

ARCHICE ul. Garncarska 5, 70-377 Szczecin www.archico.eu Tel. 91/880 38 93	Przebudowa remont i rewaloryzacja zabytkowej willi z ogrodem – siedziby Oddziału IPN w Szczecinie przy ulicy Piotra Skargi 14.	Data: Szczecin lipiec 2016
---	--	----------------------------------

Jednostka projektowa:	 ul. Garncarska 5 IVp. 70-377 Szczecin tel./fax 91/880 38 93 e-mail: biuro@archico.eu www.archico.eu
Nazwa projektu:	OCENA STANU TECHNICZNEGO POD KĄTEM ARCHITEKTONICZNYM
Zadanie:	Przebudowa, remont i rewitalizacja zabytkowej willi z ogrodem – siedziby Oddziału IPN w Szczecinie
Nazwa i adres obiektu budowlanego:	ul. Piotra Skargi 14 w Szczecinie (dz. nr 3/4 obręb 1022)
Zamawiający:	Instytut Pamięci Narodowej – Komisja Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu Ul. Wołoska 7; 02-675 Warszawa
Szczecin, czerwiec 2016 r.	

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY FORMALNE	3
1.1.	Przedmiot inwestycji	3
1.2.	Określenie Zamawiającego	3
1.3.	Zakres opracowania	3
1.4.	Lokalizacja inwestycji	3
1.5.	Podstawa opracowania	3
2.	STAN ISTNIEJĄCY	4
2.1.	Ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynku	4
2.1.1.	Elewacja	4
2.1.2.	Poszycie dachowe	7
2.1.3.	Lukarny	7
2.1.4.	Stołarka okienna i drzwiowa	8
2.1.5.	Piwnica	8
2.1.6.	Przyziemie	8
2.1.7.	Parter	9
2.1.8.	Piętro	9
2.1.9.	Tarasy	9
2.1.10.	Połąć dachowa	10

1. PODSTAWY FORMALNE

1.1. *Przedmiot inwestycji*

Niniejsze opracowanie - inwentaryzacja stanu technicznego w zakresie architektury realizowana jest na potrzeby opracowania dokumentacji projektowej i kosztorysowej przebudowy, remontu i rewaloryzacji zabytkowej willi z ogrodem – siedziby Oddziału IPN w Szczecinie przy ul. Piotra Skargi 14.

Wizja lokalna ujawniła szereg uchybień formy oraz uszkodzeń obiektu wynikających z zaniedbań w zakresie prac konserwatorskich i remontowych oraz miejscami nieodpowiednio lub nieefektywnie przeprowadzonych prac remontowych i naprawczych

1.2. *Określenie Zamawiającego*

Instytut Pamięci Narodowej -
 Komisja Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu
 ul. Wołoska 7
 02-675 Warszawa

1.3. *Zakres opracowania*

Zakres ekspertyzy obejmuje cały obiekt zabytkowej willi wraz z elewacją z wyłączeniem wtórnej dobudówki w miejscu dawnego ogrodu zimowego

1.4. *Lokalizacja inwestycji*

Adres:

ul. Piotra Skargi 14 w Szczecinie
 Dz. geod. Nr 3/4 obr. 326201_1.1022

1.5. *Podstawa opracowania*

- a) Umowa z zamawiającym;
- b) Wizja lokalna w terenie;
- c) Badania architektoniczne In situ;
- d) Dokumentacja archiwalna z roku 1928;
- e) Inwentaryzacja budowlana pomiarowa i fotograficzna;
- f) Zalecenia konserwatorskie do planowanych prac remontowych i inwestycyjnych willi przy ul. Piotra Skargi 14 w Szczecinie z dn. 2015-05-06;
- g) Program prac konserwatorskich elewacji i wnętrz budynku instytutu pamięci narodowej w Szczecinie, ul. Piotra Skargi 14, opracowane przez mgr Bartłomieja Rejmanowskiego; luty 2015;
- h) Projekt wykonawczy prac przy obiekcie zabytkowym; Inwentaryzacja, ocena stanu technicznego i projekt rewaloryzacji zabytkowej stolarki okiennej; biuro architektoniczne Archivia Jerzy Nowak; grudzień 2014;
- i) Projekt budowlany Ogrodzenia, zagospodarowania terenu w ramach przedsięwzięcia: Prace remontowe – naprawcze budynku - siedziby IPN – KSZpNP biuro architektoniczne Archivia Jerzy Nowak; czerwiec 2014;
- j) Projekt budowlany Izolacje p.-wilgociowe ścian zewnętrznych i odwodnienie budynku w ramach przedsięwzięcia: Prace remontowe – naprawcze budynku - siedziby IPN – KSZpNP biuro architektoniczne Archivia Jerzy Nowak; czerwiec 2014;
- k) Program prac remontowych i inwestycyjnych opracowanych w ramach przedsięwzięcia: Prace remontowe – naprawcze budynku - siedziby IPN – KSZpNP biuro architektoniczne

