

WILLA RADOGOSZCZ PRZY UL. SIENKIEWICZA 31 W  
GRODZISKU MAZOWIECKIM.

OPRACOWANIE PROGRAMU PRAC NAPRAWCZYCH W  
ZAKRESIE STREF WEJŚCIOWYCH WILLI.



Autorką fotografii współczesnych jest Agnieszka Kozłowska oraz Julita Wawrzeniuk.



## Spis treści

<b>Cel i zakres opracowania .....</b>	<b>5</b>
<b>Opis stanu zachowania .....</b>	<b>6</b>
<b>Program Prac z propozycją rozwiązań materiałowo-kolorystycznych.....</b>	<b>32</b>
<b>Wejście główne od strony fasady wraz z zejściem do piwnic .....</b>	<b>32</b>
<b>Wejście tylne.....</b>	<b>34</b>

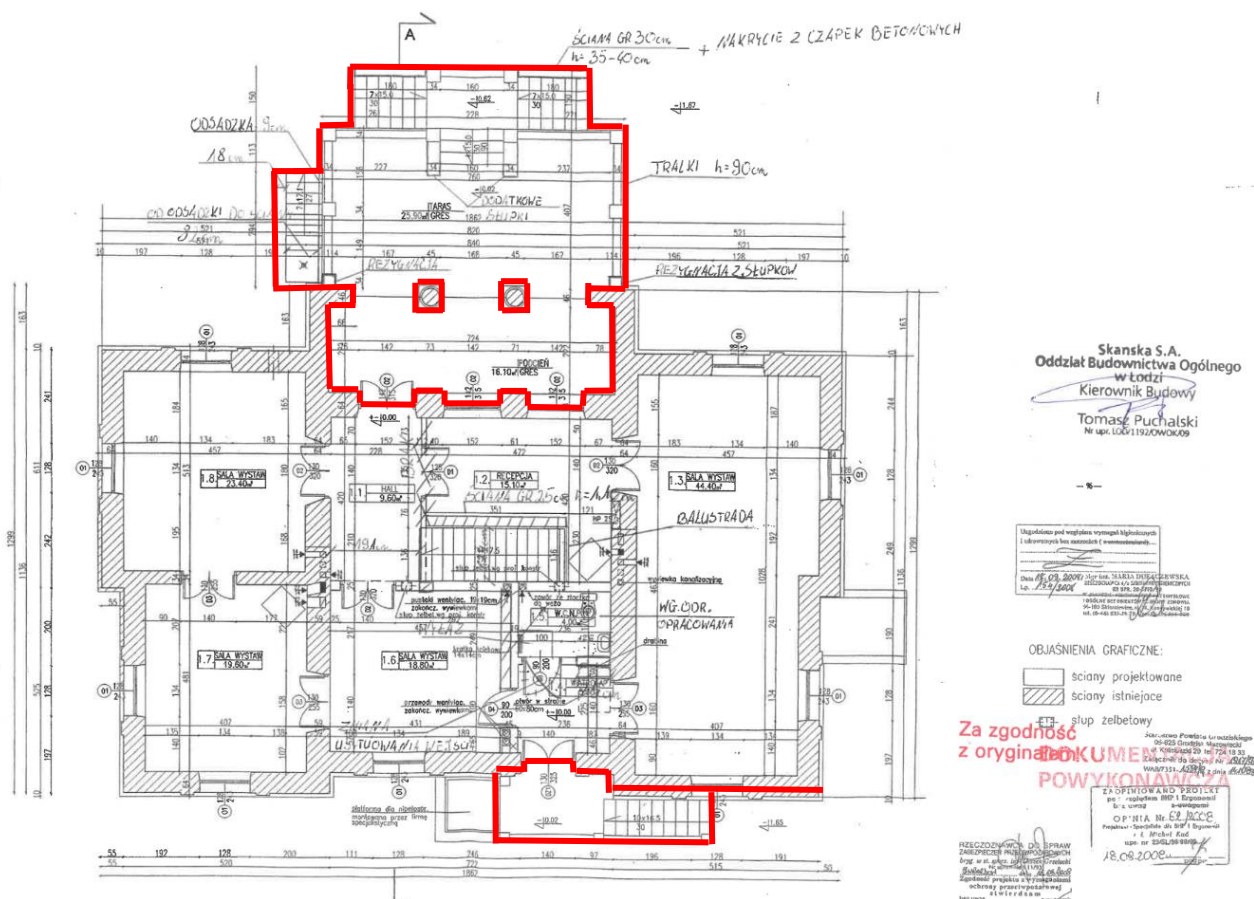


## Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest stworzenie programu prac naprawczych, których realizacja pozwoli na poprawę zarówno kondycji technicznej jak i wizualnej stref wejścia głównego, piwnicznego oraz tylnego willi Radogoszcz zlokalizowanej w Grodzisku Mazowieckim, pow. grodziski przy ul. Sienkiewicza 31.

Willa pozostaje wpisana do rejestru zabytków decyzją z dnia 23.03.1962 r. pod numerem A-1030/454, zatem objęta jest prawną formą ochrony zabytków.

Zakres niniejszych prac oznaczono czerwoną linią na poniższym rzucie pochodzącym z projektu z 2008 r. Obejmuje on wykonaną wtórnie podczas wspomnianego remontu (zgodnie z zapisami projektu) strefę tarasu, lica elewacji oraz cokołu, schodów i spocznika wejścia głównego wraz z balustradami, zejścia piwnicznego oraz cokołu, biegu i spocznika wejścia tylnego wraz z balustradami.



1. Rzut pochodzący z dokumentacji powykonawczej z 2008 r. dotyczącego remontu kompleksowego obiektu.  
Czerwoną obwódką zaznaczono zakres projektowanych prac dla niniejszego opracowania.

## Opis stanu zachowania

Obecnie stan zachowania stref wejściowych nosi znamiona posuniętej destrukcji ze względu na wysoki poziom zawilgocenia powierzchni cokołów, murku wejściowego fasady i balustrad. W zakresie powierzchni tynkowanych związane jest to bezpośrednio z użyciem tynków o charakterze cementowym wprowadzonych podczas remontu w 2008 r., które uniemożliwiają obecnie dyfuzyjność strefy elewacji i cokołów oraz generują podciąganie kapilarne w obiekcie. Ponadto powodem jest prawdopodobny brak odpowiednio wykonanej izolacji fundamentów.

