

## **4. OPIS TECHNICZNY**

### **DO PROJEKTU WYKONAWCZEGO REMONTU ELEWACJI BUDYNKU ZAKŁADU PRZYRODOLECZNICZEGO „WOJCIECH” W ŁĄDKU ZDRÓJU**

#### **SPIS TREŚCI**

1. DANE OGÓLNE
2. PODSTAWA OPRACOWANIA
3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
4. RYS HISTORYCZNY
5. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA
  - 5.1. Lokalizacja
  - 5.2. Kompozycja przestrzenna
6. STAN ISTNIEJĄCY
7. OGÓLNY OPIS PRAC REMONTOWYCH.
8. PROGRAM KONSERWATORSKI REMONTU
  - 8.1. Prace wstępne
  - 8.2. Tynki
  - 8.3. Elementy sztukatorskie i rzeźby
  - 8.4. Elementy wykonane z kamienia
  - 8.5. Tralki balustrady kopuły
  - 8.6. Stolarka okienna
  - 8.7. Obróbki blacharskie
  - 8.8. Dokumentacja powykonawcza
9. UWAGI
10. INFORMACJA O PLANIE BioZ
11. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

## 1. DANE OGÓLNE

- 1.1. Obiekt: budynek Zakładu Przyrodoleczniczego „Wojciech”
- 1.2. Adres: Plac Mariański 13 57-540 Łądek-Zdrój  
działka nr 108/7 AM-4 obręb Stary Zdrój; jednostka ewidencyjna Łądek Zdrój -miasto
- 1.3. Inwestor: Uzdrowisko Łądek – Długopole S.A. Ul. Wolności 4 57–540 Łądek Zdrój
- 1.4. Autor: arch. Cezariusz Fryc. Projektant wpisany jest na listę członków  
Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS – 0200.
- 1.5. Stadium: projekt wykonawczy
- 1.6. Kategoria obiektu XI
- 1.7. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A/4301/1986 decyzją z 22.12.1971 roku.
- 1.8. Projekt wykonano w marcu 2017 roku na podstawie programu konserwatorskiego sporządzonego w styczniu 2017 i badań stratygraficznych wykonanych w marcu 2017 przez mgr Jolantę Marosik.

## 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 2.1. Zlecenie Inwestora
- 2.2. Dokumentacja fotograficzna obiektu wykonana przez projektanta
- 2.3. Archiwalne rysunki elewacji obiektu
- 2.4. Analiza historyczno – konserwatorska wykonana w kwietniu 2016. przez Agnieszkę Tomaszewicz
- 2.5. Badania stratygraficzne elewacji budynku autorstwa mgr Jolanty Marosik
- 2.6. Program konserwatorski remontu elewacji budynku autorstwa mgr Jolanty Marosik

## 3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

- 3.1. Celem opracowania jest uzyskanie podstawy do wykonania remontu elewacji budynku mającego doprowadzić do likwidacji zniszczeń i odnowienia wyglądu elewacji
- 3.2. Zakres opracowania obejmuje zarówno powierzchnie pokryte tynkiem, jak i okładziny oraz detale. Projekt nie obejmuje dachów i ich osprzętu.

## 4. RYS HISTORYCZNY

Źródło ciepłych wód mineralnych, które jest podstawą funkcjonowania obiektu odkryte zostało około 1625 roku, jednak z powodu trwającej wojny trzydziestoletniej zagospodarowano je dopiero około 1672 roku. W 1678 roku nad ujęciem wód mineralnych zbudowano budynek kuracyjny z łaźniakami a powstałe kąpielisko nazwano Marienbad. Było to już drugie ujęcie w tym rejonie obok Starego Zdroju zwanego Georgenbad. Obiekt funkcjonował do roku 1739, kiedy wskutek uszkodzeń powstałych w wyniku pożaru i trwających wojen śląskich został zamknięty aż do 1765 roku, kiedy został wyremontowany i uruchomiony na okoliczność wizyty Fryderyka Wielkiego. Od tego czasu kilkakrotnie remontowany i modernizowany ośrodek funkcjonował aż do roku 1877, kiedy podjęto decyzję o wyburzeniu budynku i wzniesieniu nowego.

Nowy budynek w kształcie, który przetrwał niewiele zmieniony do dzisiaj, został zaprojektowany przez architekta z Nysy Hermana Völkeera. Otwarto go 15 lipca 1880 roku. W 1936 roku od strony północnej dobudowano do niego parterowy pawilon terapii borowinowych. W tym kształcie obiekt dotrwał do końca II wojny światowej. W latach 1947 – 1953 obiekt pozostawał we władaniu wojsk radzieckich. W latach 60-tych. XX wieku w ramach przebudowy i rozbudowy część pawilonu borowin podwyższono o jedną kondygnację.

W 1977 roku wykonano pierwszy powojenny remont kopuły i elewacji obiektu, a w latach 1987 – 1998 wykonano sukcesywnie kapitalny remont całego obiektu z wymianą pokrycia dachowego, stolarki, przebudową instalacji oraz renowacją wnętrza wraz z niecką basenu termalnego.

## 5. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

### 5.1. LOKALIZACJA

Zakład Przyrodoleczniczy „Wojciech” jest położony w północnej części Łądko-Zdrój, na prawym brzegu rzeki Białej Łądeckiej. Budynek znajduje się na działce nr 108/7 rozciągającej się pomiędzy Placem Mariańskim, ulicami Wolności i Słowackiego oraz potokiem Karpowskim.

Działka zajmuje część stoku nachylonego w kierunku południowym i południowo – zachodnim, na którym obok obiektów sanatorium znajduje się park Im. Juliusza Słowackiego.

Główny budynek będący przedmiotem opracowania usytuowany jest u zbiegu Placu Mariańskiego i ulicy Słowackiego. Po jego północnej stronie dobudowano pawilon terapii borowinowych, pod którym przepływa wymieniony wyżej potok Karpowski.

Główne wejście do budynku umieszczono w portyku od strony południowo-zachodniej, gdzie znajduje się główny plac parku zdrojowego.