Archivia Jerzy Nowak;

l) Karta Rejestracyjna Zabytków Nr A-121; data: 2003-04-17;

2. Stan istniejący

Obiekt powstał w roku 1929 jako mieszkalna willa miejska otoczona jednorodnym stylistycznie ogrodzeniem. Budynek i ogród jest wyniesiony względem terenu. Przyziemie znajduje się w poziomie ulicy, natomiast wejście główne i

parter budynku dostępny jest z podjazdu ukształtowanego na nasypie. Mury przyziemia wychodzą poza obrys głównego korpusu. Budynek zaprojektowano na prostokątnym rzucie z szerokim środkowym ryzalitem od strony ogrodu półkolistym. Do elewacji bocznych dostawiono bryły: od strony ul. Piotra Skargi pierwotnie znajdowała się loggia oraz balkon (wtórnie zabudowana); od strony południowej znajdował się ogród zimowy przebudowany i rozbudowany na sale konferencyjne.

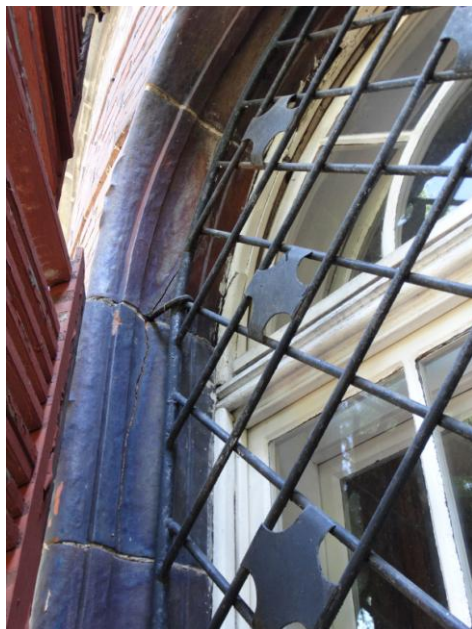
Piętro i poddasze przekryte jest dachem mansardowym. Ściany zewnętrzne murowane są z cegły ceramicznej pełnej oblicowane cegłą klinkierową w wiązaniu Sussex. Ściany działowe są ceglane, wtórne nowe ścianki działowe wykonano w konstrukcji szkieletowej - płyty GK na podkonstrukcji stalowej. Stropy nad parterem i piwnicami są stropami masywnymi na belkach żelaznych, poddasze przekryto stropem drewnianym ze ślepym pułapem. Dolna kondygnacja piwnicy przekryta jest sklepieniami ceglanymi: w jednym pomieszczeniu sklepienie krzyżowe wsparte na środkowym filarze oraz w pomieszczeniu owalnym sklepienie zwierciadlane. Więźba dachowa jest drewniana. Konstrukcja ukryta pod okładzinami z płyt GK poddasza oraz nie przewidziano rewizji. W obiekcie znajdują się dwie historyczne klatki schodowe o konstrukcji drewnianej. Pierwsza, reprezentacyjna, zlokalizowana w holu głównym łączy parter oraz piętro, natomiast druga łączy wszystkie kondygnacje. Wnętrza piętra i parteru rozplanowano wokół holi centralnych. Na poddaszu pierwotnie jednoprzestrzennym wydzielono ściankami GK sanitariaty i jedno pomieszczenie biurowe. Poszycie dachowe zostało wymienione w 1995 roku na dachówkę cementową. Obróbki blacharskie kominów są w dobrym stanie, kształtki wentylacyjne są wymienione. Rynny oraz rury spustowe zostały wymienione i są w dobrym stanie technicznym.