Zarówno od wejścia frontowego jak i tylnego zauważalne jest porażenie biologiczne w formie wykwitów mchów i glonów. Odnotować można także inne skutki wilgoci takie jak odspajanie tynku, liczne puchle i wybrzuszenia na cokole i elewacji, degradacja całych partii w licu murku wejściowego, wysolenia na odśloniętej cegle oraz jej widoczne zlasowanie. Przeprowadzono także pomiary wilgotnościomierzem, które ukazały głęboko przekroczone normy w widocznych miejscach zawilgocenia, a także przekroczenie norm w miejscach cokołów bez widocznych oznak zawilgocenia. W załączonym katalogu fotograficznym odczytać można wartości pomiarów, a następnie należy odnieść je do zamieszczonej poniżej tabeli norm budowlanych.

Wilgotność masowa	Rodzaj muru
do 3%	Mur o dopuszczalnej wilgotności
3–5%	Mur o podwyższonej wilgotności
5–8%	Mur średnio wilgotny
8–12%	Mur mocno wilgotny
powyżej 12%	Mur mokry

Oznaki wykwitów mchów i glonów widoczne są także na wtórnie wprowadzonej w 2008 r. balustradzie oraz nakrywach obu wejść. Oprócz tego, mają one także widoczne oznaki uszczerbku mechanicznego (spękania i utracenia), szczególnie w strefie cokolików balustrad, a także nieestetycznie uwidocznione łączenia nakryw balustrad.



Położone obecnie płytki, również pozostają wtórną realizacją z zeszłego remontu, które nie licują ze standardami estetycznymi zabytkowej willi. Ponadto miejscowo, szczególnie w strefie cokolików pozostają zdestruowane, a także sprawiają wrażenie miejscowo wypadkowego montażu.

W przestrzeni elewacji tarasowej, a także wejścia tylnego wtórnie wprowadzono plastikowe kratki o substandardowej formie, zaś w zejściu do piwnicy wprowadzono także substandardowy w formie plafon.

Poniżej w katalogu fotograficznym przedstawiono dokumentację obecnego stanu zachowania.



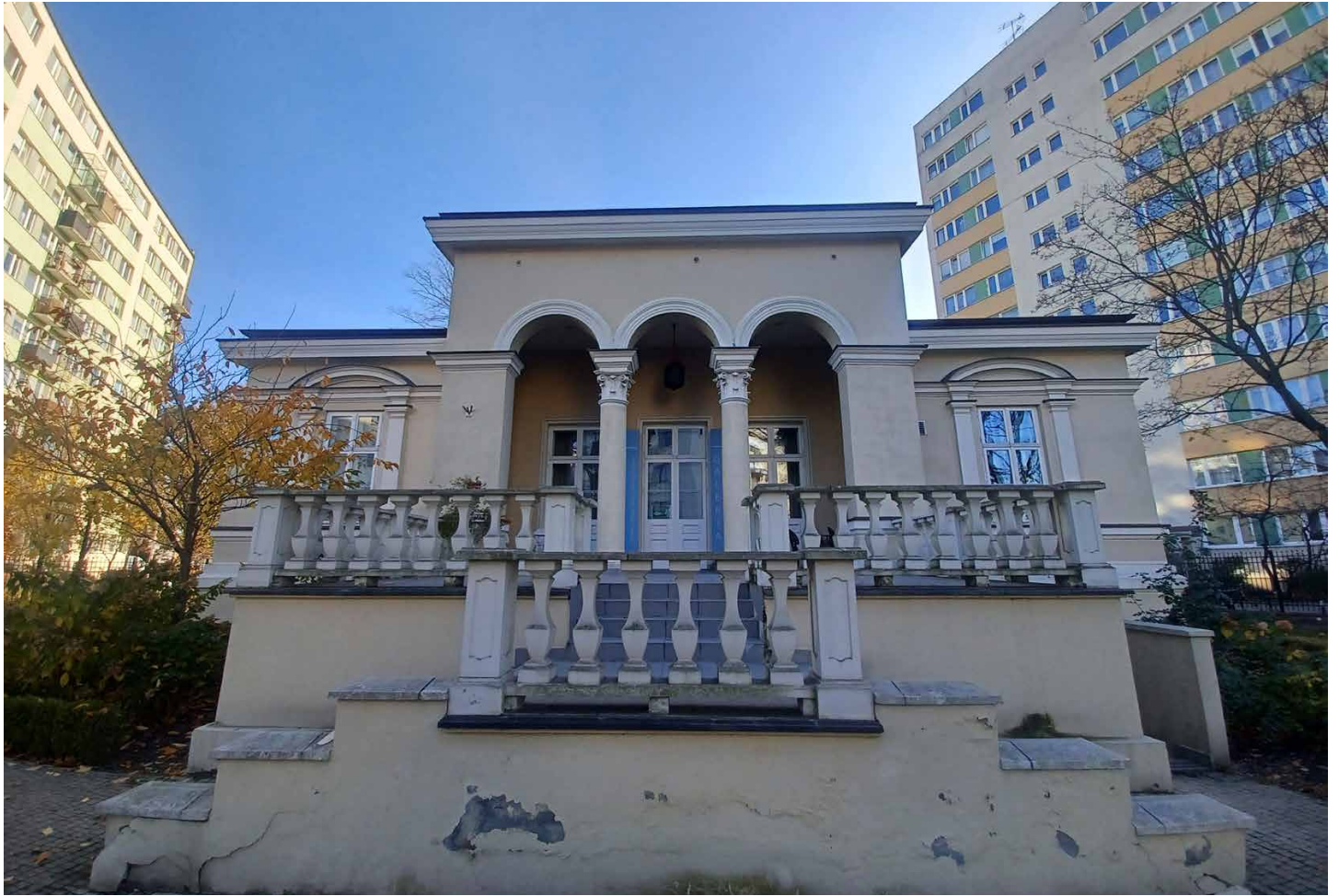
*2. Fotografia archiwalna fasady willi z lat 30. XX w. ze zbiorów Ośrodka Kultury Gminy Grodzisk Mazowiecki. Na zdjęciu widać oryginalne zagospodarowanie wejścia wraz z formą balustrady oraz murku wejściowego.*

**KATALOG FOTOGRAFICZNY  
PRZEDSTAWIAJĄCY STAN OBECNY  
ZABYTKOWEJ WILLI „RADOGOSZCZ”**

**Listopad 2023**



## Widok elewacji budynku z reprezentacyjnymi schodami oraz tarasem i podcieniem



Zasadnicze problemy w opracowywanych strefach budynku wynikają ze znacznego zawilgocenia muru. W konsekwencji mamy tu do czynienia z szeregiem typowych dla tego procesu zjawisk zobrazonych na poniższych fotografiach.



