

# **PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH DOTYCZĄCY BUDYNKU PRZY UL. KILIŃSKIEGO 4 W POZNANIU**

## **Opracowanie na zlecenie:**

ENEPROJEKT Adam Dziamski

Ul. Unii Lubelskiej 3/413

61-249 Poznań

## **Autor opracowania:**

Konserwator Dziej Sztuki

mgr Katarzyna Michalak

## SPIS TREŚCI

<b>Zawartość</b>	<b>Str.</b>
<b>ROZDZIAŁ I - DANE OGÓLNE</b>	<b>3</b>
1. Podstawa opracowania	3
2. Przedmiot opracowania	3
3. Cel i zakres opracowania	3
<b>ROZDZIAŁ II - HISTORIA</b>	<b>4</b>
<b>ROZDZIAŁ III - OPIS</b>	<b>5</b>
1. Opis budynku	5
2. Budynek główny, elewacja główna, północna	6
3. Budynek główny, elewacja tylna, południowa	8
4. Oficyna, elewacja zachodnia	8
5. Budynek główny, przejazd bramny i klatka schodowa	8
6. Oficyna klatka schodowa	9
<b>ROZDZIAŁ IV- STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ</b>	<b>10</b>
1. Elewacje	10
2. Klatki schodowe i przejazd bramny	14
<b>ROZDZIAŁ V - BADANIA STRATYGRAFICZNE</b>	<b>18</b>
<b>ROZDZIAŁ VI - PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH</b>	<b>21</b>
1. Cel i założenia konserwacji i restauracji	21
2. Proponowane postępowanie konserwatorskie	21
3. Zalecenia i uwagi konserwatorskie	30
<b>ROZDZIAŁ VII - DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA</b>	<b>31</b>
<b>ROZDZIAŁ VIII- MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I BIBLIOGRAFIA</b>	<b>63</b>

## **ROZDZIAŁ I - DANE OGÓLNE**

### **1. Podstawa opracowania**

Opracowanie powstało na zlecenie: biura projektowego ENEPROJEKT Adam Dziamski, ul. Unii Lubelskiej 3/413, 61-249 Poznań, które opracowało Projekt Budowlany dla budynku.

Podstawą opracowania są:

- wizje lokalne w budynku przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu we wrześniu 2019 roku,
- sporządzona dokumentacja fotograficzna elewacji budynku, a także klatek schodowych (klatka główna i klatka w oficynie),
- sondażowe badania stratygraficzne,
- materiały źródłowe i literatura.

### **2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest: Program prac konserwatorskich dotyczący elewacji i klatek schodowych w budynku przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu. Obiekt znajduje się na terenie zabytkowej dzielnicy Wilda, która podlega ochronie konserwatorskiej z układem ulic i zabudową.

### **3. Cel i zakres opracowania**

Zakres opracowania programu konserwatorskiego obejmuje frontową i tylną elewację głównego budynku oraz elewację oficyny, przejazd bramny a także wnętrza klatek schodowych: w budynku głównym i w oficynie.

Zakres programu obejmuje następujące zagadnienia:

- historia i opis budynku przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu
- stan zachowania elewacji i klatek schodowych wraz z fotografiami
- szczegółowy proponowany program prac konserwatorskich
- materiały i technologia wykonania

## ROZDZIAŁ II – HISTORIA

Budynek przy dzisiejszej ulicy Kilińskiego 4 w Poznaniu powstał jako kamienica mieszkalna w 1901 roku według projektu architekta Richarda Mendelskiego. Stanowi cenny przykład historycznej zabudowy ul. Kilińskiego. Datę budowy kamienicy uwieczniono w sztukaterii w szczycie budynku. Obecnie pozostały tam dwie pierwsze cyfry "19". Kamienica ta wybudowana została przy ówczesnej ulicy Bülowstrasse.

Do roku 1900 dzielnica Wilda odcięta była od miasta pasem fortecznym i stanowiła odrębną osadę, niezależną od Poznania. Zaczęła rozwijać się po zniesieniu fortecy i wyburzeniu murów w 1900 roku. W 1903 roku wyznaczona została na dzielnicę przemysłową Poznania. Centralnym punktem Wildy stał się plac Bismarcka, czyli dzisiejszy Rynek Wildecki, który podzielił Wildę na część północną, południową oraz zachodnią. Wszystkie części Wildy różnią się typem zabudowy, w części północnej zabudowa przypomina tę z pozostałych dzielnic Poznania, w części południowej i zachodniej przeważała zabudowa przemysłowa. Dzisiejsza ulica Kilińskiego powstała w niedalekim sąsiedztwie dzisiejszego Rynku Wildeckiego, w zachodniej części dzielnicy. Jednak charakter jej zabudowy przypomina budynki spotykane w północnej części Wildy.

Ulica biegnie od wschodu na zachód i jest usytuowana pomiędzy ulicą 28 czerwca 56 a ulicą Prądyńskiego i ma długość około 200 m. Budynek pod dzisiejszym numerem 4 usytuowany jest w środkowej części ulicy, w południowej jej pierzei, w zwartej zabudowie. Fasada budynku posiada charakter eklektyczny. Widać tam elementy neorenesansowe, szczególnie w boniowanym przyziemiu, dekoracjach okien i stolarkach drzwiowych oraz okiennych. Oprócz elementów neorenesansowych widoczne są także elementy secesyjne, szczególnie w dekoracjach sztukatorskich, a także neogotyckie licowanie cegłą klinkierową, a także dekoracje szczytu budynku.

