić go z Zamawiającym.

6. Przywoływane w programie materiały są materiałami przykładowymi; dopuszczalne są inne rozwiązania równoważne (nie gorsze niż zaproponowane), wskazane jest stosowanie rozwiązań bazujących na wyrobach systemowych (produkty jednej firmy).

7. Należy ściśle przestrzegać zaleceń producentów dotyczących sposobu aplikacji preparatów i ochrony pracowników.

8. Środki stosowane w trakcie prac konserwatorskich nie mogą należeć do grupy szkodliwych bądź uciążliwych dla środowiska naturalnego.

9. Wszystkie decyzje w trakcie prac w tym te dotyczące zmian technologii i zakresu prac konserwatorskich, powinny być podejmowane Komisyjnie z udziałem Przedstawicieli Inwestora, Autorów Projektu i Nadzoru Konserwatorskiego z ramienia Miejskiego Konserwatora Zabytków.

10. Przebieg prac objętych programem konserwatorskim należy opisać w dokumentacji powykonawczej. Dokumentacja zawierać musi opis obiektu przed rozpoczęciem prac wraz ze szczegółową oceną stanu zachowania poszczególnych elementów oraz opis wykonanych badań, opis przebiegu wykonania prac i zabiegów przeprowadzonych na obiekcie wraz z opisem zastosowanych technologii oraz dokumentację fotograficzną przebiegu prac w tym tzw. robót zakrytych .

11. Odbiór prac dokonywany będzie komisyjnie z udziałem Przedstawicieli Inwestora, Autorów Projektu i Nadzoru Konserwatorskiego z ramienia Miejskiego Konserwatora Zabytków.