**1** PORAŻENIE BIOLOGICZNE W FORMIE WYKWITÓW MCHÓW I GLONÓW.





**2** ODSPAJANIE TYNKU, LICZNE PURCHLE I WYBRZUSZENIA W STREFIE COKÓŁOWEJ I ELEWACJI.





**3 DEGRADACJA CAŁYCH PARTII W LICU MURKA WEJŚCIOWEGO, WYSOLENIA NA ODSŁONIĘTEJ CEGLE ORAZ JEJ WIDOCZNE ZŁASOWANIE.**













**4 PRZEPROWADZONE POMIARY WILGOTNOŚCIOMIERZEM UKAZAŁY ZNACZNIE PRZEKROCZONE NORMY W WIDOCZNYCH MIEJSCACH ZWILGOCENIA, A TAKŻE PRZEKROCZENIE NORM W MIEJSCACH COKOŁÓW BEZ WIDOCZNYCH OZNAK ZAWILGOCENIA.**





Ponadto na niekorzyść wpływają następujące elementy odnotowane w opracowywanych strefach budynku.

**5** USZKODZENIA MECHANICZNE (SPĘKANIA I UTRĄCENIA), SZCZEGÓLNIC W STREFIE COKOLIKÓW BALUSTRAD.





**6 NIEESTETYCZNE ŁĄCZENIA NAKRYW BALUSTRAD.**



**7 WTÓRNE PŁYTKI GRESOWE  
SZCZEGÓLNI W STREFIE COKOLIKÓW  
SĄ ZDESTRUOWANE.**

MAŁO ESTETYCZNE PONADTO JEST ZASTOSOWANIE  
PŁYTEK GRESOWYCH JAKO ZABEZPIECZENIA  
CAŁYCH PŁASZCZYZN PIONOWYCH.

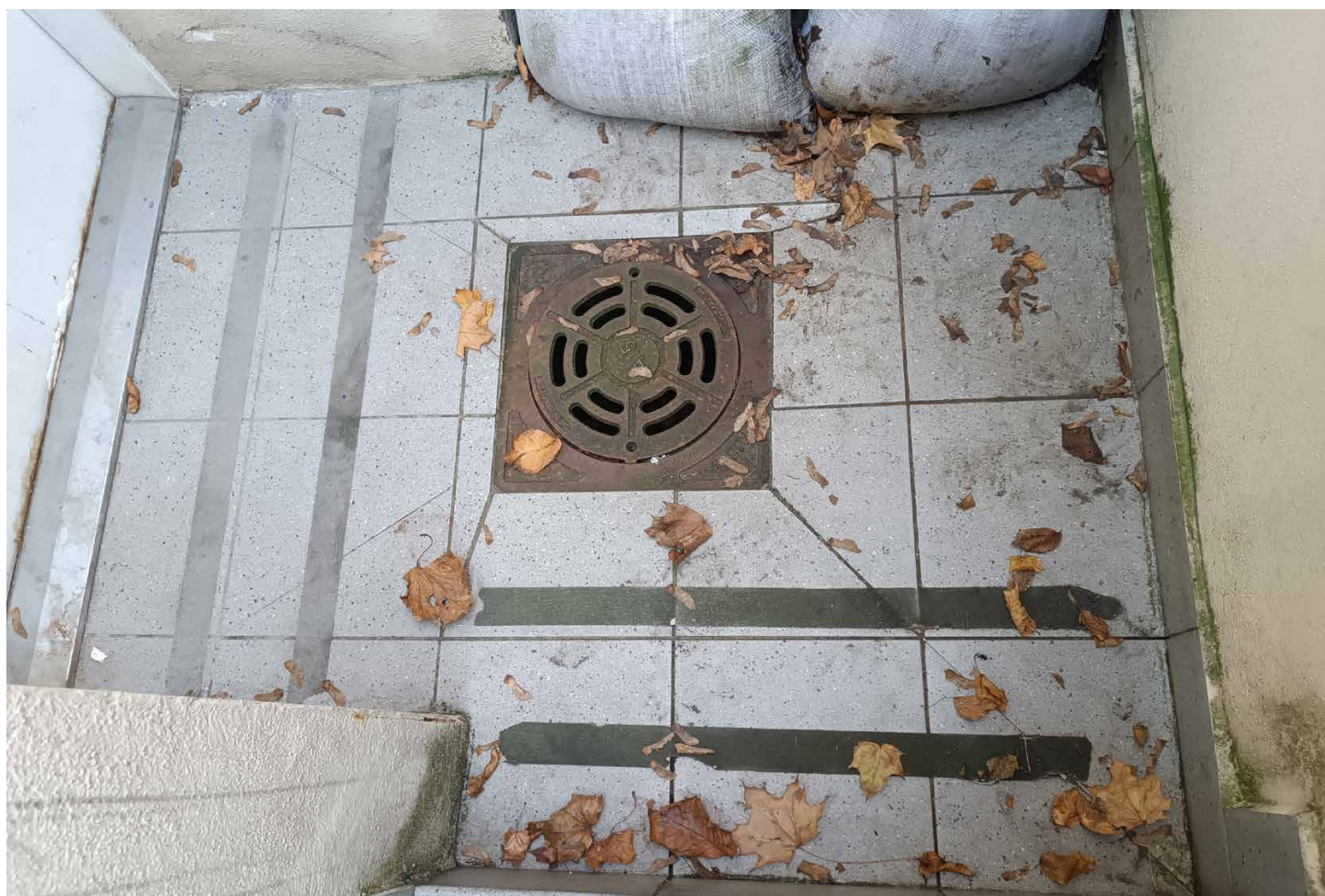
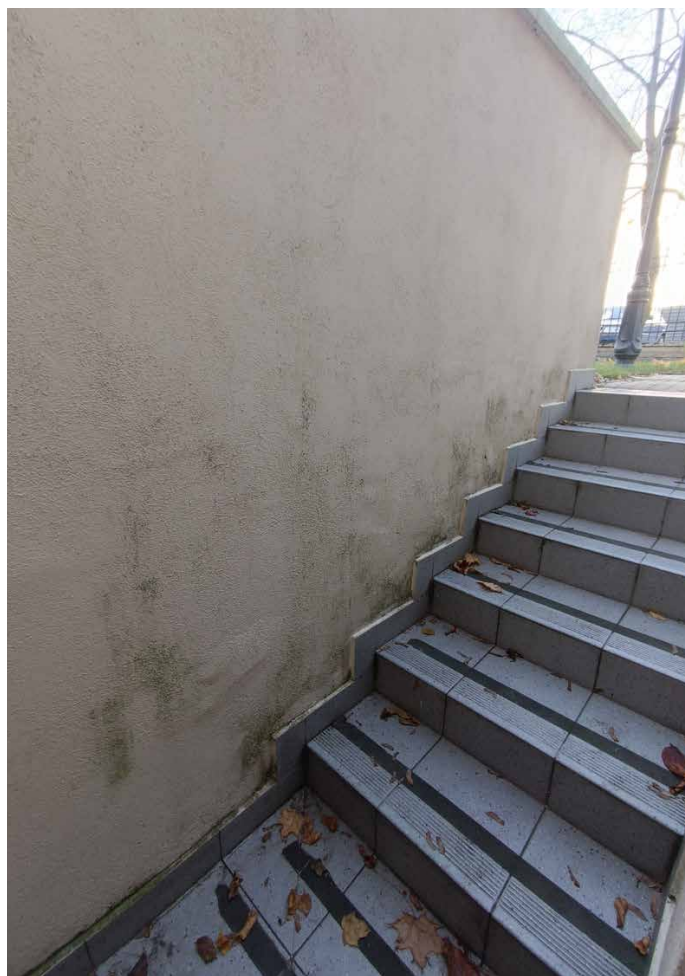
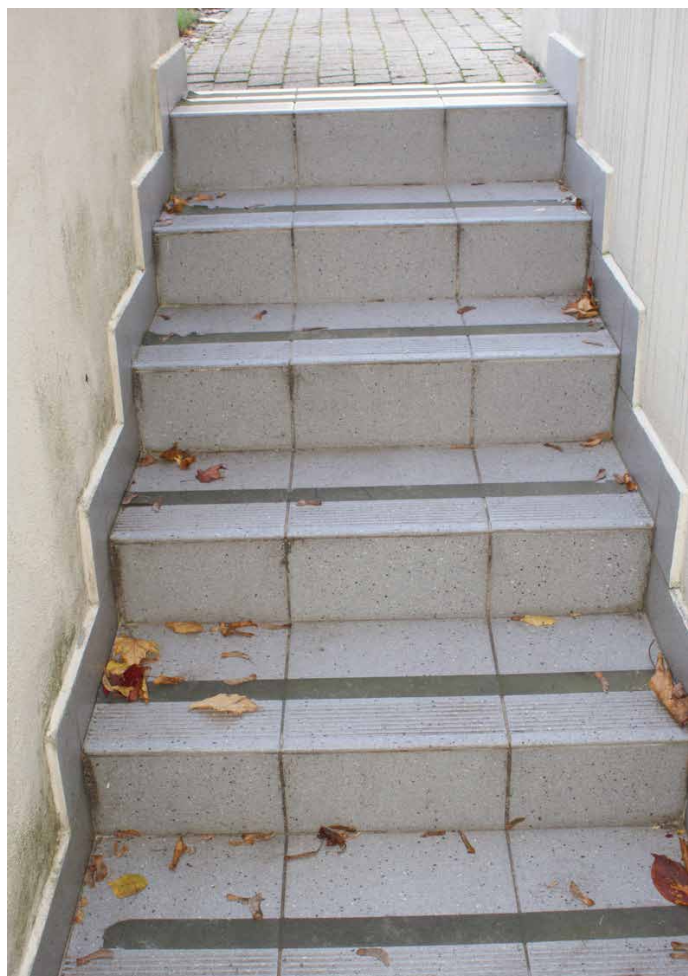