2.1. Ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynku

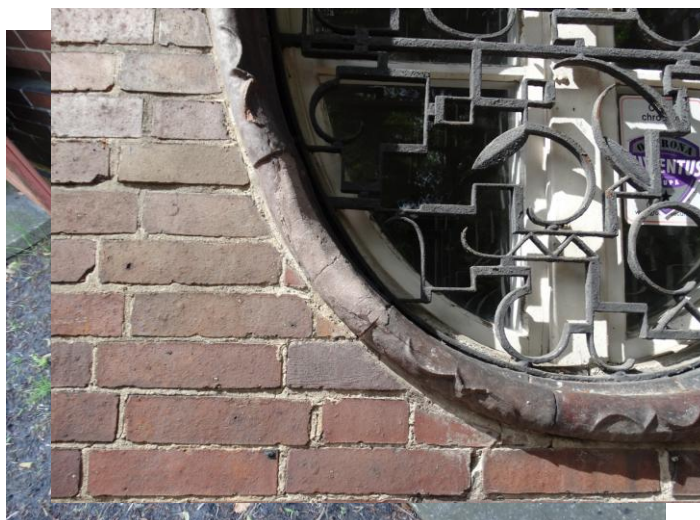
2.1.1. Elewacja

Stan elewacji ocenia się jako dobry. Niekorzystne zmiany zauważono w obrębie tarasów piętra. Brak lub zniszczenie izolacji poziomej tarasów zaowocowało zawilgoceniem muru, wykwitom wysoleń, korozją biologiczną i doprowadziło w rezultacie do zniszczenia części kamionkowych kształtek oraz okładziny klinkierowej.

Elewacja wschodnia, ogrodowa wykazuje oznaki zniszczenia spowodowanego korozją biologiczną oraz niekorzystnym wpływem wód opadowych i tych podciąganych kapilarnie z gruntu. Klinkierowe obramienia okienne wykazują pewien stopień zużycia spowodowany upływającym czasem oraz noszą ślady uszkodzeń mechanicznych powstałych najprawdopodobniej podczas mocowania wtórnych krat. Nastąpiło odspojenie kamionkowych kształtek od klinkierowej okładziny



ceglanej. Powstałe szczeliny rzędu od 5 do 15 mm noszą ślady wtórnych wypełnień przeprowadzanych nieestetycznie oraz za pomocą materiałów nietrwałych, które odznaczają się na elewacji. Cokół budynku wbudowany jest z postawionej wozówkowo cegły elewacyjnej. Cegły wchodzą bezpośrednio w grunt. Izolacje pionowe nie zostały wyprowadzone powyżej poziomu terenu. Nie zastosowano także opaski z kruszywa lub otoczaków która zabezpieczała by cokół budynku przed penetracją odbitej wody opadowej. W związku z powyższym cokół wykazuje pewien stopień skorodowania, spoiny w większości są wypłukane lub zniszczone. Silne zazielenienie (korozja biologiczna) i występujące miejscowo wykwyty soli świadczą o głębokiej penetracji wody podciąganej kapilarnie. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest brak lub zniszczenie izolacji przede wszystkim poziomych, ale także pionowych ścian piwnic i przyziemia.