## 5.2. KOMPOZYCJA PRZESTRZENNA

### 5.2.1. Bryła budynku

Budynek główny Zakładu Przyrodoleczniczego „Wojciech” jest budowlą wolno stojącą, której centralną część stanowi rotunda zamknięta kopułą. Wokół rotundy zaprojektowano na planie współśrodkowych okręgów pierścienie dwu- i trzykondygnacyjne, kryte dachami jednospadowym i pulpitowym. Trzykondygnacyjnym skrzydłem założonym na osiach symetrii gmachu nadano za zewnętrznym obwodem budowli formy ryzalitów. Skrzydło nakryto łukowymi dachami, których pokrycie, podobnie jak kopuły i dachu wewnętrznego pierścienia budowli, stanowi blacha miedziana.

### 5.2.2. Rozplanowanie

Budynek został rozwiązany na planie centralnym, który złożono ze środkowego okręgu i dwóch otaczających go pierścieni oraz osiowych i symetrycznych skrzydeł ukształtowanych na planie krzyża kawalerskiego o płaskich bokach ramion.

Na skrzyżowaniu osi symetrii budynku usytuowano basen zaprojektowany na planie okręgu o promieniu 4m i zagłębiony niecałe 3m poniżej posadzki przyziemia. Posadzka basenu została ukształtowana schodkowo – ostatni „stopień” stanowią ławy z oparciem wybudowane wzdłuż ścieżek okalających zbiornik. Do basenu prowadzą dwa wejścia założone naprzeciw siebie, na południkowej osi symetrii budynku. Wejścia do zbiornika podkreślono portykami i połączono je z poziomem posadzki przyziemia czterema biegami schodów wachlarzowych. Z kolei na równoleżnikowej osi symetrii zaprojektowano na obwodzie basenu dwie wnęki w formie zamkniętych konchowo eksedr. Wnętrze basenu zostało otoczone ścianą konstrukcyjną o wysokości ok. 25m, na której wsparto kopułę stanowiącą zadaszenie centralnej partii budynku. Bezpośrednio jednak nad basenem, na wysokości ponad sześciu metrów założono sklepienie zwierciadlane z lunetami, które w miejscu zaprojektowanego na planie koła zwierciadła miało szklany daszek o konstrukcji stalowej. Wspomniany daszek został rozebrany i dziś pomieszczenie basenu zamyka górna kopuła. Na poziomie przyziemia, w ścianie okalającej basen umieszczono w układzie symetrycznym dwa otwory drzwiowe i sześć otworów okiennych.

W pierścieniu okalającym centralne pomieszczenie basenu urządzono zespoły szatni i przebieralni wraz z natryskami oraz przestrzeń do wypoczynku. W zewnętrznym pierścieniu zostały umieszczone pomieszczenia z wannami do hydroterapii. Centralna partia budynku została połączona z pierścieniem zewnętrznym poprzez przejścia w skrzydłach. Na poziomie przyziemia, w obu skrzydłach usytuowanych na równoleżnikowej osi symetrii budynku zaprojektowano węzły sanitarne (w części odpowiadającej szerokością pasowi niegdyś niezadaszonego obejścia), natomiast wewnętrzną część skrzydeł umieszczonych na południkowej osi symetrii gmachu zajęły niewielkie hole przed wejściowe do strefy basenowej. Jeden ze wspomnianych węzłów sanitarnych został przeznaczony dla osób niepełnosprawnych, jednak rampa, która łączy go z poziomem przebieralni nie spełnia norm określonych prawem.

### 5.2.3. Układ konstrukcyjny

Główny budynek Zdroju „Wojciech” nie jest podpiwniczony. Został posadowiony na fundamentach z kamienia łamanego, ściany konstrukcyjne wymurowano z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, ścianki działowe wybudowano z cegły ceramicznej pełnej i dziurawki (pierwotnie część ścianek działowych była drewniana). Pierwszą kondygnację wewnętrznego pierścienia budynku przykryto ceglanymi stropami odcinkowymi z promieniście prowadzonymi belkami, nad drugą kondygnacją budynku znajdują się stropy drewniane i monolityczne. Nad oboma pierścieniami gmachu zastosowano drewnianą więźbę krokwiowo-płatwiową, nad częścią centralną umieszczono kopułę o konstrukcji drewnianej. Konstrukcję basenu wykonano, jak już wspomniano, z cegły klinkierowej, którą obłożono marmurowymi płytami. Z marmuru zrobiono też schody prowadzące do basenu oraz dekoracje ścian zbiornika (portyki i

obudowę eksedr, których zamknięcie stanowią żeliwne i złożone konchy), a także kolumny ustawiono przy ścianach okalających basen. Zarówno ściany zewnętrzne, jak i wewnętrzne otynkowano.

#### 5.2.4. Dekoracje wnętrza

Bardzo bogate dekoracje pomieszczenia basenu składają się z dwóch zbiorów elementów: klasycyzującej obudowy zbiornika oraz dekoracje ścian, w których zastosowano motywy zaczerpnięte z architektury antyku, renesansu i manieryzmu. Ściankę zamykającą zbiornik wody przerwano w osiach symetrii wejściami i eksedrami. Wejścia do basenu zaakcentowano marmurowymi portykami z trójkątnymi naczółkami, które wsparto na kanelurowanych słupach. Między słupami umieszczono obramowanie otworu wejścia zamkniętego archiwoltą, które spięto z belkowaniem z pomocą agrafy w formie woluty. Analogiczną oprawę uzyskały otwory eksedr, których nisze zamknięto konchami odlanymi z żeliwa z wyraźnym rysunkiem draperii. Ściany otaczające wnętrze basenu podzielono otworami okiennymi i drzwiowymi, które zamknięto łukami pełnymi. Dolną partię szklenia współczesnych okien zajmują matowione dekoracje arabskie. Wspomniane otwory okienne ujęto po obu stronach pseudopilastrami na których ustawiono archiwoltę z drewnianymi kasetonami wypełnionymi dekoracją ornamentalną. Trzony pseudopilastrów ozdobiono z kolei arabskimi odlanymi z gipsu. Przy ścianach, między pseudopilastrami ustawiono zdwojone kolumny z kapitelami papiruso-wolutowymi i trzonami dekoracyjnymi ornamentami zwijanymi, na których umieszczono „imposty” dźwigające konstrukcję sklepienia zwierciadlanego. Krawędzie lunet i podstawę zwierciadła sklepienia podkreślono drewnianymi obramieniami, w miejscu osadzenia lustra sklepienia umieszczono belkowanie, na którym spoczywało niegdyś szklane zadaszenie basenu. Między lunetami sklepienia, a także w środkowych kasetonach archiwoltę umieszczono ozdobne kratki osłaniające okrągłe otwory wentylacyjne.