Strefa zejścia do piwnicy budynku zlokalizowana przy bryle tarasu





**1 PORAŻENIE BIOLOGICZNE W FORMIE WYKWITÓW MCHÓW I GLONÓW.**





## 2 ODSPAJANIE TYNKU, LICZNE PURCHLE I WYBRZUSZENIA.



- 3 PRZEPROWADZONE POMIARY WILGOTNOŚCIOMIERZEM UKAZAŁY ZNACZNIE PRZEKROCZONE NORMY W WIDOCZNYCH MIEJSCACH ZWILGOCENIA, A TAKŻE PRZEKROCZENIE NORM W MIEJSCACH COKOŁÓW BEZ WIDOCZNYCH OZNAK ZAWILGOCENIA.

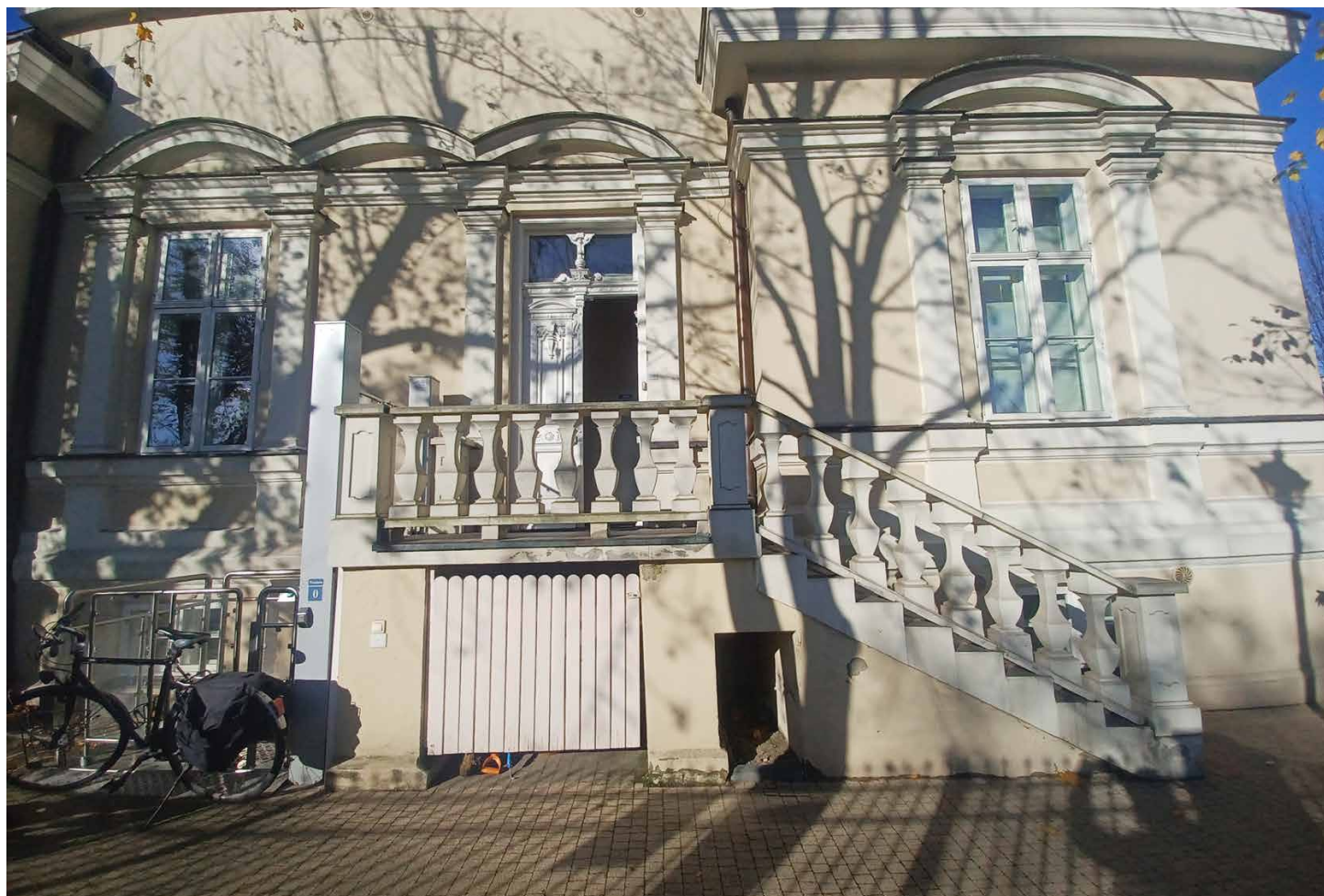




**4** W PRZESTRZENI ELEWACJI TARASOWEJ, A TAKŻE WEJŚCIA TYLNEGO WTÓRNIE WPROWADZONO PLASTIKOWE KRATKI O SUBSTANDARDOWEJ FORMIE, ZAŚ W ZEJŚCIU DO PIWNICY WPROWADZONO TAKŻE SUBSTANDARDOWY W FORMIE PLAFON.