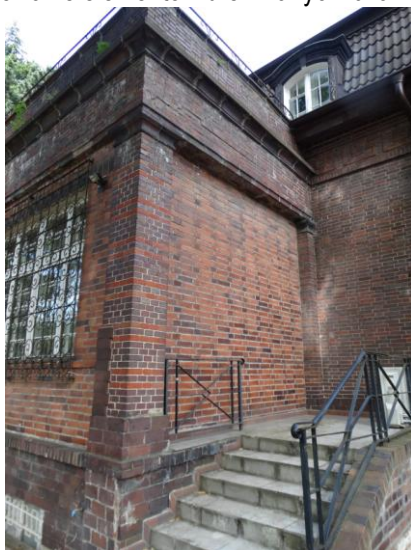


Okładzina klinkierowa oraz kształtki kamionkowe na półokrągłym ryzalicie ogrodowym pokryta jest znacznymi wysoleniami oraz mchem. Mur jest zawilgocony, a część kształtek oraz cegieł popękała. Taki stan rzeczy spowodowany jest brakiem izolacji poziomej tarasu oraz brakiem bieżącej konserwacji. Lukarny wymagają interwencji w zakresie wymiany, renowacji lub odtworzenia

elementów drewnianych. Korekcie estetycznej należy poddać elementy obróbek blacharskich zarówno lukarn oraz obróbek pozostałych elementów dachu. Rynna zabezpieczona jest przed wpadaniem liści siatką półokrągłą. Brak bieżącego oczyszczania skutkuje zaleganiem liści. Elewacja wykazuje ślady uszkodzeń mechanicznych związanych z niedbałym mocowaniem instalacji odgromowej. Wtórne mocowanie krat w oknach pozostawiło widoczne mechaniczne uszkodzenia okładziny klinkierowej. Poprzez elewację w sposób nieestetyczny wyprowadzono kominki wentylacyjne.



Z uwagi na bliskość drzew, znaczne zacinienie budynku i specyficzny mikroklimat panujący na działce widoczna jest postępująca korozja biologiczna. Zazielenienie połaci dachowych i skorodowanie elementów drewnianych lukarn wymaga podjęcia prac naprawczych



ryzalit zwieńczony tarasem na północnej elewacji wykazują znaczny stopień zniszczenia. Zaobserwowano wykwyty soli, pęknięcia warstwy okładziny elewacyjnej szerokości od 5 do 20 mm, wypłukanie spoin i przesunięcie cegły poza lico muru. Wszystko to świadczy o postępującej korozji spowodowanej brakiem izolacji poziomej tarasu. Niektóre kształtki kamionkowe gzymsów są popękane i widać wykwyty solne. Loggia została zamurowana cegłą inną niż oryginalna. Od strony zewnętrznej na nadprożach zaobserwowano wykwyty rdzy. Stalowe belki nadprożowe są wystawione na działanie czynników atmosferycznych. Studnia doświetlająca zlokalizowanej pomiędzy loggią a wieloboczną absydą jest odspojona od elewacji, okładzina klinkierowa jest miejscowo uszkodzona. Izolacja pionowa prostokątnych studni doświetlających została przeprowadzona w sposób nie gwarantujący skutecznego odprowadzania wody deszczowej – podczas wizji lokalnej nie stwierdzono istnienia wpustu odprowadniającego studzienki.

Elewacja zachodnia w najmniejszym stopniu uległa degradacji. Widoczne są miejscowe

spękania i ubytki spoin. Klinkierowe kształtki owalnych okien elewacji oraz tych tworzących główne wejście są odspojone miejscowo od okładziny z cegieł. Niektóre z kształtek są uszkodzone mechanicznie. Ryzalit frontowy nosi ślady miejscowych napraw i uzupełnień ubytków spoin, niestety sposób naprawy oraz rodzaj użytego materiału pozostawia wiele do życzenia i wymaga ujednolicenia. W przyziemiu na ścianie z czterema półokrągłymi otworami widoczne jest skorodowanie biologiczne spowodowane nieprawidłowym odprowadzaniem wód opadowych z terenu. Plac pokryty asfaltem nie posiada odpowiednich spadków prowadzących wodę opadową od budynku, brak opaski wpływa na odbijanie kropel deszczu i dodatkowe zawilgacanie elewacji. W związku z powyższym widoczne jest uszkodzenie i skorodowanie spoin oraz warstwy cegieł stykającej się z terenem. Elewacja przyziemia została we fragmencie przemurowana inną cegłą.