W 1920 roku ulica zmieniła nazwę na Kilińskiego. W trakcie działań wojennych budynek nie został zniszczony. Nie ma żadnych danych na temat przebudów czy remontów obiektu.

Zespół urbanistyczno-architektoniczny Wildy od 6 października 1982 roku figuruje w rejestrze zabytków pod numerem A-239.

## **ROZDZIAŁ III - OPIS**

### **1. Opis budynku**

#### **Orientacja**

Budynek przy ul. Kilińskiego 4 w Poznaniu położony jest w południowej części centrum miasta, na terenie dzielnicy Wilda, w jej zachodniej części. Usytuowany jest w zwartej zabudowie kamienic. Budynek położony jest w środkowej części ulicy, w południowej jej pierzei. Ustawiony jest kalenicowo, równolegle do osi ulicy.

#### **Bryła**

Jest to budynek usytuowany w zwartej zabudowie. Posadowiony jest na rzucie wydłużonego prostokąta. Połączony jest z oficyną w części wschodniej. Oficyna posadowiona jest także na planie prostokąta, w taki sposób, że oba budynki tworzą razem rzut w formie odwróconej litery L. Budynek główny jest pięciokondygnacyjny, z poddaszem, zwieńczony dachem dwuspadowym, oficyna jest pięciokondygnacyjna na styku z budynkiem głównym i trójkondygnacyjna w dalszej części oraz zwieńczona wielospadowym dachem.

#### **Konstrukcja**

Mury budynku wykonane są z cegły ceramicznej, częściowo tynkowanej z dekoracją sztukatorską, częściowo licowanej cegłą klinkierową (żółtą i czerwoną).

#### **Styl**

Obiekt ma charakter eklektyczny, z mieszaniną elementów neorenesansowych, neogotyckich oraz secesyjnych. Elementy neorenesansowe widoczne są szczególnie w boniowanym przyziemiu, dekoracjach okien i stolarkach drzwiowych oraz okiennych. Elementy secesyjne to w szczególności dekoracje sztukatorskie. Neogotycka jest dekoracja części muru cegłą klinkierową, a także dekoracje szczytu budynku.

## 2. Budynek główny, elewacja główna, północna

Elewacja główna, północna jest dziesięcioosiowa i pięciokondygnacyjna, częściowo tynkowana, a w części centralnej od wysokości 2 kondygnacji, a także na wysokości całej 5 kondygnacji wykonana z cegły klinkierowej oraz dekorowana detalem architektonicznym. Fasada jest symetryczna, zaakcentowana pseudoryzalitem z bramą wjazdową i drzwiami wejściowymi w środkowych osiach oraz powyżej cegłą klinkierową i dekorowanym szczytem w partii dachu. Także 5 balkonów umieszczonych jest symetrycznie w elewacji, jeden w części środkowej pod szczytem, cztery w częściach bocznych, blisko środkowej części budynku, na wysokości 2 i 3 kondygnacji. Dodatkowo w elewacji umieszczone są kolejne drzwi w skrajnej osi od wschodu. Wszystkie kondygnacje są różnej wysokości, najwyższa jest kondygnacja parteru, a najniższa kondygnacja 5.

Kondygnacja 1 jest boniowana, wsparta na wyższym, tynkowanym i boniowanym cokole, akcentowana prostokątnymi otworami okiennymi cofniętymi w stosunku do lica muru. Pod oknami umieszczone są płyciny. Okna są w dużym stopniu oryginalne, z rzeźbionymi listwami przyrzymkowymi, słupkami i ślēmionami. Drzwi oraz brama wjazdowa umieszczone są w środkowych osiach elewacji, zamknięte są łukiem pełnym, cofnięte w stosunku do lica muru i ujęte razem we wnęce łukiem odcinkowym. Ponad drzwiami dekoracja sztukatorska w formie drzewa. Ponad dekoracją sztukatorską klucz w formie głowy kobiecej z kokardami. Do drzwi wejściowych prowadzą trzy stopniowe schody. Zarówno brama wjazdowa, jak i drzwi wejściowe są dwuskrzydłowe, dwupoziomowe z nadświetlem na górnym poziomie. Dekorowane są bogatą snycerką w stylu neorenesansowym, a konstrukcja ich jest płycinowo-ramowa. Drzwi w bocznej osi są podobnej konstrukcji i są podobnie dekorowane. Nad drzwiami dekoracja w postaci wstęgi zakończonej ślimacznikami, podkreślająca łukowe zamknięcie otworu. Na wstędze widoczne prześwitujące stare napisy, które należy dokładnie rozpoznać na etapie wykonawczym.

