

# **Budynek mieszkalny zlokalizowany w Malborku przy ul. Mickiewicza 62 Program prac konserwatorskich**



*Widok na zachodnią elewację budynku*

Opracowanie  
**Bernard Jesionowski**

*Malbork luty 2020*

## Historia

Zabudowa wzdłuż dzisiejszej ulicy Mickiewicza, dawnej Am Muhlengraben sięga okresu średniowiecza. W 1855 roku mierniczy berliński von Gayl opracowuje w oparciu o istniejące wówczas średniowieczne źródła pisane rekonstrukcję planu miasta około 1400 roku. Miejsce, w którym dzisiaj stoi dom Mickiewicza 62 to dom Falknersa. Liczne funkcje przypisane do wschodniego brzegu Młynówki każą nam sądzić, że istniała tam również zabudowa.



*Plan rekonstrukcyjny von Gayla z oznaczeniem znanych funkcji w obrębie Malborka około 1400 roku*

Zabudowę widzimy również na planie szwedzkim z 1626 roku. Interesująca nas lokalizacja jest niezabudowana.



*Plan Malborka wraz z fortyfikacjami z 1626 roku. Widzimy na nim zabudowę zlokalizowaną w północnej części ulicy Mickiewicza, po zachodniej stronie ulicy stronie.*

Interesujący nas budynek mieszkalny zlokalizowany na ulicy Mickiewicza pod nr 62 powstaje w pierwszym dziesięcioleciu XX wieku. Zlokalizowany jest zapewne na miejscu starszej zabudowy. Przez okres II połowy XIX wieku obszar ten jest niezabudowany. Przedmiotowy budynek widzimy dopiero na planie miasta z 1929 roku. Jest to jednak udokumentowanie istniejącego faktu. Od 1900 roku (Plan Schwandta, bez zabudowy) do wspomnianego roku 1929 nie mamy innych źródeł kartograficznych. Nie dysponujemy również żadną ikonografią fotograficzną tego miejsca.



*Rejon ulicy Mickiewicza. Czerwonym kółkiem zaznaczono lokalizację obiektu*



*Południowa elewacja budynku. Widoczna drewniana weranda z początku XX wieku*



*Weranda z I ćwierci XX wieku*



*Stolarka okienna frontowej elewacji obiektu*



*Widok elewacji tylnej budynku*

### **Opis budynku**

Budynek wzniesiony jest z cegły ceramicznej, na ceglany fundamencie. Posiada izolacje przeciwwilgociowe poziome i pionowe, instalacje elektryczne, wodne i kanalizacyjne. Dach dwuspadowy kalenicowy kryty dachówka holenderką tradycyjną (na mokro). Elewacje pokryte tynkiem cementowo – wapiennym gładzonym malowanym na kolor różowy, opaski okienne jaśniejsze na Pietrze, ciemna na parterze. Wejścia do budynku w elewacjach wzdłużnych oraz w szczycie południowym (wtórna – poprzez werandę). Schody zewnętrzne w elewacji głównej ceglano – betonowe. Drzwi zewnętrzne w elewacji frontowej z okresu około 1940 r., od wschodu współczesne. Stolarka okienna drewniana z okresu budowy i wymieniona około 1980 roku, także „nowoczesna plastikowa” – w każdym mieszkaniu inna (spowodowane to jest brakiem nadzoru architektonicznego oraz konserwatorskiego w minionych latach). Do oryginalnej stolarki należą okna w mieszkaniu na parterze kamienicy od północy oraz (częściowo) stolarka poddasza i piwnic.

### **Program prac konserwatorskich**

1. **Odwodnienie budynku.** Obiekt o ponad 100-letniej metryce ma wykonane w okresie budowy izolacje pionowe (powłoki bitumiczne) i poziome (warstwy papy ułożone na poziomie ław okiennych oraz pod stropami parteru). Są one już w znacznej mierze zdekapitalizowane i wymagają odtworzenia. W związku z tym należy – po oczyszczeniu lica zewnętrznego ścian fundamentowych wykonać nowe izolacje pionowe. Należy tu zastosować standardowe środki przewidziane do wykonywania tego typu powłok. Warto je zabezpieczyć folią kubełkową od zewnątrz. Z kolei większym problemem jest

wykonanie izolacji poziomych. Można je wykonać za pomocą podcinki oraz poprzez wprowadzenie w szczelinę papy przewidzianej do takich izolacji bądź wykonując – zgodnie z procedurami określonymi przez producenta – iniekcje ściany na poziomie stopy fundamentowej oraz pod stropem parteru. O konieczności wykonania tych prac oraz wybranej technologii powinien zdecydować inwestor w oparciu o opinię inżyniera specjalisty w zakresie zawilgocenia obiektów.