Elewacja południowa stanowi przede wszystkim dobudówka która nie wchodzi w zakres tego opracowania, nie mniej jednak jej połączenie z istniejącym budynkiem na poziomie piętra pozostawia wiele do życzenia. Należy zwrócić szczególną uwagę na nieestetyczne wykonanie obróbek blacharskich zarówno w obrębie lukarn oraz połączenia murku balustrady z dachem. W poziomie przyziemia występują wtórne przemurowania. W obrębie otworów okiennych występują ubytki spoin, oraz nieznaczne spękania o grubości spoiny. Uszkodzenia mechaniczne spowodowane są m.in. nieestetycznym sposobem montażu instalacji odgromowej.

2.1.2. Poszycie dachowe

Poszycie dachowe zostało w 1995 roku poddane całkowitej wymianie oraz gruntownemu remontowi. Wizja lokalna ujawniła, że poszycie i obróbki blacharskie kominów wykonane są prawidłowo i brak jest widocznych negatywnych zmian. Zastosowano wiele systemowych kształtek dachówkowych z kominkami wentylacyjnymi co gwarantuje zminimalizowanie potencjalnych błędów wykonawczych zaobserwowano również zastosowanie kształtek wentylacyjnych samej połaci dachowej w dwóch rzędach na poziomie powyżej poddasza. Połączenie poszycia z dachówki cementowej oraz poszycia z blachy miedzianej nie budzi zastrzeżeń. Jedynym elementem budzącym zastrzeżenia są zamocowane na szczycie elementy instalacyjne i prowadzona do nich wiązka luźnych kabli która uniemożliwia poprawny odpływ wody deszczowej oraz usuwanie z dachu liści. Należy założyć, iż remont poszycia dachowego został wykonany poprawnie i zgodnie ze sztuką budowlaną. Uwaga ta nie dotyczy obróbki lukarn. Użyta w 1995 dachówka cementowa nie jest rozwiązaniem historycznym ponieważ rozwiązaniem pierwotnym była dachówka ceramiczna. Drewniane gzymsy skrzynkowe wykazują ubytki w warstwie malarskiej i jedynie miejscowe uszkodzenia związane z penetracją wody w latach przed remontem i zmianą systemu odwadniania; są w stanie dobrym.

2.1.3. Lukarny

Na dachu obiektu istnieją dwa rodzaje lukarn, te zlokalizowane na pierwszym piętrze oraz na poziomie poddasza. Dach mansardowy ma dwa kąty nachylenia: w zakresie wysokości piętra nachylenie połaci wynosi 78° a na poddaszu 30° . Lukarny piętra wykazują znaczne uszkodzenia związane z brakiem bieżących prac konserwacyjnych. Elementy drewniane opierzeń większości lukarn są skorodowane a powłoka malarska nie istnieje lub nie spełnia funkcji ochronnej. W znacznej większości obróbki blacharskie opierzeń lukarn w zakresie parapetów wykonane są nieestetycznie. Obróbki blacharskie zlokalizowane na elewacji północnej niezgodnie ze sztuką budowlaną nie zapewniają odprowadzenia wody opadowej. Lukarny od strony wschodniej nad półkolistą absydą wyposażone są w drewniane podokienniki które nie są zabezpieczone w żaden sposób przed penetracją wody opadowej

Osadzenie lukarn poddasza z blachy ocynkowanej w połaci dachowej budzi zastrzeżenia. Wizja lokalna wykazała, że odległość dachówek od zadaszenia lukarny jest w każdym z przypadków zbyt mała i nie umożliwia swobodnego odpływu wody opadowej. Wokół każdej z lukarn w szczelinach pomiędzy blachą a poszyciem znajdowały się liście. Nie ma możliwości łatwego ich usunięcia. Podczas prac remontowych należałoby oczyścić szczeliny i zabezpieczyć połączenie przed wnikaniem wody oraz liści poprzez wywiniecie kołnierza z papy wykonanego zgodnie ze sztuką

budowlaną

2.1.4. Stolarka okienna i drzwiowa

Zakres zniszczeń i przewidziane prace remontowe opisuje w stopniu szczegółowym *Projekt wykonawczy prac przy obiekcie zabytkowym; Inwentaryzacja, ocena stanu technicznego i projekt rewaloryzacji zabytkowej stolarki okiennej; biuro architektoniczne Archivia Jerzy Nowak; grudzień 2014; wizja lokalna potwierdziła, że zakres prac i stopień opracowania projektu jest wystarczający i należy przeprowadzić prace przewidziane w projekcie.*