Po przeprowadzeniu badań stratygraficznych ustalono kolorystykę wnętrza, w których przeważa : błękit (ściany, sklepienie), cynober (wnętrza kasetonów archiwoltę, jeden z pasów belkowania pod lustrem sklepienia), biel (dekoracje, obramienia kasetonów i podział stropu), różne odcienie szarości (marmurowe wyposażenie wnętrza). Wnętrze pierścienia przylegającego od zewnątrz do pomieszczenia basenu zostały współcześnie przebudowane. Z części pierścienia wyodrębniono ściankami działowymi przebiegającymi i natryski, których podłogę i ściany wyłożono płytkami ceramicznymi. Płytki ceramiczne położono też na posadzce korytarza łączącego kabiny przebieralni i natryski.

#### 5.2.5. Dekoracje elewacji

Dekoracja elewacji skomponowana jest z użyciem form późnego renesansu i baroku rzymskiego. Bęben kopuły przepruty jest wielkimi łukowymi oknami ujętymi po bokach kolumnami jońskimi, na których spoczywa profilowana arkada. Na jej łukach opierają się półleżące postacie pełnoplastycznych puttów. Pomiedzy oknami podwójne kanelowane kolumny kompozytowe dźwigają masywne belkowanie i wydatny gzyms stanowiący oparcie dla kopuły. Gzyms wspierają kroksztynowe konsole, a brzeg zdobi motyw palmy. U podstawy bębna kopuły strefę cokołową tworzą postumenty pod kolumnami i tralkowa balustrada pod parapetami okien.

Ryzality zamykające czoło czterech skrzydeł budynku skomponowane są jako frontony. Górą zamyka je półkolisty tympanon, w którym umieszczone pełnoplastyczne rzeźby lwów z kartuszem herbowym. Wokół dachu przebiega szerokie belkowanie i gzyms wsparty na konsolach podobnie jak w bębnie kopuły. Elewacje dzielą pionowo pilastry z kompozytowymi głowicami. Ryzalit główny – południowo - zachodni, dwukondygnacyjny, posiada arkadowy podcień wejściowy z tarasem okolonym balustradą z piaskowca (pierwotnie z tralkami ceramicznymi). Dolna kondygnacja z boniowanymi pilastrami i doryckim belkowaniem z tryglifami. W drugiej kondygnacji drzwi (wejście na taras) i okna obramione opaskami i zwieńczone trójkątnymi naczółkami, na których siedzą putta trzymające tarcze herbowe. Ryzalit południowo-wschodni, dwukondygnacyjny posiada cofniętą arkadę wejścia i kamienne schody biegnące na I piętro. W przyłączach arkady umieszczone są rzeźby alegoryczne, po bokach okna z dekoracją sztukatorską podobną jak w ryzalicie głównym. Ponad schodami sklepienie kolebkowe z kasetonami. Ściany wejścia dzielone pilastrami. Elewacje ryzalitów północno-wschodniego i północno- zachodniego trójkondygnacyjne. Dolna kondygnacja boniowana, zamknięta doryckim belkowaniem. Górne kondygnacje mieszczą pomiędzy pilastrami dwa rzędy okien w profilowanych opaskach, w II kondygnacji z trójkątnymi naczółkami, bez dekoracji rzeźbiarskich.



Przestrzeń między ryzalitami wypełniają dwukondygnacyjne pawilony założone na planie wycinka pierścienia, znacznie niższe od brył ryzalitów. Ściana górnej części dzielona jest zdwojonymi pilastrami o kompozytowych głowicach. Pomiedzy nimi po dwa prostokątne okna w opaskach zwieńczone w środku konsolą-zwornikiem z festonami. Pod dachem gzyms i belkowanie uproszczone w stosunku do innych części budowli.

Niższa kondygnacja, podobnie jak w całym budynku, zdobiona boniami. Okna rozmieszczone po dwa, rozdzielone pilastrem. Cokół budynku wykonany z łamanego kamienia.

## **6. STAN ISTNIEJĄCY**

### **6.1. TYNKI.**

Stan zachowania tynków fakturowych jest w większości dobry. Badania stratygraficzne oraz porównawcze pokazały, że pierwotną formą wykończenia elewacji w tych miejscach był tynk zmywany z wypełnieniem grysem o ziarnie grubości około 3 – 5 mm. Pewna część została wymieniona podczas ostatniego remontu elewacji i zastąpiona tynkiem nakrapianym. Dla wyrównania barwy niemal całą powierzchnię tych tynków pokryto farbą elewacyjną. Warstwy farby na tej części elewacji są dobrze związane z powierzchnią zapraw, nie ma oznak odpadania i złuszczenia się. Trwałe i widoczne zakłócenie struktury i koloru są widoczne przy nowo montowanych oknach w bocznych elewacjach skrzydeł łączących rotundę z ryzalitami (pod dachem).

Zniszczenia występują głównie na powierzchniach tynków gładkich, w miejscach gdzie narażone były na działanie wody wskutek nieszczelności opierzeń blacharskich. Dotyczy to głównie gzymsów. Duże szkody powstały też wskutek przesączenia się wody przez taras w ryzalicie południowo-wschodnim. Liczne są ubytki krawędzi, pękanie i złuszczenie się powierzchniowych warstw tynku wraz z farbą, pod którymi widoczna jest osłabiona, sypka struktura zaprawy. W dolnej kondygnacji elewacji, z natury bardziej narażonej na działanie wilgoci i uszkodzenia mechaniczne, widoczne jest odpadanie, złuszczenie się tynku i farb na boniach. Pod złuszczonymi farbami i szpachlówkami naprawczymi można zauważyć zabrudzone, uszkodzone tynki pierwotne. Najwięcej zniszczeń występuje w pobliżu murków oporowych i tam gdzie poziom chodników przejść jest podniesiony w stosunku do tej części elewacji.