Widok elewacji budynku ze schodami tylnymi





**1** PORAŻENIE BIOLOGICZNE W FORMIE WYKWITÓW MCHÓW I GLONÓW.

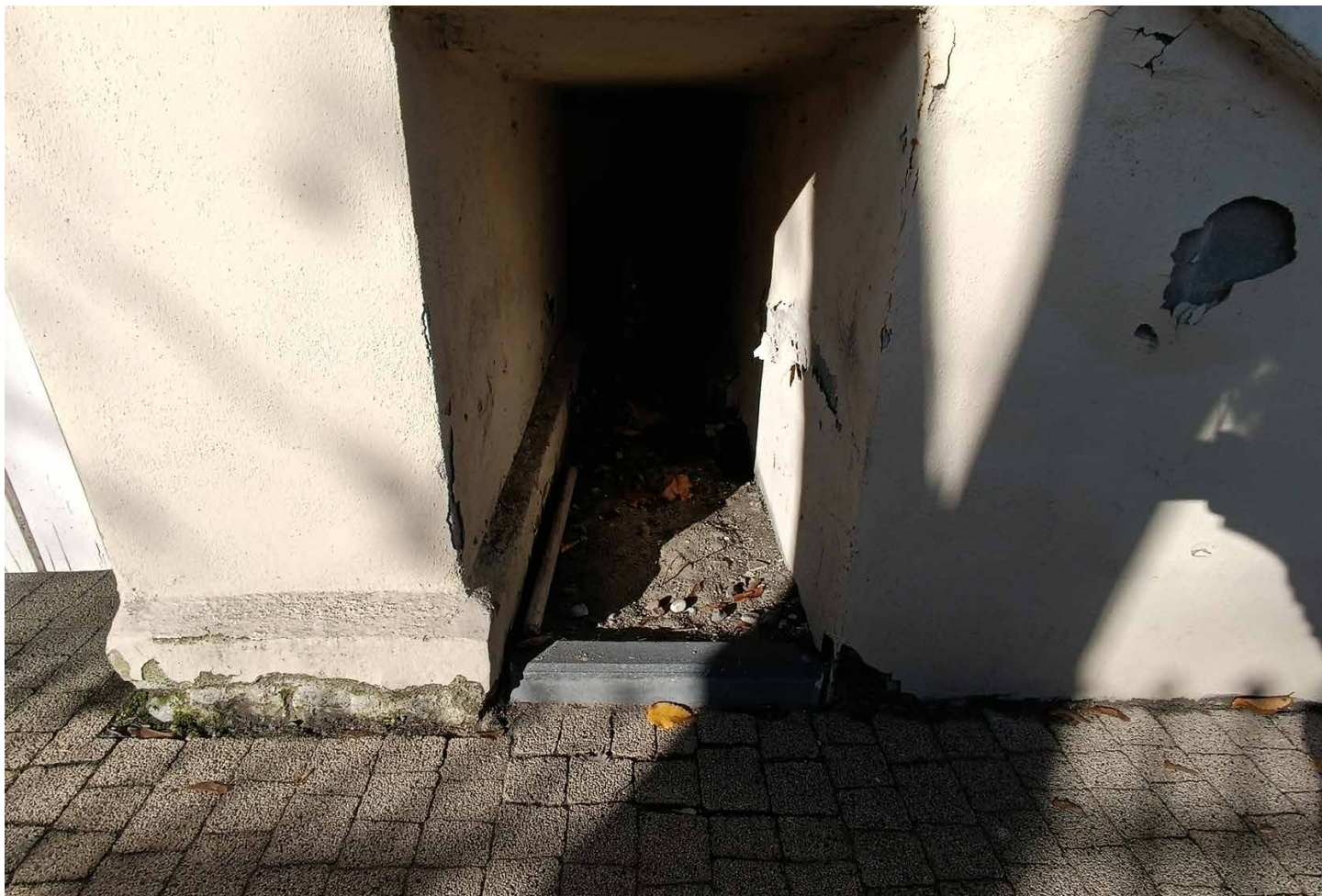








**2** ODSPAJANIE TYNKU, LICZNE PURCHLE I WYBRZUSZENIA W STREFIE COKÓŁOWEJ I ELEWACJI.









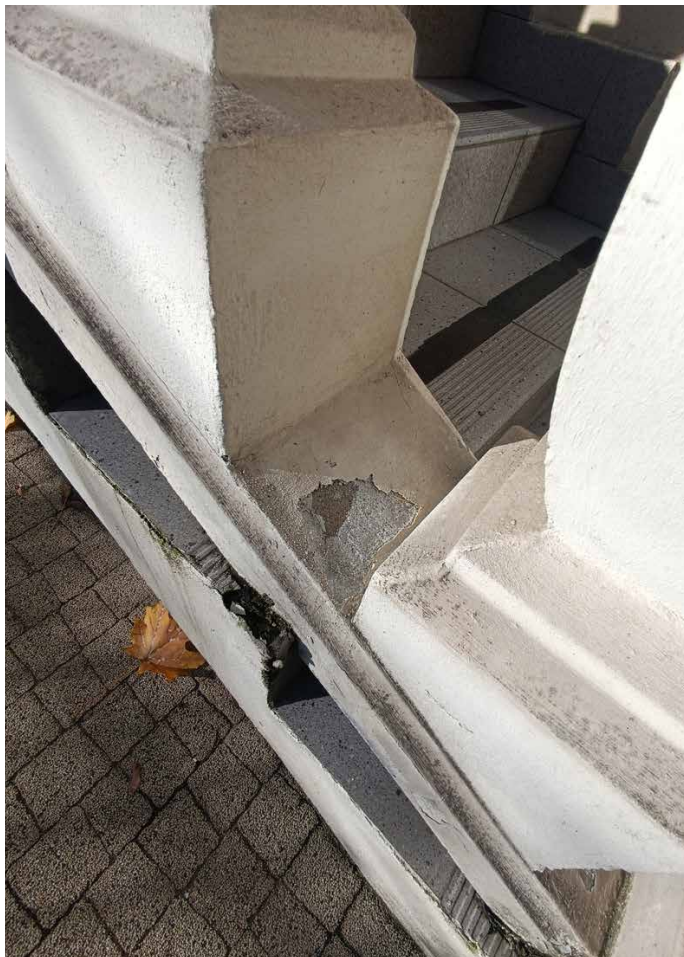
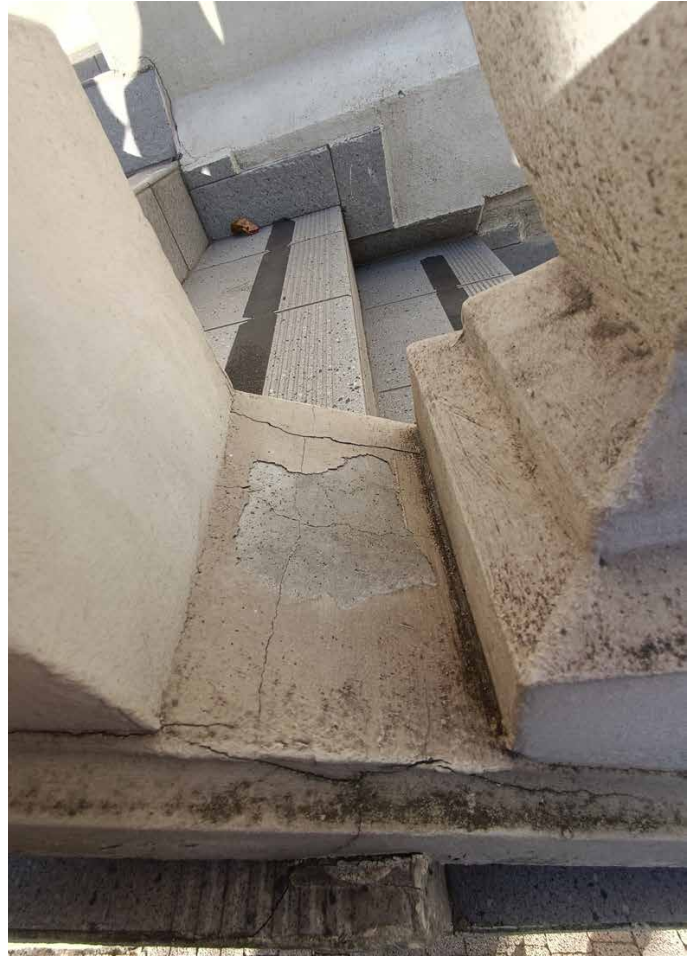