2.1.5. Piwnica

Pomieszczenia piwnic wykazują znaczne zawilgocenie pomiary wilgotności wykazały wilgotność od 75%RH w korytarzu oraz do 92% RH przy posadzce kolistego pomieszczenia. Ściana północna na całej wysokości wykazuje oznaki zawilgocenia oraz korozji. Widoczne są liczne wysolenia, elementy ceglane są częściowo zniszczone, materiał ceramiczny oraz spoiny obsypują się. Znajdujące się w tej ścianie stalowe stopnie drabiny są przerdzewiałe i zniszczone w znacznym stopniu. Przestrzeń klatki schodowej piwnicy nosi ślady napraw które przeprowadzone zostały w sposób prowizoryczny. Dotarcie oraz zweryfikowanie stanu części ścian jest utrudnione przez konstrukcje ceramicznych rur, nie mniej jednak zaobserwowano korozję spowodowaną wilgocią również na ścianie wschodniej. Wysolenie pojawia się również na fragmencie sklepienia krzyżowego.

2.1.6. Przyziemie

Kondygnacja przyziemia została odświeżona w poprzednich latach, przeprowadzono szereg prac tynkarskich, malarskich oraz związanych ze zmianą posadzek. W chwili obecnej część ścian pomieszczeń od strony elewacji ogrodowej oraz północnej wykazuje zróżnicowany stopień korozji spowodowany podciąganiem kapilarnym wody oraz przenikaniem wilgoci z gruntu oraz nieszczelnych elementów kanalizacji deszczowej. Przeprowadzony program naprawczy polegający na założeniu izolacji pionowych oraz renowacji i wymianie systemu odwodnienia przyniósł częściowo efekty.

Ściany pomieszczeń serwerowni 0.19 i 0.21 wykazują najwyższy stopień degradacji. Tynk obsypuje się, występują tam zacieki, wysolenia, pleśń oraz inna korozja biologiczna. Wilgotność pomieszczenia zmierzona w narożniku przy posadzce jest wysoka i wykazuje 72%RH. Widoczna korozja występuje także na całej wysokości ścian pokoju mieszczącego serwer na narożnikach otworów okiennych pojawiły się wykwyty rdzy.

Ściana z oknami pomieszczenia archiwum 0.22 jest zdegradowana poniżej parapetów oraz od strony pomieszczeń serwerowni. Widoczne są wykwyty wilgoci, soli i zagrzybienie. Wilgotność pomieszczenia przy zawilgoconych przegrodach waha się w granicach 70%RH.

Magazyn 0.23 w obrębie ściany elewacyjnej wskazuje na występowanie podciągania kapilarnego, przenikania wilgoci z gruntu. Pod oknem wyraźnie efekty zalewania ściany wodą opadową gromadzącą się w studzienkach doświetlających. Podczas wizji lokalnej udało się odsłonić kratkę odwadniającą zlokalizowaną w dnie studzienki wykonaną zgodnie ze sztuką budowlaną ze spadkiem od elewacji budynku, jednak z uwagi na akumulację materiału (m.in. ziemia, liście, fragmenty drewnianych okiennic) prawidłowy odpływ wody opadowej jest niemożliwy i sama kratka nie jest drożna.

Podobne problemy występują w pomieszczeniu pomocniczym 0.24. Nie przeprowadzono tam prac remontowych, przez co widoczny jest stopień skorodowania cegieł. We fragmentach – szczególnie pod oknem oraz przy posadzce lica cegieł oraz spoiny obsypują się. Wilgotność pomieszczenia waha się w granicach od 65 do 73%RH. Zawilgocona jest również ścianka wspierająca spocznik.