Duże powierzchnie tynków narażone są też na zamakanie od zacinającego deszczu. Na powierzchniach pilastrów, kolumn, pasów belkowania, opasek widoczne jest zmycie farby lub pękanie i złuszczenie się wraz z warstwą materiałów naprawczych – szpachlówek i przecierek tynkarskich.

Główną przyczyną zniszczeń, oprócz działania wody, są zastosowane podczas ostatniego remontu materiały. Brak jest dokumentacji powykonawczej wyszczególniającej użyte zaprawy i farby, jednak na podstawie powstałych uszkodzeń można wnioskować, że elewację pomalowano farbami o spoiwie syntetycznym w postaci dyspersji. Świadczy o tym charakterystyczne pękanie i zwijanie się łusek powłoki malarskiej. W wielu miejscach zastosowano także nieodpowiednie materiały do naprawy ubytków powierzchni tynków, wyprofilowania opasek i boni. Zaprawy te są z jednej strony mało porowate, bardziej szczelne i twardsze niż pierwotne tynki wapienne, z drugiej strony wydają się mniej odporne na działanie czynników atmosferycznych – pęcznią i pękają. W wielu miejscach widoczne są spękania siatkowe.

Uszczelniające powierzchnię tynków farby i zaprawy blokują ich wysychanie i w okresach niskich temperatur dochodzi do zamarzania wody w porach zaprawy i rozsadzania przez lód. Pod szczelnymi warstwami zachodzą też procesy dezintegracji powodowane przez krystalizujące sole. Twarde i szczelne powłoki powierzchniowe mają inny współczynnik rozszerzalności termicznej, inną odporność na pęcznienie. Powstające naprężenia ścinające powodują pękanie i odrywanie się warstw powierzchniowych. Farby o spoiwie syntetycznym starzeją się pod wpływem zmian temperatury i UV, stają się mniej elastyczne, kruche.

## 6.2. ELEMENTY KAMIENNE

Fragmenty elewacji o powierzchni wyłożonej drobnymi kamieniami [gnejs lub pochodny] są pokryte wieloma warstwami farb elewacyjnych. W pierwotnym zamyśle miały mieć kolor naturalnego kamienia i tworzyć kolorystyczne połączenie z kamiennym cokołem budowli i kontynuację na polach wykończonych tynkiem zmywanym. W niektórych miejscach, zwłaszcza na dolnych boniach, fragmenty kamiennej okładziny odpadły. Ubytki w innych miejscach wypełnione zostały grudkami zaprawy i pomalowane. W jednym przypadku odpadł płat boniowania wyprawy wraz z podkładem.

Cokół wymurowany z poligonalnych bloków kamienia [również gnejs lub pochodny] jest mocno zabrudzony. Pokrywają go nawarstwienia pochodzenia atmosferycznego, glony, porosty, zachłapania farbami i zaprawami. Spoiny cementowe – prawie wszystkie wtórne, wykonane są z szarej zaprawy cementowej, położone nieestetycznie, rozsmarowane szeroko po kamieniu. W niektórych miejscach fugi są popękane i wypadają. Gzyms cokołowy wykonany z cegły i zaprawy jest w niektórych miejscach uszkodzony, odpadły wierzchnie zaprawy odsłaniając cegłę. Podobnie zauważalne są wybrzuszenia okładziny kamiennej spowodowane zapewne znacznym zawilgoceniem muru pod okładziną kamienną.

## 6.3. GZYMSY I PROFILE SZTUKATORSKIE

Stan zachowania tych elementów jest bardzo różny. Zależy to przede wszystkim od tego w jakim stopniu były narażone na działanie wody. Złuszczenie się warstw farby i odpadanie zdegradowanych zapraw występuje w miejscach przecieków osłon blacharskich, rynien, zamakania od spływającej po elewacji wody opadowej i zalegającego na poziomych powierzchniach śniegu. Mechanizm zniszczeń analogiczny jak w wypadku tynków. W wielu miejscach zauważalne są spękania gzymsów z powodu wykonywania napraw z użyciem zbyt mocnej zaprawy.

## 6.4. DEKORACJA RZEŹBIARSKA

Dekoracyjne rzeźby figuralne oraz plastyczny detal architektoniczny (główce, konsole, zworniki) są na ogół w dobrym stanie. Widocznymi objawami zniszczeń są przede wszystkim złuszczenia farby, powierzchniowe wypłukanie materiału i zabrudzenia powierzchni. Lokalnie występują drobne uszkodzenia mechaniczne. Na rzeźbach zdobiących bębny kopuły nierówności powierzchni wskazywać mogą na złuszczenie się i erozję materiału pod wpływem czynników atmosferycznych.

## 6.5. STOLARKA OKIENNA

Okna głównego korpusu budynku są w dobrym stanie technicznym. Nie wykazują istotnych zniszczeń mechanicznych ani zużycia powłok malarskich.

W złym stanie są natomiast okna w bębnie kopuły. Nie były wymieniane prawdopodobnie od momentu powstania budynku. Farby są złuszczone. Duże powierzchnie drewna są odsłonięte i poddane działaniu czynników atmosferycznych. Drewno jest szare i wypłukane, popękane. Kit szklenia popękany, wypadający.

## 6.6. ELEMENTY CERAMICZNE

Wykonane z ceglasczerwonej ceramiki tralki balustrady pod parapetami okien w bębnie kopuły są w dobrym stanie. Uległa złuszczeniu i wymyciu warstwa farby na ich powierzchni. Widoczne są również wypłukania struktury materiału.

## 6.7. OBRÓBKİ BLACHARSKIE

W niektórych miejscach uległy deformacji lub rozszczelnieniu. Pod tymi osłonami występuje zaciekanie wody na detale architektoniczne, destrukcja tynków i farb.

W miejscach wejścia blacharki w mur widoczne jest wykruszenie spoin, pękanie zapraw i ubytki powłok malarskich.