Okna pozostałych kondygnacji zamknięte są także prosto. Na wysokości 2 kondygnacji w skrajnych osiach otoczone są opaskami z uszakami i dekorowane od góry płyciną z podwójnym łukiem pełnym, płyciną prostokątną i powyżej łukiem odcinkowym z cegły klinkierowej. W osiach sąsiadujących z pseudoryzalitem znajdują się balkony z prostymi, wtórnymi metalowymi balustradami. Zarówno

pseudoryzalit, jak i części elewacji z wymienionymi balkonami dekorowane są cegłą klinkierową. W partii pseudoryzalitu znajdują się 3 prostokątne okna, ujęte w tynkowaną opaskę, zamknięte płycinami imitującymi łuki pełne, nad każdym oknem. Płycina o najwyższej strzałce znajduje się nad środkowym oknem, a ponad nią sztukateria w formie głowy lwa i trójkątny naczółek.

W 3 kondygnacji wszystkie prostokątne otwory okienne umieszczone są w opaskach okiennych z niewielkimi uszakami i dekorowane trójkątnymi naczółkami wspartymi na konsolkach z kartuszami w polu. W osiach sąsiadujących z pseudoryzalitem znajdują się balkony o prostych metalowych barierach. Okna pseudoryzalitu są bez dekoracji, wkomponowane w ceglana powierzchnię muru.

Okna 4 kondygnacji są prostokątne, ujęte w podobne opaski okienne, dekorowane powyżej łukami odcinkowymi z cegły klinkierowej. Środkowa część elewacji (pseudoryzalit) jest bogato dekorowana. Po środku znajduje się balkon analogiczny jak na niższych kondygnacjach, po bokach widoczne są płyciny z dekoracją sztukatorską w formie gałęzi i liści kasztanowca. Ponad oknami prostokątne płyciny z wiciami roślinnymi. Kondygnację wieńczy gzyms wykonany z cegły klinkierowej. Nad oknami i płycinami pseudoryzalitu gzyms dekorowany jest sztukaterią kwiatową i w formie liści kasztanowca.

Ostatnia, 5 kondygnacja wykonana jest z cegły klinkierowej. Okna ujęte są w tynkowane opaski okienne z dekoracją ponad w formie wici roślinnej. Bogato dekorowane są okna pseudoryzalitu, ujęte w ceglane słupki, z dekoracją sztukatorską pomiędzy oknami w formie kwiatu słonecznika. Po bokach pseudoryzalit zakończony jest wklęsłymi uszakami, a elewacja zwieńczona gzymsem koronującym.

Powyżej znajduje się neogotycka dekoracja szczytu. Szczyt jest dwupoziomowy. Na wysokości 1 poziomu znajdują się 3 tynkowane blendy sklepione łukami odcinkowymi, środkowa blenda jest najwyższa. W polu blend znajduje się sztukatorska dekoracja roślinna. Część szczytu jest trójkątna i ujęta w ceglane, proste lizeny zwieńczone dekoracją sztukatorską w formie kuli. Druga część szczytu posiada jedną niedużą blendę zwieńczoną trójkątnie, ponad nią szczyt zwieńczony analogicznie do blendy.

### **3. Budynek główny, elewacja tylna, południowa**

Elewacja tylna jest siedmioosiowa, pięciokondygnacyjna, tynkowana i pozbawiona dekoracji sztukatorskich, wsparta na tynkowanym cokole. Jest symetryczna, zaakcentowana po środku przejazdem bramnym i drzwiami klatki schodowej. Powyżej drzwi znajdują się okna klatki schodowej, duże prostokątne szklone w szczebliny krzyżowe. Wszystkie okna elewacji zamknięte są prosto. Drzwi i brama sklepione są łukiem pełnym, dwuskrzydłowe z nadświetlem, skromne, w konstrukcji płycinowo-ramowej. Od wschodu elewacja połączona jest z oficyną.

### **4. Oficyna, elewacja zachodnia**

Elewacja oficyny jest asymetryczna, pięcioosiowa, o różnych wysokościach. W sąsiedztwie z budynkiem głównym w 3 osiach jest pięciokondygnacyjna, w pozostałych osiach trójkondygnacyjna, zwieńczona wysokim dachem z lukarną. Jest tynkowana, wsparta na niewysokim cokole, z drzwiami wejściowymi i oknami klatki schodowej na osi. Drzwi sklepione są łukiem odcinkowym, skromne w konstrukcji płycinowo - ramowej, okna są duże, prostokątne, szklone w szczeblinie krzyżowej. Klatka schodowa umieszczona jest w pseudoryzalicy, a pozostałe części elewacji są cofnięte. Dodatkowe wejście znajduje się w bocznej osi, tuż przy połączeniu z budynkiem głównym. W tej części, na wysokości ostatniej kondygnacji znajduje się balkon z metalową, prostą barierą. Budynek oficyny połączony jest od południa z sąsiednim budynkiem

### **5. Budynek główny, przejazd bramny i klatka schodowa**

Do przejazdu bramnego prowadzi brama w elewacji głównej. Przejazd bramny sklepiony jest prosto, w środkowej części dodatkowo na wysokości sklepienia posiada dwa pełne łuki, a ściana w tym miejscu jest nieco węższa. Od strony podwórza posiada drugie drzwi. Ściany i sufit przejazdu bramnego są tynkowane i malowane. Posadzka jest prawdopodobnie wtórna, betonowa, przy drzwiach i łukach znajdują się metalowe, proste odbojniki. Od strony zachodniej przejazd bramny połączony jest z klatką schodową niewysokim przejściem sklepionym łukiem odcinkowym.