- 3 PRZEPROWADZONE POMIARY WILGOTNOŚCIOMIERZEM UKAZAŁY ZNACZNIE PRZEKROCZONE NORMY W WIDOCZNYCH MIEJSCACH ZWILGOCENIA, A TAKŻE PRZEKROCZENIE NORM W MIEJSCACH COKOŁÓW BEZ WIDOCZNYCH OZNAK ZAWILGOCENIA.





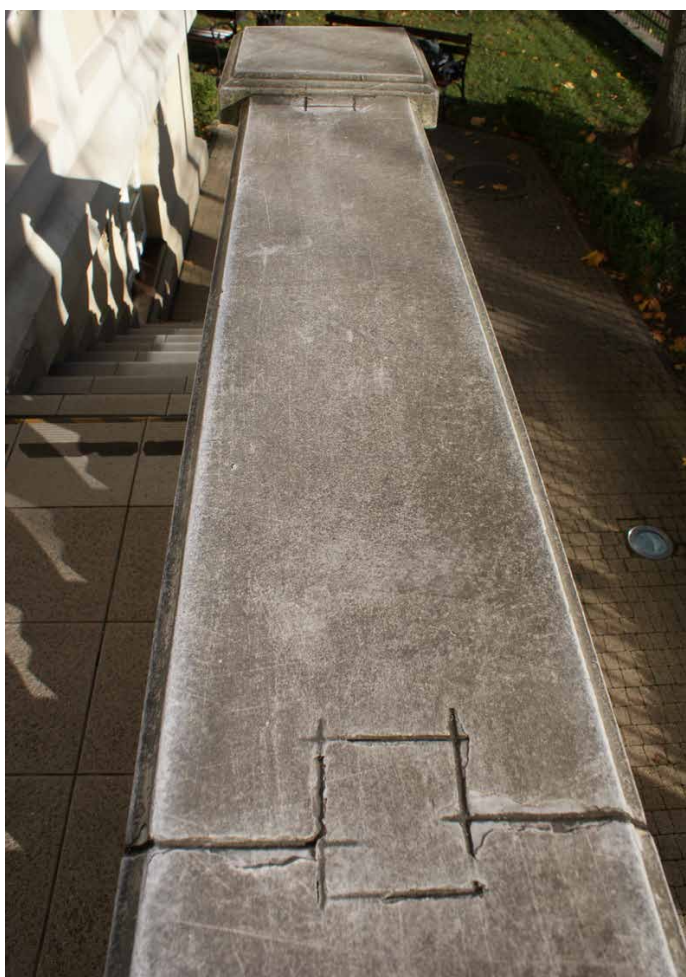
Ponadto na niekorzyść wpływają następujące elementy odnotowane w opracowywanych strefach budynku.