W trakcie robót należy także tak ukształtować teren wokół budynku, by nie było przy ścianach zagłębień kumulujących wody opadowe. Zbędne wydaje się wykonanie wokół budynku drenażu odwadniającego.

Odrębnym problemem jest podsiąkanie wody z pobliskiego kanału Malborskiej Młynówki. Po wykonaniu przed około 40 laty betonowej rynny zniszczone zostały średniowieczne gliniane zabezpieczenia zapobiegające przenikaniu wody do otaczających ją gruntów. Obecnie woda z kanału swobodnie penetruje poprzez szczeliny w konstrukcji betonowej teren i zawilgaca budynek. Dlatego by uniknąć tego zjawiska konieczne jest zabezpieczenie przed kapilarnym podciąganiem wilgoci także posadzek w piwnicy obiektu

- 2. Prace elewacyjne i dachowe.** Usunąć odspojone od muru stare tynki oraz destruowane spoiny. Tynki zrekonstruować w sposobie historycznego opracowaniu powierzchni oraz zrekonstruować dekoracji. Stosować tynki cementowo – wapienne na bazie wapna oraz cementów trasowych. Kolorystyka tynków ciepła, o odcieniu piaskowym (zgodna z widoczną kolorystyką na starych tynkach w ubytkach powierzchni wypraw). Zrekonstruować tynki w „kształcie i rozplanowaniu” wynikającym z istniejących śladów oraz pozostałości. Tynki wykonywać jako zatarte na gładko z zastosowaniem drobnego kruszywa.

Docieplić dach. Po wykonaniu niezbędnych napraw i wymianie zniszczonych elementów więźby dachowej założyć deskowanie i papę bitumiczną (ewentualnie folie paroprzepuszczalne) a następnie na łątach pokrycie ceramiczne z dachówki holenderki z”z zamkami” układanej na sucho. Kalenicę pokryć gąsiorami ceramicznymi. Obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej (ocynk). Rynny i rury spustowe ułożyć w sposób zgodny z ich obecnym przebiegiem. Wodę z rur spustowych wprowadzić do kanalizacji burzowej. Przemurować zgodnie ze sztuką budowlaną, z zastosowaniem odpowiednich materiałów ceramicznych, kominy – nie tynkować ich.

Wykonać należy remont elementów gzymsów. Polegać to winno na naprawie powłok tynkarskich z odtworzeniem brakujących profili. Przywrócić pierwotną kolorystykę detali architektonicznych.

Wyremontować werandę przy elewacji południowej. W przypadku decyzji o jej likwidacji werandę zinwentaryzować, rozebrać z oznaczeniem poszczególnych elementów, zakonserwować grzybo- i owadobójczo oraz zdeponować w miejscu do tego odpowiednim. Werandę można zrekonstruować przy obiekcie pochodzącym z II połowy XIX i początków XX wieku, które ten element w minionych latach utraciły. Jednak decyzja o takim rozwiązaniu musi być podjęta po uzyskaniu zgody Konserwatora Miejskiego.

Wyremontować należy także schody zewnętrzne. Wszelkie istniejąca na elewacjach splekania wzmocnić należy poprzez wprowadzenie w nie kotew wklejanych.

- 3. Remont stolarki okiennej i drzwiowej.** Postuluję powrót do drewnianej stolarki okiennej opartej kształtem na obecnie istniejącej. Okna znajdujące się w mieszkaniu na parterze po stronie północnej poddać konserwacji polegającej na wymianie zniszczonych elementów oraz uzupełnieniu brakujących elementów (kostki na skrzyżowaniu). Wprowadzić odpowiednie uszczelki gwarantujące szczelność oraz wprowadzić szklenie szybami pakietowymi. Pozostałe okna w budynku zaprojektować jako nowe wykonane z

drewna klejonego z zastosowaniem rozwiązań pozwalających na spełnienie wymogów ciepłochronności. Wspomniana wymiana stolarki uporządkuje skomplikowany nieprzemyślanymi i dowolnymi działaniami problem stolarki w obiekcie. Wyremontować należy także stolarkę drzwi wejściowych do budynku. Remont stolarki winien polegać na naprawieniu elementów drewnianych konstrukcji obecnie istniejących drzwi północnych.



*Gzyms podokapowy budynku*

**UWAGA**

1. Wszelkie prace, w których wymagane jest podjęcie decyzji określającej zastosowanie materiałów, kolorystykę czy rozwiązania techniczne wykraczające poza określone w niniejszym opracowaniu wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Miejskim Miasta Malborka.
2. W przypadku zamiaru wykonania docieplenia elewacji obiektu konieczne jest opracowanie projektu pokazującego proponowane do zastosowania rozwiązania technologiczne oraz ich wpływ na wygląd obiektu.

  
*Bernard Jesionowski*