Okna w pasie cokołowym budynku w ogóle nie posiadają parapetów wyłożonych blachą, tylko cementowe. Widoczne są ślady zniszczenia struktury tych parapetów pod wpływem czynników atmosferycznych.

## **7. OGÓLNY OPIS PRAC REMONTOWYCH**

### **7.1. ZAŁOŻENIA**

Podstawowym celem prac konserwatorskich jest przywrócenie elewacji budynku zdroju „Wojciech” estetycznego i pierwotnego wyglądu oraz powstrzymanie widocznych procesów destrukcji materiałów budowlanych.

Elewacja wymaga naprawy tynków i sztukaterii zniszczonych przez działanie wody i czynników atmosferycznych oraz malowania. Jedną z przyczyn zniszczeń są użyte podczas poprzedniego remontu materiały takie jak szczelne zaprawy naprawcze i syntetyczne farby dyspersyjne. Muszą być one usunięte. Proponuje się zastosowanie farb o wygładzie i właściwościach powłok mineralnych – np. farby silikatowe. Niewłaściwe, zbyt twarde i szczelne zaprawy muszą być wymienione na bardziej odpowiadające swymi właściwościami fizyko-mechanicznymi zaprawom użytym w pierwotnych tynkach i sztukateriach. Tynki strukturalne miejscowo zastępujące tynk zmywany należy skuć i odtworzyć tynk zmywany.

Wymiany wymaga stolarka okienna w bębnie kopuły. Nowe okna mają w założeniu spełniać współczesne wymagania techniczne, ale jednocześnie odtwarzać podziały na kwatery i szerokości słupków, ślemienia i szprosów okien istniejących. Osobnym problemem jest kolorystyka okien. Ponieważ nie odnaleziono śladów pierwotnych kolorów stolarki, w projektowaniu można wziąć pod uwagę materiały ikonograficzne – fotografie i pocztówki- z pierwszych lat po wybudowaniu obiektu. Okna w tym czasie nie były białe. Aby efekt renowacji był trwały powinny być wykonane prace chroniące elewację przed wodą. Należy dokonać wszelkich napraw elementów odprowadzających wodę opadową jak rynny i obróbki blacharskie.

### **7.2. POWIERZCHNIE OTYNKOWANE TYNKIEM GŁADKIM [T]**

- skucie tynków zniszczonych oraz niewłaściwych, to znaczy cementowych i szpachlowań gipsowych
- oczyszczenie z powłok malarskich i umycie tynków zakwalifikowanych do pozostawienia
- na polach, gdzie skuto tynk wykonanie nowych tynków dwuwarstwowych wapiennych gładkich kategorii II
- gruntowanie całej powierzchni tynków starych i nowych
- malowanie wykończeniowe farbami silikatowymi w kolorze według kolorystyki elewacji podanej w części rysunkowej projektu lub
- scalające nałożenie cienkowarstwowego tynku strukturalnego krzemianowego o grubości ziarna 1,5 mm i kolorze jak wyżej

Przykłady elementów pokrytych tynkiem gładkim i ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 07, 10, 11, 15 – 17, 20 – 22, 24, 26, 30, 34, 35, 38, 42, 43, 55 – 57, 59 – 61, 64, 69 – 71, 75, 78, 82 – 84, 96 – 98, 115, 116, 119 – 121.

### **7.3. POWIERZCHNIE OTYNKOWANE TYNKIEM STRUKTURALNYM I ZMYWANYM [TGR]**

- skucie tynków zniszczonych oraz niewłaściwych, to znaczy cementowych, nakrapianych i szpachlowań gipsowych.
- oczyszczenie z powłok malarskich metodą ciśnieniową strumieniowo – ścierną i umycie tynków zakwalifikowanych do pozostawienia
- na polach, gdzie skuto tynk wykonanie nowych tynków dwuwarstwowych zmywanych z użyciem grys z gnejsu o ziarnie grubości 3 – 5 mm
- impregnacja [hydrofobizacja] całej powierzchni tynków starych i nowych

Przykłady elementów pokrytych tynkiem zmywanym i ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 09, 24, 62, 111, 131, 132.

#### 7.4. ELEMENTY SZTUKATORSKIE I RZEŻBY [SR]

- oczyszczenie z zabrudzeń i warstw farby metodą ciśnieniową – suchą
- usunięcie wypełnień ubytków materiałami wtórnymi
- wzmocnienie struktury detali preparatami chemicznymi
- uzupełnienie ubytków zaprawami specjalistycznymi
- malowanie farbami silikatowymi w kolorze według kolorystyki elewacji podanej w części rysunkowej projektu

Przykłady elementów sztukatorskich, rzeźb i gzymsów pokryte tynkiem gładkim i ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 11, 13, 25, 34, 35, 41, 56, 108, 115, 119, 120, 126 – 130.

#### 7.5. ELEMENTY WYKONANE Z DROBNYCH KAMIENI [TDK]

- czyszczenie ciśnieniowe strumieniowo – ścierne
- usunięcie zapraw odspojonych i o zniszczonej strukturze
- uzupełnienie brakujących kamieni takim samym materiałem [kruszywo z gnejsu]
- uzupełnienie spoinowania
- impregnacja [hydrofobizacja] całej powierzchni tynków starych i naprawianych

Przykłady elementów pokrytych drobnymi kamieniami ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 01 - 03, 06, 12, 17, 20, 29, 37, 42 – 45, 68, 98.

#### 7.6. COKÓŁ KAMIENNY [CK]

- czyszczenie ciśnieniowe strumieniowo – ścierne
- usunięcie popękanych i uszkodzonych fragmentów gzymsu cokołowego
- usunięcie wypełnień ubytków wykonanych zaprawami
- powtórne przymocowanie odspojonych kamieni
- flekowanie ubytków lub wymiana całych elementów
- wykonanie nowego gzymsu cokołowego ze szczelnej zaprawy
- oczyszczenie spoin i uzupełnienie spoinowania
- hydrofobizacja powierzchni kamiennych

Przykłady elementów cokołu i ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 02, 17, 29, 58, 63, 67, 76, 80, 87, 88, 92, 102.