Drzwi do klatki schodowej umieszczone są w elewacji głównej, w sąsiedztwie bramy. Posadzka przy wejściu na parter jest ceramiczna. Posiada ciemną, czarną



bordiuře oraz wypełnienie z kwadratowych, kremowych płytek z rowkowaną powierzchnią. Na parter prowadzą jednobiegowe, drewniane schody. Ściany są tynkowane i malowane, w partii przy wejściu dekorowane sztukaterią neobarokową w formie dużych płycin z uszakami w formie wolut. Dolne partie ściany oddzielone drewnianym gzymsem. Sufit na styku ze ścianą dekorowany jest fasetą. Z pozycji parteru na podwórze prowadzą proste, drewniane jednobiegowe schody.

Ściany i sufit całej klatki schodowej są tynkowane i malowane. Schody na klatce schodowej są jednobiegowe, powrotne, ze spocznikami, drewniane, dekorowane w spodniej części rzeźbioną snycerką, podbicia tynkowane i malowane. Bariera schodów jest metalowa, wtórna. Podłoga jest drewniana, deskowa. Na każdym piętrze znajduje się dwoje drzwi wejściowych do mieszkań. Są to drzwi drewniane, zamknięte prosto, dwuskrzydłowe, z nadświetlem, dekorowane snycerką, w konstrukcji płycinowo-ramowej. Pierwotnie w nadświetlu szklone. Pierwotne okucia drzwi mosiężne. Każde dolne skrzydło jest trójpłycinowe z dominującą środkową płyciną. Na samej górze klatki schodowej znajdują się proste drzwi na strych.

## **6. Oficyna klatka schodowa**

Do klatki schodowej prowadzą drzwi poprzedzone jednym betonowym stopniem. Na parter prowadzą schody jednobiegowe, betonowe z wtórną barierą metalową. Schody od wysokości parteru w oficynie są drewniane, jednobiegowe, powrotne, z prostą wtórną barierą metalową. Schody w spodniej części są tynkowane i malowane. Podłoga na klatce schodowej jest drewniana, prosta, deskowa. Ściany jak i stropy są tynkowane i malowane. Na każdej kondygnacji znajduje się dwoje drzwi wejściowych do mieszkań (obok siebie), a na każdym półpiętrze drzwi do toalety. Drzwi do toalety są w dużej mierze zabytkowe, płycinowo-ramowe, jednoskrzydłowe, proste. Drzwi do mieszkań wtórne.

## **ROZDZIAŁ IV - STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ**

### **1. Elewacje**

#### **STAN ZACHOWANIA POWIERZCHNI TYNKOWANYCH**

Tynkowana jest w dużej mierze elewacja główna budynku (z wyłączeniem pseudoryzalitu, okolic balkonów 2 kondygnacji i całej 5 kondygnacji), w całości elewacja tylna i elewacja oficyny. Elewacje pierwotnie w jasnym, piaskowym kolorze naturalnego tynku, obecnie znacznie przykryta nawarstwieniami pyłowymi i smółkowymi i pozostałością późniejszej powłoki malarskiej. Występują następujące zniszczenia tynków:

#### **Odspojenia tynków i warstw malarskich**

Na całej głównej elewacji widoczne są niewielkie pęknięcia i odspojenia tynku. Zasadniczo tynki w elewacji frontowej są w najlepszym stanie zachowania. Widać w jej obrębie zniszczenia tynku w partii cokołu, szczególnie przy drzwiach bocznych do kamienicy. Drobne spęcherzenia i spęknięcia są szczególnie widoczne na wysokości 4 kondygnacji, a także w okolicach okien. Największy ubytek tynku widoczny jest w sąsiedztwie z budynkiem nr 5, na poziomie cokołu. Widać tam wyraźnie zawilgocenia, a także porost mikroorganizmów. Ten ubytek może być skutkiem nieszczelnej rynny spustowej.

Największe ubytki tynku są widoczne w elewacji tylnej, a także w elewacji oficyny. W okolicach bramy wjazdowej i drzwi wejściowych do głównego budynku właściwie brakuje tynku, widoczny jest odsłonięty wątek ceglany. Jest to niebezpieczna sytuacja, ponieważ ceglany mur wystawiony na działanie warunków atmosferycznych niszczeje. Widać już ubytki w spoinie i pudrującą się cegłę. Podobnie duże ubytki obserwujemy także w tylnej elewacji pod dachem oraz miejscowo w okolicy okien. Są to ubytki od średnicy około 30 cm do średnicy nawet 100 cm. Spowodowane są najprawdopodobniej negatywnym oddziaływaniem warunków atmosferycznych. Na całej tylnej elewacji widać znaczne spęcherzenia tynku. Duże ubytki tynku spotykamy także pomiędzy oknami 1 kondygnacji w elewacji oficyny, a także na wysokości klatki schodowej, szczególnie w wyższych partiach. Cała elewacja jest spęcherzona i popękana.