Podwyższona temperatura (ok. 25°C) pomieszczenia węzła cieplnego, przy podobnym jak w poprzednich przypadkach problemach z podciąganiem i absorpcją wilgoci z gruntu, przyspiesza korozję ścian tynków i powłok malarskich. Podstawowym czynnikiem powodującym korozję w tym pomieszczeniu jest sól. Wilgotność pomieszczenia (mierzona przy posadzce) przy wejściu wynosi

55%RH i wzrasta do 60% przy ścianie z oknem. Korozja występuje na pełnej wysokości ścian.

Pomieszczenia archiwum i pomocnicze (0.27, 0.28, 0.29, 0.30,) wykazują we fragmentach do wysokości 45cm efekty zawilgocenia związane z podciąganiem kapilarnym. W pomieszczeniu 0.28 pojawia się pleśń i grzyb. Problem pomieszczenia archiwum 0.29 spowodowany jest nieprawidłowym odprowadzaniem wody opadowej z placu – penetracją wody opadowej na styku ściany elewacji z terenem.

Archiwum 0.9 oraz korytarz 0.5 wskazują oznaki zawilgocenia spowodowane przesączeniem się wilgoci i podciąganiem kapilarnym w obrębie studzienki doświetlającej w której również udało się zlokalizować niedrożną kratkę odpływową. Zakres zawilgocenia ściany w archiwum wskazują również na problem związany z izolacją ścian pod podjazdem.

W pozostałych pomieszczeniach nie wykryto istotnych zmian.

2.1.7. Parter

Kondygnacja parteru wykazuje znaczące problemy w pomieszczeniach biurowym 1.5 i w konferencyjnej Sali owalnej 1.6. Problemy te związane są z brakiem lub nieszczelnością izolacji poziomych tarasów zlokalizowanych ponad tymi pomieszczeniami. O ile pomieszczenie biurowe 1.5 powstało z powojennego zabudowania loggii, owalny pokój przedstawia wysoką wartość estetyczną i historyczną. Ozdobny sufit wnętrza elementy ościeży, okiennic i zabudowy grzejników uległ korozji spowodowanej zawilgoceniem. Na północnej części wewnętrznej ściany od drzwi prowadzących do pokoju 1.4 do okna pojawiają się wykwyty wilgoci, pleśni oraz zagrzybenia. Zawilgocenie przedostaje się na elementy ozdobnego sufitu. Na suficie zaobserwowano rysę szerokości max 0,7 mm Ościeże okienne jest pęknięte. Ościeże drzwiowe jest we fragmentach odspojone. Wilgotność pomieszczenia wynosi 53%RH.

Pomieszczenie biurowe 1.5 nosi ślady poważnego problemu związanego z wilgocią przenikającą z tarasu powyżej oraz tej podciąganej kapilarnie z gruntu. Na suficie widać pokaźne wykwyty skażenia biologicznego i zalania. Nad oknem znajdującym się na elewacji północnej na wysokości 20cm ponad otworem znajduje się rysa szerokości od 0,5 do 5 mm, w połączeniu z zaobserwowanymi wykwitami rdzy w okolicach nadproża od strony zewnętrznej także przypuszczać, że nastąpiła korozja nadproża. W jednej trzeciej szerokości pomieszczenia zaobserwowano poprzeczną rysę. We wschodnim narożniku podciąganie kapilarne spowodowało korozję biologiczną i odspojenie tynku.

W pomieszczeniu biurowym na fragmencie absydy zauważono, że podokiennik zewnętrzny skierowany jest spadkiem do okna powoduje to gromadzenie się wody opadowej oraz postępującą korozję stolarki okiennej i parapetu.

Wizja lokalna kondygnacji parteru nie ujawniła innych zmian związanych z problemami technicznymi.

2.1.8. Piętro

Poważne problemy występujące na piętrze związane są z izolacją poziomą tarasów oraz występują w obrębie lukarn i stolarki okiennej. Jedynym zaobserwowanym problemem we wnętrzu jest wyciek wilgoci oraz rysa na ścianie w pomieszczeniu biurowym 2.2. Związane jest to z przenikaniem wody opadowej dostającej się przez komin.