#### 7.7. TRALKI BALUSTRADY W BĘBNIE KOPUŁY [TR]

- oczyszczenie z zabrudzeń i warstw farby metodą ciśnieniową – suchą
- usunięcie wypełnień ubytków materiałami wtórnymi
- wzmocnienie struktury detali preparatami chemicznymi
- uzupełnienie ubytków zaprawami specjalistycznymi
- malowanie farbami silikatowymi w kolorze według kolorystyki elewacji podanej w części rysunkowej projektu

Tralki kopuły i ich zniszczenia pokazano na zdjęciu nr 125.

#### 7.8. STOLARKA OKIENNA [OK]

- oczyszczenie pomalowanie istniejących okien w głównym korpusie budynku
- demontaż okien w kopule
- zamontowanie w kopule nowych okien o ramach aluminiowych szklonych zestawami trójszybowymi [dwukomorowymi] z szyba zewnętrzną ESG grub. 6 mm i wewnętrzną VSG 44.2. Współczynnik „U” dla całego okna maksymalnie 1,0 WxK/m<sup>2</sup>. Okna z jednym skrzydłem rozwieralnym i jednym uchylnym. W każdym oknie pole uchylne zaopatrzone w siłownik sterowany z recepcji basenu w celu przewietrzania hali basenowej.
- zamontowanie nowych parapetów z blachy miedzianej

Przykładowe okna i ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 36, 60, 81 i 125.



**UWAGA:**

1. bezpośredni styk blachy miedzianej z aluminium spowoduje powstanie ogniwa korozyjnego skutkującego destrukcją aluminium. W związku z tym należy zastosować przekładki izolujące, aby nie dopuścić do bezpośredniego styku aluminium i miedzi lub zastosować parapety z blachy aluminiowej malowanej w kolorze ram okien.
2. skrzydła rozwieralne muszą posiadać możliwość otwierania od zewnątrz wyjmowaną klamką.
3. ze względu na środowisko profile okien powinny mieć zwiększoną odporność na korozję

**7.9. OBRÓBKI BALCHARSKIE [BL]**

- demontaż zniszczonych obróbek nie nadających się do naprawy
- oczyszczenie z zabrudzeń zaprawami i farbami obróbek nadających się do dalszej eksploatacji
- usunięcie spękanych tynków w miejscach wcięcia blachy w mur [tynk]
- prostowanie pociętych obróbek i ukształtowanie ich właściwej geometrii
- wykonanie nowych parapetów okien przyziemia
- wykonanie uszczelnień obróbek w miejscach łączenia segmentów obróbek oraz ich styku z murem i stolarką

Przykłady obróbek blacharskich, ich braki i ich zniszczenia pokazano na zdjęciach nr 06, 07, 09, 81, 87, 97, 102 i 112.

**7.10. INNE ROBOTY**

- zamontowane na elewacji gniazda elektryczne i inne przybory elektryczne muszą posiadać szczelność IP65. Porównaj fot. nr 73.
- zauważalne na cokole wysadzenia spoin i kamieni okładziny oraz tynku gzymsu powyżej okładziny są spowodowane nadmiarem wilgoci w murze. Jedną z metod zredukowania naporu wilgoci w tych miejscach może być likwidacja szczelnego dna fosy okalającej budynek. W chwili obecnej przyjęto zasadę projektowania opasek żwirowych wokół budynków, które umożliwiają swobodne odparowanie wilgoci z gruntu ze strefy przy ścianach fundamentowych. Takie rozwiązanie należy zastosować dla elewacji zachodniej, gdzie nie ma fosy. W wypadku elewacji wschodniej i południowej zamiast opaski żwirowej można zastosować płaskie kamienie z gnejsu jak na cokole układane luźno na piasku bez spoinowania.
- przed wykonaniem opaski żwirowej lub nawierzchni z kamieni wokół budynku należy odsłonić ściany fundamentowe, oczyścić je i ułożyć na nich folię kubełkową w celu umożliwienia odparowywania wody z muru. W poziomie terenu folię zakończyć wentylującą obróbką blacharską.

UWAGA: szczegółowe wytyczne dotyczące poszczególnych prac znajdują się w części rysunkowej projektu oraz w załączonym programie konserwatorskim.

**8. PROGRAM KONSERWATORSKI REMONTU**

**8.1. PRACE WSTĘPNE :**

**8.1.1. Dokumentacja**

Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania tynków i detalu architektonicznego.

**8.1.2. Badania**

Wykonanie badań stratygraficznych na elewacji budynku. Celem badań powinno być rozpoznanie materiałów zastosowanych pierwotnie i podczas ostatniego remontu.

**8.2. TYNKI**

**8.2.1. Oczyszczenie powierzchni.**

Usunięcie z powierzchni tynków warstw farby. Prawdopodobnie konieczne jest usunięcie farb z całej powierzchni elewacji, gdyż sposób niszczenia wskazuje na użycie powłok o spoiwie syntetycznym, dyspersyjnym. Nie mogą być one podłożem dla planowanych farb mineralnych. Metoda musi być dobrana doświadczalnie tak aby usunięciu podlegały jedynie farby bez uszkodzenia powierzchni (faktury) tynku. Proponuje się metody ściernie suche aby nie zawilgacać

zbyt mocno tynku i muru. Dopuszczalne jest stosowanie przegrzanej pary wodnej, która dobrze zmiękcza syntetyczne powłoki malarskie. Metody ściernie, tzw. „piaskowanie” muszą uwzględniać dobranie odpowiedniego ciśnienia i materiału ściernego – drobny wyselekcjonowany piasek kwarcowy, garnet, mielone szkło, suchy lód.

#### 8.2.2. Usunięcie tynków osłabionych i osypujących się.

Usunięte muszą być obszary tynków odspojonych i osłabionych strukturalnie, łuszczących się. Prawdopodobnie w całości trzeba będzie skuć tynki i kondygnacji pod wyremontowanym ostatnio tarasem. Należy zdjąć warstwy wyrównujących szpachlówek i uzupełnień nałożonych podczas ostatniego remontu – twardszych i mniej porowatych od zapraw oryginalnych. Dotyczy to zwłaszcza opasek, trzonów pilastrów, boni w dolnej części elewacji. Tynki fakturowe są w dobrym stanie i wymagają jedynie zdjęcia pokrywającej je farby.