### **Zawilgocenia, glony, porosty, roślinność**

Zawilgocenia widoczne są szczególnie w partii cokołu. W elewacji frontowej budynku głównego spotykamy znaczne zawilgocenia, porosty, a także roślinność na styku z budynkiem nr 5. Jest to spowodowane najprawdopodobniej nieszczelną rurą spustową lub zbieraniem się wody opadowej pomiędzy budynkami. Skutkuje to korozją muru. W elewacji tylnej i w elewacji oficyny zawilgocenia widoczne są w przyziemiu, widać tam nieznaczne czarne i zielone naloty. Zawilgocenia widoczne są także w okolicach dachu, opierzeń blacharskich oraz w okolicach okien. Przyczyną zawilgoczeń mogą być nieszczelności w opierzeniach blacharskich, a w warstwie cokołowej kapilarne podciąganie wody.

### **Naloty na tynku i warstwach malarskich**

Czarne naloty pochodzące z zanieczyszczeń pyłowych i smółkowych spotykamy na wszystkich elewacjach, a szczególnie w elewacji głównej. Całe elewacje są silnie przybrudzone, szczególnie w okolicach 1 kondygnacji, pod dachem, a także w okolicach okien i rynien spustowych. Duże zanieczyszczenia widać w partii sztukaterii, które dekorują elewację frontową. Elewacja tylna i elewacja oficyny są także przybrudzone. Występujące na tynkach powłoki malarskie nie są pierwotne. Pod nimi znajduje się warstwa zabrudzeń oraz pierwotny, piaskowy tynk. Tynki ponadto zostały pokryte wtórnie cienką warstwą barwionej zaprawy.

### **Sztukaterie i detal architektoniczny**

Cała elewacja frontowa dekorowana jest sztukateriami. Są one znacznie zanieczyszczone, pokryte czarnym nalotem pochodzącym z zanieczyszczeń atmosferycznych. Zachowane są w dość poprawnym stanie. Widać spękania na ich powierzchni. Sztukaterie miejscowo są zatarte, nieczytelne, szczególnie nad portalem wejściowym. Pokrywają je wtórne powłoki malarskie. W najgorszym stanie zachowania są sztukaterie w obrębie szczytu, najbardziej narażone na obmywanie wodą opadową. Brakuje tam sztukaterii w bocznych płycinach oraz jednej ze sterczyn w formie kuli na podstawie. Zniszczona jest też sztukateria z datą. Brak cyfr w dacie 1901.

W obrębie detalu architektonicznego występują analogiczne zniszczenia jak w obrębie tynków. Zniszczone jest mocno boniowanie 1 kondygnacji - cokołowe. Jest

w jego obrębie wiele wtórnych i niewłaściwych uzupełnień. Po oczyszczeniu elewacji należy dokładnie rozpoznać sposób opracowania boni i potwierdzić oryginalność wypełnienia ich przestrzeni kamieniami - otoczakami na zaprawie.

### **Graffiti**

Graffiti spotykamy na wysokości 1 kondygnacji elewacji głównej, w okolicy drzwi wejściowych oraz na drzwiach wejściowych i stacji transformatorowej. Spotykamy je także na elewacji oficyny, w partii cokołu. Są to nieznaczące przemalowania elewacji, o wielkości kilkudziesięciu centymetrów.

### **Wtórne elementy w elewacjach**

W elewacji głównej widać znaczną część nieczynnych przewodów szpecących elewację. Takie przewody widoczne są też w elewacji tylnej, a także w elewacji oficyny. Spotykamy także metalowe trzpienie, na wysokości 3 kondygnacji, a także na wysokości 1 kondygnacji wszystkich elewacji, szczególnie w sąsiedztwie bramy i drzwi. Wtórne są balustrady balkonów, jak i czoła płyt balkonowych bez profilowań. Wtórne jest również zejście do lokalu w piwnicy po prawej stronie od wejścia do kamienicy. Mało estetyczne oraz niejednorodne są kraty okien piwnicznych. Wtórne są betonowe schodki prowadzące do drzwi. Pierwotnie były na pewno wykonane z bardziej szlachetnego materiału.

### **STAN ZACHOWANIA OPIERZEŃ BLACHARSKICH**

Wyraźnie widać, że część rynien została wymieniona. Zasadniczo opierzenia są w złym stanie zachowania, są skorodowane, co przyczynia się do zawilgocenia murów i niszczenia elewacji. Należy sprawdzić stan rynien i ich spustów.

### **STAN ZACHOWANIA MURÓW CEGLANYCH**

Elewacja główna jest częściowo wykończona cegłą klinkierową - czerwoną i żółtą, w partii pseudoryzalitu, na wysokości 2 kondygnacji w części balkonów, a także na wysokości 5 kondygnacji. W obrębie cegły wyróżniamy następujące zniszczenia:

### **Naloty na cegle i spoinie**

Powierzchnia cegły w elewacji głównej jest bardzo zabrudzona. Takie naloty spowodowane są osadzaniem się na materiałach budowlanych zanieczyszczeń pyłowych i smółkowych tworzących nawarstwienia ciemnej barwy. Nawarstwienia te często są silnie związane z podłożem i trudne do odspojenia. Pochodzą one z zanieczyszczeń atmosferycznych. Widoczne są w szczególności w okolicy okien, a także pod dachem oraz w okolicy balkonów. Dodatkowo cegła lokalnie została wtórnie przemalowana farbami oraz rozwodnionymi zaprawami barwionymi na żółto zapewne w celu odświeżenia. Przemalowania farbami widoczne są na pewno w obrębie jednego z balkonów (2 kondygnacja, po lewej stronie), a cienka żółta zaprawa została założona na całej powierzchni żółtej cegły.