**4 USZKODZENIA MECHANICZNE (SPĘKANIA I UTRĄCENIA), SZCZEGÓLNIC W STREFIE COKOLIKÓW BALUSTRAD.**



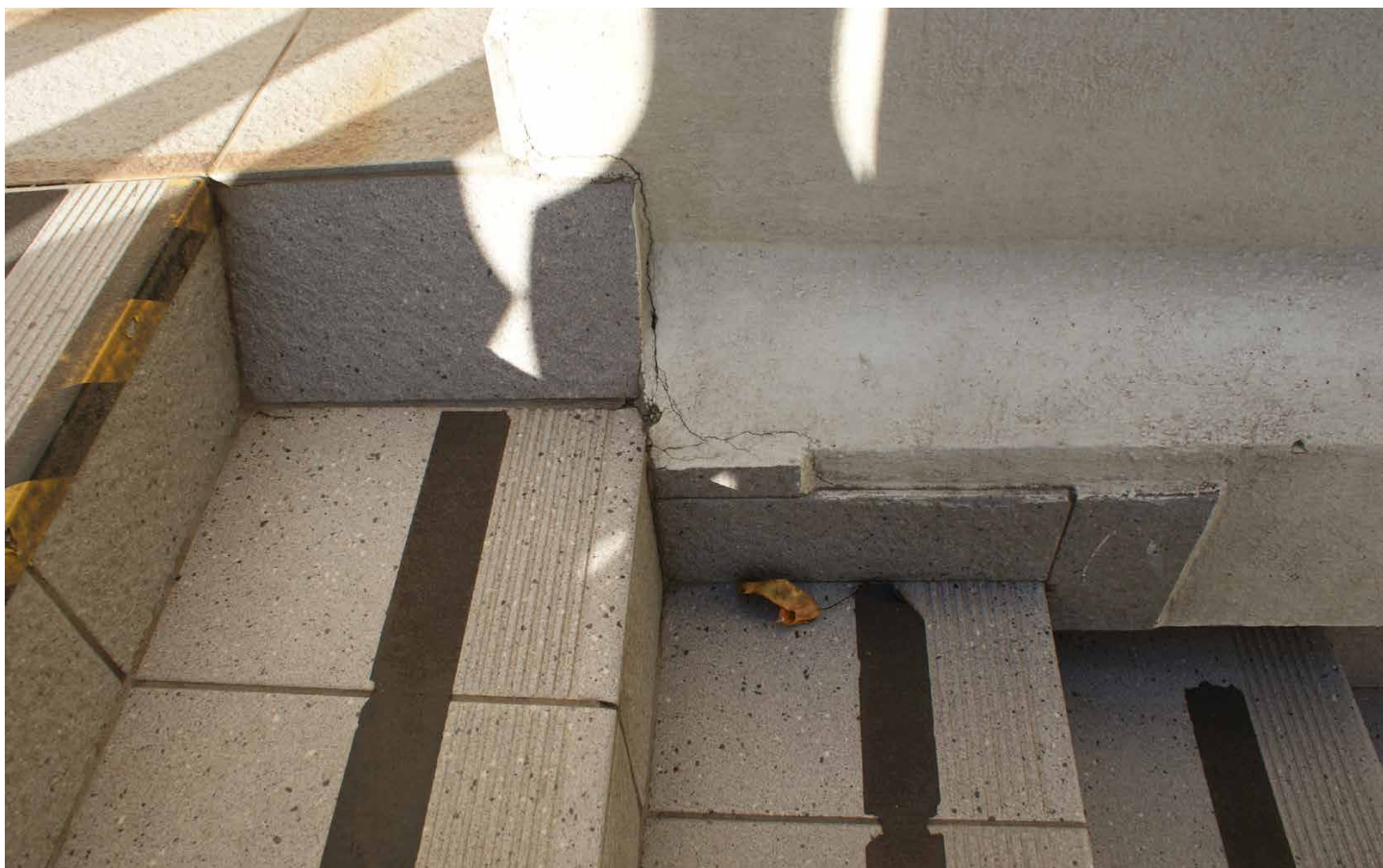


5 NIEESTETYCZNE ŁĄCZENIA NAKRYW BALUSTRAD.





- 6** WTÓRNE PŁYTKI GRESOWE SZCZEGÓLNI W STREFIE COKOLIKÓW SĄ ZDESTRUOWANE. SPOSÓB I MIEJSCE ICH MONTAŻU CZĘSTO SPRAWIA WRAŻENIE BŁĘDU WYPADKOWEGO.



- 7** W PRZESTRZENI ELEWACJI TARASOWEJ, A TAKŻE WEJŚCIA TYLNEGO WTÓRNI WPROWADZONO PLASTIKOWE KRATKI O SUBSTANDARDOWEJ FORMIE.





## Program Prac z propozycją rozwiązań materiałowo-kolorystycznych

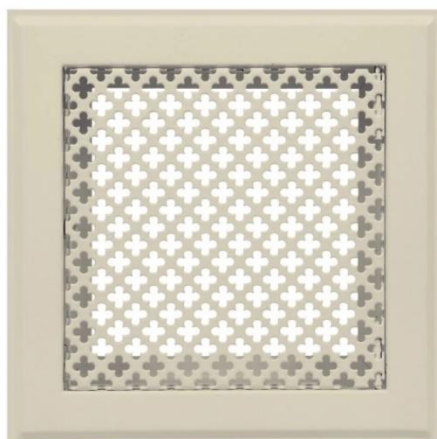
### Wejście główne od strony fasady wraz z zejściem do piwnic

1. Z uwagi na fakt, iż istniejące tynki ściennie pozostają cementowe, stanowiąc barierę w zakresie dyfuzyjności oraz powodujące degradacje muru należy je skuć, w razie konieczności osuszyć mur i wprowadzić tynki oddychające, mineralne/wapienno-cementowe (np. Caparol, Remmers, Optholit lub równoważne).
2. Murek frontowy, wtórnie wystawiony podczas remontu w 2008 r. obecnie znajduje się w stanie destrukcyjnym. Po skuciu tynków należy zdemontować betonowe nakrywy i balustrady oraz obróbki blacharskie pod balustradą, przemurować murek w zakresie zlasowanej cegły cegłą ceramiczną pełną o tradycyjnej formie. Pokrywy i balustrady oczyścić metodą strumieniową lub poprzez dobór odpowiedniej chemii, uzupełnić utracone braki, zabezpieczyć materiałami hydrofobowymi (dopuszczalne są tylko neutralne, matowe) i zamontować na nowo. Obróbki blacharskie przełożyć.
3. Następnie tynki zagruntować i malować farbą mineralną o wysokich parametrach dyfuzyjności pozwalających na „oddychanie” murów. Zarówno grunt jak i farby należy wybrać z jednej linii technologicznej producenta, np. KEIM, Remmers, Kabe lub równoważne). Kolorystyka analogiczna do istniejącej – należy ją odtworzyć.
4. Wszystkie położone obecnie płytki tarasu oraz schodów są wtórne zarówno w formie jak i materiale. Należy je skuć i położyć nowe spełniające zarówno parametry bezpieczeństwa (antypoślizgowe, mrozoodporne o powierzchni płomieniowanej), jak i kryteria jakościowe i wizualne z uwagi na zabytek rejestrowy jakim jest willa. W związku z brakiem materiałów archiwalnych dotyczących historycznych rozwiązań willi oraz zgodnie z powyższymi założeniami należy wprowadzić np. płytki kamienne granitowe w ciepłej, piaskowej kolorystyce jako jednolity materiał na tarasy oraz wszystkie spoczniki i biegi schodów zewnętrznych. Projektuje się układ: na tarasie większe płyty o wymiarze 60x60 cm zaś na biegi i spoczniki 30 x 30 cm. Należy także zrezygnować z obecnego układu płytek również na ścianach wejścia głównego – płytki pozostaną układane tylko w strefie poziomego tarasu, biegów schodowych i spoczników. Proponuje się wprowadzenie rozwiązań wizualnie nawiązujących do poniższych:





5. Należy wymienić także wszystkie cokoliki płytek, na cokoliki z materiału analogicznego jak nowe płytki. Nadrzędnym wskazaniem jest tu likwidacja wypadkowości, widocznej obecnie szczególnie w zakresie biegu schodów. Cokoliki należy układać symetrycznie. Przy biegach i spocznikach ich wysokość musi być proporcjonalnie niższa niż przy strefie tarasu.
6. Betonową balustradę należy oczyścić metodą strumieniową lub poprzez dobór odpowiedniej chemii, uzupełnić braki (szczególnie w zakresie cokolików), następnie odmalować w kolorystyce ciepłej, mlecznej bieli np. w kolorze – caparol anticweiss lub NCS S0804-Y30R. Przed całkowitym wymalowaniem należy wykonać próbę kolorystyczną. Finalnie należy zabezpieczyć balustradę hydrofobowo (dopuszczalne są tylko materiały neutralne, matowe).
7. Pozostałe nakrywy balustrady oraz murku zejścia piwnicznego należy oczyścić metodą strumieniową lub dobraną chemią, uzupełnić szczególnie w miejscach łączeń konstrukcyjnych masą elastyczną lub fugą o kolorystyce dobranej do koloru nakrywy oraz zabezpieczyć całość materiałem hydrofobowym (dopuszczalne są tylko materiały neutralne matowe).
8. Istniejące wtórne kratki wentylacyjne plastikowe zostaną wymienione na kratki metalowe wentylacyjne o ażurowej tradycyjnej w formie, zgodnej z poniższym załącznikiem w kolorze beżowym.



9. W zejściu do piwnicy zamiast istniejącego obecnie wtórnego plafonu zamontowana zostanie latarenka na ramiennym wysięgniku, zgodna z formą załączoną poniżej.



## Wejście tylne

1. Z uwagi na fakt, iż istniejące tynki ściennie pozostają cementowe, stanowiąc barierę w zakresie dyfuzyjności oraz powodujące degradacje muru należy je skuć, w razie konieczności osuszyć mur i wprowadzić tynki oddychające, mineralne/wapienno-cementowe (np. Caparol, Remmers, Optholit etc.). W zakresie skuwania tynków należy także skuć przestrzeń pod biegiem i spocznikiem tylnych schodów. Podjąć także demontaż obróbek blacharskich pod balustradą, które należy przełożyć po wykonanym remoncie tynków.
2. Następnie tynki zagruntować i malować farbą mineralną o wysokich parametrach dyfuzyjności pozwalających na „oddychanie” murów. Zarówno grunt jak i farby należy wybrać z jednej linii technologicznej producenta, np. KEIM, Remmers, Kabe lub równoważne). Kolorystyka analogiczna do istniejącej – należy ją odtworzyć.
3. Wszystkie położone obecnie płytki biegu schodów oraz spocznika są wtórne zarówno w formie jak i materiale. Należy je skuć i położyć nowe spełniające zarówno parametry bezpieczeństwa (antypoślizgowe, mrozoodporne i płomieniowane) jak i kryteria jakościowe i wizualne z uwagi na zabytek rejestrowy jakim jest willa. W związku z brakiem materiałów archiwalnych dotyczących historycznych rozwiązań willi oraz zgodnie z powyższymi założeniami należy wprowadzić np. płytki kamienne granitowe w ciepłej, piaskowej kolorystyce jako jednolity materiał na spocznik i bieg schodów zewnętrznych. Projektuje się układ: 30 x 30 cm. Płytki muszą pozostawać analogiczne w materiale jak przy wejściu frontowym. Z uwagi na utrudniony montaż płytek pod balustradą biegu schodów płytki należy kłaść do szerokości balustrady, tak jak na spoczniku. Krawędź zewnętrzną biegu schodów należy sfazować na rancie, nawiązując tym samym do faz cokolików balustrady. Zabieg ten pozwoli na ujednolicenie całości biegu schodów, a także zniweluje niedopasowany wysięg, który obecnie pozostaje nieestetyczny i trudny do zabezpieczenia.
4. Należy wymienić także wszystkie cokoliki płytek, na cokoliki z materiału analogicznego jak nowe płytki. Nadrzędnym wskazaniem jest tu likwidacja wypadkowości, widocznej obecnie szczególnie w zakresie biegu schodów. Cokoliki należy układać symetrycznie. Przy biegu i spoczniku ich wysokość musi być analogiczna jak wysokość cokolików wejścia fasady.
5. Betonową balustradę należy oczyścić metodą strumieniową lub poprzez dobór odpowiedniej chemii, uzupełnić braki (szczególnie w zakresie cokolików), następnie odmalować w kolorystyce ciepłej, mlecznej bieli np. w kolorze – caparol anticweiss lub NCS S0804-Y30R. Przed całkowitym wymalowaniem należy wykonać próbę kolorystyczną. Finalnie należy zabezpieczyć balustradę hydrofobowo (dopuszczalne są tylko materiały neutralne, matowe).
6. Nakrywy balustrady należy oczyścić metodą strumieniową lub dobraną chemią, uzupełnić szczególnie w miejscach łączeń konstrukcyjnych masą elastyczną lub fugą o kolorystyce dobranej do koloru nakrywy oraz zabezpieczyć całość materiałem hydrofobowym (dopuszczalne są tylko materiały neutralne, matowe).
7. Istniejące wtórne kratki wentylacyjne plastikowe zostaną wymienione na kratki metalowe wentylacyjne o ażurowej tradycyjnej w formie, zgodnie z załącznikiem graficznym pkt nr 8 przedstawionego przy programie wejścia głównego.