#### 8.2.3. Uzupełnienie ubytków tynku.

Tynki fakturowe uzupełnić w technologii pierwotnego ich wykonania [tynki zmywane]. Ze względów estetycznych uzupełnić trzeba fragmenty przy oknach w ścianach bocznych skrzydeł po skutciu istniejących w tych miejscach tynków gładkich. Tynki gładkie – uzupełnienie zgodnie z pierwotną technologią (rozpoznaną podczas badań) zaprawami o podobnej porowatości i granulacji wypełniacza. Proponuje się dobranie odpowiednich zapraw z pośród oferowanych przez firmy Keim, Remmers, Optolih lub innych renomowanych marek.

#### 8.2.4. Nałożenie warstw gruntujących zgodnie z wybraną technologią.

#### 8.2.5. Pomalowanie tynków zgodnie z zaprojektowaną kolorystyką farbami mineralnymi (silikatowymi).

### 8.3. ELEMENTY SZTUKATORSKIE, RZEŻBY

#### 8.3.1. Oczyszczenie z zabrudzeń i warstw farby

Przy wyborze metody oczyszczania należy brać pod uwagę osłabienie powierzchniowe i strukturalne zapraw. Wskazane są metody ograniczające przesycenie kamienia wodą.

Zabieg oczyszczania musi być ostrożny i poprzedzony próbami. Dopuszczalne jest mycie parą wodną. Przy zastosowaniu metody strumieniowo-ścierniej (najlepiej suchej) należy starannie dobrać ciśnienie, rodzaj i granulację ścierniwa oraz stale kontrolować efekt czyszczenia, aby nie uszkodzić pierwotnej faktury detalu architektonicznego.

#### 8.3.2. Usunięcie materiałów wtórnych

Niektóre materiały wprowadzone podczas wcześniejszych remontów powinny być usunięte ze względów estetycznych, ale też z powodu niekorzystnego wpływu na pierwotne zaprawy przez uszczelnienie ich powierzchni. Dotyczy to zwłaszcza uzupełnień i profilowania gzymsów i opasek okiennych.

#### 8.3.3. Wzmocnienie sztukaterii o charakterze rzeźbiarskim

Osypujące się fragmenty rzeźb wykonanych z zaprawy muszą być wzmocnione. Proponuje się impregnację preparatami krzemoorganicznymi pochodnymi czteroetoksylanu, które ulegają reakcji polikondensacji w strukturze wzmacnianego materiału tworząc nowe spoiwo o właściwościach hydrofilnych (np. KSE 300, KSE 300E, KSE OH firmy Remmers lub preparaty podobne). Aplikacja poprzez nanoszenie wielokrotnie „mokre w mokre” (pędzlowanie, natrysk). Sezonowanie zaimpregnowanych elementów zgodnie z zaleceniami producenta preparatu.

#### 8.3.4. Uzupełnienie ubytków

Uzupełnienie ubytków formy rzeźb oraz wyprofilowanie elementów ciągnionych musi być wykonane zaprawami o właściwościach jak najbliższych zaprawom pierwotnym (w technice oryginału). Stąd ważne jest wykonanie badań laboratoryjnych zachowanych zapraw w celu określenia możliwości zastosowania zapraw gotowych (np. zaprawy Restauriermoertel SK firmy Remmers lub materiały innych firm o podobnych właściwościach).

#### 8.3.5. Malowanie

Malowanie elementów sztukatorskich zgodnie z zaprojektowaną kolorystyką farbami mineralnymi.

#### 8.4. ELEMENTY WYKONANE Z KAMIENIA

##### 8.4.1. Oczyszczenie z powłok farby

Zakłada się, że elementy elewacji wyłożone granitowymi kamykami (bonie, płyciny podokienne, wypełnienia trójkątnych naczółków okien) zostaną wyeksponowane w swojej pierwotnej naturalnej kolorystyce. Przy usuwaniu warstw farby z tych elementy elewacji można wykorzystać metody podobne jak przy usuwaniu farb z tynku – metody strumieniowo- ściernie.

##### 8.4.2. Usunięcie zabrudzeń z cokołu

Oczyszczenie kamienia z zabrudzeń atmosferycznych, glonów, porostów poprzez piaskowanie lub mycie wodą lub parą wodną pod ciśnieniem.

##### 8.4.3. Usunięcie spoin pomiędzy bloków kamieni

Większość spoin jest wtórna, dlatego usunięciu mogą podlegać nie tylko popękane i wypadające fugi, ale też położone nieestetycznie [na przykład roztarte po powierzchni kamienia]. Przewiduje się skucie wszystkich zachłapań i zabrudzeń zaprawami i farbami.

##### 8.4.4. Uzupełnienie ubytków

Ubytki w elewacji wyłożonej kamykami z gnejsu proponuje się uzupełnić takim samym materiałem dobranym granulacją i kolorem.

##### 8.4.5. Uzupełnienie spoin partii cokołowej

Wypełnienie spoin zaprawą dobraną kolorystycznie do kamienia. Zaprawy na bazie cementu lub trasy wulkanicznego [na przykład Remmers, Tubag, Optolith].

##### 8.4.6. Naprawa gzymsu cokołowego

Usunięcie uszkodzonych i popękanych fragmentów oraz wykonanie nowego profilu zaprawą o odpowiednich właściwościach – twarde, szczelne zaprawy odporne na działanie wody.

#### 8.5. TRALKI BALUSTRADY W BĘBNIE KOPUŁY

Po oczyszczeniu z farb i zabrudzeń oraz uzupełnieniu ubytków pomalowanie zgodnie z zaprojektowaną kolorystyką.

#### 8.6. STOLARKA OKIENNA

Wymiana okien w bębnie kopuły na okna dostosowane do współczesnych wymagań technicznych. Okna powinny zachować takie same podziały oraz szerokość słupków, ślimienia i szczeblin. Ponieważ nie była możliwe ustalenie pierwotnej kolorystyki, barwę ram proponuje się dostosować do projektu kolorystyki całej elewacji. Należy wziąć pod uwagę, że pierwotna kolorystyka ram okiennych nie była biała. Fotografie wykonane w XIX wieku i na początku XX wieku ukazują budynek z ciemną stolarką okienną.