### **Zawilgocenia, glony, porosty, roślinność**

Cegła klinkierowa zachowana jest w stanie dość dobrym, być może ze względu na jej znaczną odporność na warunki atmosferyczne. Nie widać typowych zniszczeń spowodowanych zawilgoceniami. Brak widocznych zielonych nalotów świadczących o zawilgoceniu i korozji mikrobiologicznej.

### **Ubytki w cegle i spoinie**

Cegła zachowana jest w stanie dobrym, nie widać znacznych ubytków w cegle. Miejscowe ubytki pojedynczych cegieł widać na wysokości szczytu pseudoryzalitu. Spotykamy tam też ubytki spoiny. Spoina tam została wypłukana przez wody opadowe. Wypłukane spoiny występują również w obrębie rolek parapetowych.

## **STAN ZACHOWANIA STOLAREK**

Stan zachowania stolarki drzwiowej zewnętrznej jest dość zły. Drzwi są silnie zabrudzone. Powłoki malarskie intensywnie łuszczą się. Drzwi kilkakrotnie przemalowane. Drewno ma przetarcia i ubytki formy. Częściowo brakuje oryginalnych okuć, przede wszystkim klamek z szyldami. Wymiany będzie wymagało szklenie. Należy przywrócić szklenie w drzwiach w 1 osi po lewej stronie, gdzie nadświetle zamknięte jest płytą. Zawilgocenia drewna widoczne są szczególnie w dolnych partiach skrzydeł w drzwiach zewnętrznych zarówno budynku głównego, bramy, jak

i oficyn. Widać tam też wypaczenia. W najgorszym stanie zachowały się drzwi do oficyny i brama przejazdowa od strony podwórza. Brama przejazdowa posiada metalowe odbojniki, które są bardzo silnie skorodowane.

Stan zachowania oryginalnej stolarki okiennej jest zróżnicowany, ale zasadniczo zły. Powłoki malarskie pokrywające okna łuszczą się. W najgorszym stanie zachowania są dolne partie okien i przede wszystkim okapniki. W przypadku okien skrzynkowych bardziej zniszczone są skrzydła zewnętrzne. Część skrzydeł uległa wypaczeniu. Okna są nieszczelne.

## **2. Klatki schodowe i przejazd bramny**

### **STAN ZACHOWANIA POWIERZCHNI TYNKOWANYCH - ŚCIANY I STROPY**

#### **Odspojenia tynków i warstw malarskich**

Największe odspojenia tynków występują w klatce budynku głównego, na półpiętrze pod strychem. Widać tam też silne zawilgocenia, zacieki w partii sufitu, ubytki w tynku i warstwach malarskich, a także miejscowe braki w stropie. Te problemy mogą być związane z nieszczelnością dachu. Bardzo duży ubytek w tynkach oraz stropie widoczny jest także w przejeździe bramnym, od strony podwórza. Brakuje tam tynków i części stropu, strop jest przegniły. Najprawdopodobniej jest to związane z zamakaniem stropu i nieszczelnością. Należy znaleźć przyczynę takiej sytuacji i ją zlikwidować, naprawić.

Bardzo silne spęcherzenia i ubytki tynku oraz warstw malarskich widoczne są w klatce schodowej oficyny. Farba na całej klatce schodowej odspaja się, łuszczy, odpadają także tynki. Taki stan zachowania widoczny jest na wszystkich kondygnacjach klatki schodowej oficyny. Podobne spęcherzenia i ubytki widać także w przejeździe bramnym, szczególnie przy wejściu do klatki schodowej, a także na parterze klatki schodowej głównego budynku. Wiele ubytków w dolnych partiach są to ubytki pochodzenia mechanicznego.

#### **Zawilgocenia, glony, porosty, roślinność**

Zawilgocenia widoczne są szczególnie na klatce budynku głównego, na półpiętrze pod strychem. Widać tam znaczne zacieki i zawilgocenia w partii sufitu. Skutkuje to korozją biologiczną muru i stropu. Widać kilkunastocentymetrowe ubytki w stropie, a także ubytki tynków. Przyczyną mogą być nieszczelności w dachu. Pewne zawilgocenia stropu widać także na klatce schodowej oficyny, w okolicach strychu. Powierzchnia stropu jest tam lekko zawilgocona, co będzie się przyczyniać do zniszczenia warstw malarskich, tynkowych, muru i stropu. Zawilgocenia występują także w przejeździe bramnym, przede wszystkim od strony podwórza, gdzie znajdują się znaczne ubytki stropu. Ogólnie tynki w przejeździe bramnym są zawilgocone.