2.1.9. Tarasy

Posadzka tarasu nad loggią i salą owalną wykończona jest płytkami gresowymi których estetyka odbiega od charakteru obiektu. Zakłada się, iż remont przeprowadzony był niezgodnie ze sztuką budowlaną. Stan izolacji poziomej istniejącej nie został zweryfikowany na etapie prac remontowych, nowa izolacja pozioma została pominięta lub wykonana niepoprawnie. Powyższy problem powoduje zalewanie pomieszczeń poniżej, korozję ścian zewnętrznych, okładziny klinkierowej oraz wnikanie wilgoci w klinkierowe kształtki gzymsów. Podciąganie kapilarne wpłynęło

na powstanie wsoleń, spękań, ubytków w spoinach. Murek balustrady oraz okładzina elewacyjna poniżej murku pokryte są nalotem biologicznym i pośnięte we fragmencie mchem. Korona murka przykryta jest kształtkami klinkierowymi formującymi rynnę, odprowadzanie wody opadowej w założeniu odbywać się miało na taras poprzez dwa kanaliki umieszczone w każdej z kształtek. Brak bieżącej konserwacji oraz ubytki tych elementów spowodowały, że drożne kanaliki nie spełniają swojej funkcji - zalewają murek. Połączenie balustrady ceglanej z dachem wykonane jest w sposób nieestetyczny – konieczne jest przełożenie dachówek i wykonanie na nowo obróbek blacharskich. Wskazane jest aby warstwy posadzki tarasu zdemontować i położyć na nowo zgodnie ze sztuką budowlaną oraz estetyką budynku.

2.1.10. Połąć dachowa

Dach mansardowy ma trzy stopnie załamania. Użyta w 1995 roku dachówka cementowa firmy Braas nie jest rozwiązaniem zbliżonym do rozwiązania historycznego – pierwotnie dach pokrywała dachówka ceramiczna.

Najwyższa część zawiera poddasze jest w stanie dobrym, nie ma widocznych uszkodzeń spowodowanych nieszczelnościami. Obróbki blacharskie wykonane są prawidłowo, są w stanie dobrym, bez widocznych oznak korozji. Elementy z tworzywa sztucznego – np. taśma kalenicowa noszą ślady korozji związanej z działaniem promieni słonecznych. Kształtki wentylacyjne zapelniające wentylację połąci są drożne. Zastosowanie systemowych dachówek z kominkami wentylacyjnymi gwarantuje zminimalizowanie ewentualnych problemów. Połączenie materiałów – poszycia z dachówki cementowej oraz miedzianej blachy użytej na frontowym ryzalicie jest wykonane poprawnie i gwarantuje prawidłowe odprowadzenie wód opadowych. Problemem w tym miejscu jest zamontowana wtórnie instalacja antenowa, której okablowanie oraz sposób mocowania są wykonane niezgodnie ze sztuką i utrudniają prawidłowy odpływ wód opadowych oraz usuwanie liści z połąci. Obróbka lukarn poddasza budzi zastrzeżenia. Odległość dachówek od samych lukarn jest na tyle niewielka, że utrudnia skuteczne usuwanie liści. Proponowanym rozwiązaniem jest utworzenie opierzenia gwarantującym swobodny spływ materiału.

Zmieniony system orynnowania jest w dobrym stanie technicznym i nie wykazuje oznak zużycia. Siatka chroniąca rynnę przed wnikaniem liści uformowana jest jako półokrąg i przy braku bieżącego oczyszczania nie zdaje egzaminu, należy zamienić siatkę na płaską.

Dachówka położona na części mansardy w zakresie piętra wykazuje większy stopień zużycia. Spowodowane jest to większym zacienieniem tego fragmentu przez lukarny oraz dużym spadkiem wynoszącym około 78°. Całe poszycie w tym zakresie pokryte jest nalotem biologicznym. Miejscami niefachowe wykonanie obróbek blacharskich lukarn powoduje wnikanie wody opadowej pod poszycie. W obrębie tarasów możliwe było zweryfikowanie sposobu mocowania dachówek – możliwe jest przesuwanie dachówek oraz odkrycie elementów poszycia.

Opracował : mgr inż. arch. Maciej Fischer
 upr. bud. Nr 14/ZPOIA/OKK/2014