#### 8.7. OBRÓBKİ BLACHARSKIE

Zlikwidowanie nieszczelności i przecieków w obróbkach blacharskich na gzymsach, parapetach i daszkach. Wyprostowanie elementów pogiętych i zdeformowanych tak aby odpowiednio odprowadzały wodę. Ewentualna wymiana uszkodzonych fragmentów. Wykonanie nowych parapetów okien na poziomie przyziemia.

#### 8.8. DOKUMENTACJA POWYKONAWCZA

Opracowanie dokumentacji konserwatorskiej z przeprowadzonych prac zgodnie z wymaganiami WKZ.

## 9. UWAGI KOŃCOWE

9.1. Na podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126) ustala się, że opisana wyżej inwestycja wymaga przygotowania planu BiOZ.

9.2. Projektant dopuszcza zmiany w projekcie wchodzące w zakres art. 36 a ust. 5 o ile nie spowodują naruszenia obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej.

9.3. Ze względu na uwarunkowania edycji projektu barwy kolory elewacji pokazane na wydrukach nie odzwierciedlają wiernie zadysponowanych opisowo barw. Przed przystąpieniem do robót malarskich należy bezwzględnie wykonać próbki malowania na elewacji w celu uzgodnienia przez projektanta i Inwestora.

## 10. INFORMACJA O PLANIE BiOZ

### 10.1. DANE OGÓLNE

- Obiekt: budynek Zakładu Przyrodoleczniczego „Wojciech”
- Adres: Plac Mariański 13 57-540 Łądek-Zdrój  
działka nr 108/7 AM-4 obręb Stary Zdrój; jednostka ewidencyjna Łądek Zdrój -miasto
- Inwestor: Uzdrowisko Łądek – Długopole S.A. Ul. Wolności 4 57–540 Łądek Zdrój
- Autor: arch. Cezariusz Fryc. Projektant wpisany jest na listę członków  
Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS – 0200.
- Stadium: projekt wykonawczy
- Kategoria obiektu XI
- Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A/4301/1986 decyzją z 22.12.1971 roku.
- Projekt wykonano w marcu 2017 roku na podstawie programu konserwatorskiego sporządzonego w styczniu 2017 i badań stratygraficznych wykonanych w marcu 2017 przez mgr Jolantę Marosik.

### 10.2. PODSTAWY FORMALNE SPORZĄDZENIA INFORMACJI:

- Ustawa Prawo Budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia /Dz. U. Nr 120, poz. 11267
- Zlecenie Inwestora

### 10.3. INFORMACJA OGÓLNA O INWESTYCJI

Zakład Przyrodoleczniczy „Wojciech” jest położony w północnej części Łądka-Zdrój, na prawym brzegu rzeki Białej Łądeckiej. Budynek znajduje się na działce nr 108/7 rozciągającej się pomiędzy Placem Mariańskim, ulicami Wolności i Słowackiego oraz potokiem Karpowskim.

Podstawowym celem prac konserwatorskich jest przywrócenie elewacji budynku zdroju „Wojciech” estetycznego wyglądu oraz powstrzymanie widocznych procesów destrukcji materiałów budowlanych.

Elewacja wymaga naprawy tynków i sztukaterii zniszczonych przez działanie wody i czynników atmosferycznych oraz malowania. Jedną z przyczyn zniszczeń są użyte podczas poprzedniego remontu materiały takie jak szczelne zaprawy naprawcze i syntetyczne farby dyspersyjne. Muszą być one usunięte. Proponuje się zastosowanie farb o wygładzie i właściwościach powłok mineralnych – np. farby silikatowe. Niewłaściwe, zbyt twarde i szczelne zaprawy muszą być wymienione na bardziej odpowiadające swymi właściwościami fizyko-mechanicznymi zaprawom użytym w pierwotnych tynkach i sztukateriach.



#### 10.4. UWAGI DOTYCZĄCE CZĘŚCI OPISOWEJ PLANU BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA:

**A** Zakres prac objętych niniejszym zamierzeniem budowlanym:

- roboty przygotowawcze - zagospodarowanie placu budowy oraz jego oznaczenie i ogrodzenie
- ustawienie rusztowań i demontaż rusztowań
- wymiana okien w kopule nad basenem
- czyszczenie i mycie elewacji
- skuwanie tynków, wypełnień
- roboty tynkowe – układanie nowych tynków
- roboty kamieniarskie
- roboty pielęgnacyjne struktury i powierzchni kamienia
- roboty malarskie i impregnacyjne
- przygotowanie obiektu do odbioru oraz wykonanie dokumentacji powykonawczej

**B** Na terenie działki nie ma obiektów kubaturowych przeznaczonych do rozbiórki bądź adaptacji, ani też drzew przewidzianych do wycięcia w związku z projektowanymi robotami.

**C** W przypadku tego przedsięwzięcia pracami stwarzającymi zagrożenie będzie operowanie preparatami mogącymi uszkodzić skórę lub błony śluzowe oraz praca z użyciem maszyn ciśnieniowych

**D** Ryzyko upadku z wysokości pow. 5.0 m wystąpi przy wykonywaniu robót związanych z montażem i demontażem rusztowań oraz w trakcie pracy na rusztowaniach

**E** Konieczność użycia dźwigu może wystąpić w przypadku transportu pionowego elementów rusztowań w rejon kopuły oraz wymiany okien kopuły

**F** Kierownik budowy winien przynależeć do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej oraz doświadczenie zawodowe. Obowiązkiem kierownika jest sprawdzenie stopnia znajomości przepisów BHP przez zatrudnionych pracowników oraz sprawdzenie kwalifikacji pracowników wykonujących roboty specjalistyczne.

**Na kierowniku budowy ciąży obowiązek przygotowania planu BIOZ w zakresie występujących zagrożeń opisanych w punktach A, C, D i E.**

**OPRACOWAŁ**  
arch. C. FRYC