### **Naloty na tynku i warstwach malarskich, zabrudzenia, graffiti**

Zarówno w obu klatkach schodowych, jak i w przejeździe bramnym całość ścian jest znacznie zabrudzona i przykurzona. Są to zabrudzenia pochodzące z codziennej eksploatacji budynku, a w bramie również pochodzące z zanieczyszczeń pyłowych i smółkowych. Ściany przejazdu bramnego pokryte są do wysokości około 2 m graffiti. Właściwie tak szczelnie, że trudno znaleźć puste miejsce. Szczególnie mocno zniszczona jest okolica ścian przy przejściu do klatki schodowej. Podobnie zniszczone są ściany klatki schodowej w oficynie. W klatce schodowej budynku głównego graffiti występuje do wysokości 1 kondygnacji, a potem już sporadycznie na wyższych kondygnacjach.

### **Wtórne uzupełnienia tynków i warstw malarskich**

Wtórne uzupełnienia tynków spotykamy najczęściej na klatce schodowej oficyny. Widać tam, na większości kondygnacji uzupełnienia tynków w okolicach instalacji elektrycznej. Wynikają prawdopodobnie z wymiany całej lub części instalacji w oficynie. Zasadniczo klatki schodowe oraz przejazd bramny na przestrzeni istnienia i eksploatacji budynku zostały kilkakrotnie przemalowane. Obecne powłoki malarskie są wtórne i nie nawiązują do pierwotnego opracowania kolorystycznego.

### **Sztukaterie**

Sztukateriami dekorowana jest dolna część klatki schodowej głównego budynku - sień wejściowa. Sztukaterie zachowane są w stanie dobrym, nie widać braków w sztukateriach, tylko drobne pęknięcia i nieznaczne uszkodzenia

mechaniczne. Najlepiej zachowane są sztukaterie na styku ścian i sufitu. Sztukaterie są zakurzone i zabrudzone oraz wtórnie, kilkakrotnie przemalowane.

## **STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW DREWNIANYCH (SCHODY, PODŁOGA, DRZWI)**

### **Ubytki w budulcu**

Największe ubytki w drewnie występują na klatce schodowej budynku głównego, na 1 kondygnacji. Widać tam znaczny ubytek w desce od podłogi. Jest to ubytek prawdopodobnie pochodzenia mechanicznego. Pozostała część podłóg zachowana jest w stanie poprawnym, częściowo wypaczona.

Schody w głównej klatce schodowej zachowane są w stanie poprawnym, część ze schodów, szczególnie na niższych kondygnacjach ma starte, zniszczone noski, co jest skutkiem użytkowania. Cała konstrukcja schodów w obu budynkach nie posiada znacznych ubytków, poza kilkucentymetrowymi brakami. Schody w klatce w oficynie są bardzo wytarte. Drewno jest zszarzałe i rozeschnięte.

Drzwi wewnętrzne do mieszkań na klatce głównego budynku zachowały się w stanie dostatecznym, w większości są to drzwi zabytkowe. Część skrzydeł jest wypaczona, nie ma znacznych ubytków budulca. W jednych z drzwi zaobserwowano odspojenie listwy przymykowej. Również poprawnie zachowały się drzwi do toalet na klatce schodowej oficyny. Drzwi do mieszkań w oficynie wtórne. Dużo bardziej zniszczone są drzwi do bramy i klatki schodowej od podwórza, a także drzwi zewnętrzne do oficyny. Widoczne są tam ubytki w drewnie, szczególnie w partiach dolnych skrzydeł drzwiowych. Odslonięte drewno jest rozeschnięte.

### **Stan warstw malarskich**

Warstwy malarskie podłóg drewnianych i schodów są prawie całkowicie zatarte i niewidoczne. Wynika to z użytkowania podłóg i schodów i należy do uszkodzeń mechanicznych. Obecne, widoczne powłoki malarskie nie są powłokami pierwotnymi. Pod schodami, na klatce oficyny wyraźnie widoczne są złuszczenia powłok malarskich.

Obecne warstwy malarskie drzwi wewnętrznych zachowane są w stanie dobrym. Widać tylko nieliczne pęknięcia i odspojenia farby, prawdopodobnie z przyczyn mechanicznych. Trochę więcej spęcherzeń i odspojień jest na powierzchni



drzwi do toalet w oficynie. W obu przypadkach widoczne warstwy malarskie nie są to jednak warstwy pierwotne. Drzwi zewnętrzne zachowały się w gorszym stanie. Brakuje warstw malarskich w dolnych partiach, gdzie drewno narażone jest na kontakt ze szkodliwymi warunkami atmosferycznymi, widoczne są też znaczne wtórne przemalowania na drzwiach w formie graffiti.

### **Wypaczenia, zawilgocenia**

Zawilgocenia widoczne są szczególnie w drzwiach zewnętrznych zarówno budynku głównego, jak i oficyny, szczególnie w dolnych partiach skrzydeł. Są one zniszczone, pozbawione chroniących warstw malarskich i narażone na szkodliwe warunki atmosferyczne. Widać tam też znaczne wypaczenia. Wypaczone są też prawie wszystkie skrzydła drzwi wewnętrznych, zarówno w głównej klatce schodowej jak i w oficynie.

Schody i podłogi nie są zawilgocone z wyłączeniem tych w okolicy strychu, gdzie znajdują się zacieki i zawilgocenia na suficie i ścianach. Podłogi deskowe na spocznikach są miejscowo wypaczone.

### **Wtórne uzupełnienia**

Wtórne uzupełnienia widzimy w drzwiach budynku głównego, prowadzących na podwórze. Drzwi posiadają wtórną płycinę w jednym skrzydle. Pozostałe drzwi zachowały się oryginalne. Schody i podłogi nie noszą śladów wtórnych uzupełnień. Wtórne są szklenia nadświetli jako ich zaślepienia płytami.

## **STAN ZACHOWANIA POSADZEK CERAMICZNYCH, BETONOWYCH**

### **Ubytki w budulcu**

Ubytki w posadzce betonowej występują w połowie przejazdu bramnego, są to nieduże pęknięcia posadzki. Podobne ubytki widoczne są także w sąsiedztwie przejścia do klatki schodowej. Schody betonowe prowadzące do głównego wejścia kamienicy są także skorodowane, a szczególnie pierwszy stopień. Jest on znacznie spękany, miejscami pokruszony. W dobrym stanie zachowały się schody betonowe na 1 kondygnację klatki schodowej oficyny. Najprawdopodobniej zarówno posadzka w przejeździe jak i schody są wtórne - jeśli chodzi o materiał.

W bardzo dobrym stanie zachowały się ceramiczne kafelki, tuż za wejściem głównym do kamienicy. Nie widać tam znacznych spękań ani ubytków. Są silnie zabrudzone i w środkowej partii nieco wytarte.

### **Wypaczenia, zawilgocenia**

W przejeździe bramnym widać nieznaczne zawilgocenia posadzki betonowej, szczególnie przy drzwiach wejściowych. Znaczne zawilgocenia i zakażenie biologiczne widoczne jest w schodach betonowych prowadzących do drzwi wejściowych do kamienicy. Jest tam bardzo nierówna powierzchnia, gdzie zalega woda opadowa, widoczne są zielone naloty. W dobrym stanie zachowana jest posadzka ceramiczna przy wejściu głównym do kamienicy.

### **Wtórne uzupełnienia**

W przejeździe bramnym, po środku widoczne są wtórne uzupełnienia posadzki betonowej. Jest to jednak wtórna posadzka, tak jak betonowe schody w tej kamienicy.

## **STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW METALOWYCH**

Elementy metalowe jak balustrady schodów, zarówno w budynku głównym jak i w oficynie są wtórne, pochodzą najprawdopodobniej z II połowy XX wieku.

Metalowe odbojniki w obrębie przejazdu bramnego są mało estetyczne - wykonane z dwuteownika. Pokrywają je produkty korozji metalu.

Metalowe listwy narożne pokryte produktami korozji metalu oraz kilkakrotnie przemalowane.

## ROZDZIAŁ V - BADANIA STRATYGRAFICZNE

Sondażowe badania stratygraficzne przeprowadzono w obrębie tynków i detalu architektonicznego elewacji, stolarki drzwiowej i okiennej oraz w obrębie klatek schodowych (tynki, sztukaterie, stolarka drzwiowa, policzki schodów, stolarka okienna). Badania przeprowadzono w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki obiektu. Badania należy rozszerzyć na etapie wykonawczym tak by precyzyjnie ustalić technikę i kolorystykę poszczególnych elementów.

W przypadku elewacji ustalono, iż tynki nie były malowane. Bezpośrednio na ich powierzchni znaleziona zabrudzenia pochodzenia atmosferycznego, a następnie późniejsze piaskowe i kremowe przemalowania widoczne obecnie na elewacji. Jako kolor naturalnego tynku proponuje się kolor S 119 z wzornika Keim Naturstein i malowanie nowych wypraw tynkarskich jak i detalu architektonicznego i sztukaterii laserunkowo przy użyciu krzemianowych farb laserunkowych.

Nad drzwiami w pierwszej osi od wschodu w obrębie elewacji frontowej, na dekoracji w postaci wstęgi zakończonej ślimacznicami widoczne są prześwitujące stare napisy, które należy dokładnie rozpoznać na etapie wykonawczym. W przypadku ich wartości historycznej należy je zachować.

W obrębie stolarki drzwiowej zewnętrznej znaleziono kilka warstw brązowej farby. Najstarsza, leżąca bezpośrednio na drewnie zbliżona jest do koloru NCS S8010-Y70R.

W obrębie stolarki okiennej elewacji głównej znaleziono bezpośrednio na drewnie, na skrzydłach zewnętrznych, pozostałości brązowej powłoki barwnej. Wydaje się, iż było to opracowanie cienkopowłokowe typu olejowe czy lakierowe. Od strony wnętrza znaleziono kilka powłok w tonacji białej.

Sondażowe badania stratygraficzne w obrębie głównej klatki schodowej doprowadziło do wniosków, iż nie jest na tym etapie oraz określenie pełnej jej pierwotnej estetyki. Wiadomo, że w jej obrębie usunięto drewnianą balustradę, musiał się to też wiązać z jakimś remontem. Wiele jest wtórnych i olejnych przemalowań, które ściśle do siebie przylegają i ciężko je jest rozdzielić. Ustalono, iż sięć wejściowa ze sztukateriami była marmoryzowana. Na płaszczyznach ścian znaleziono marmoryzację utrzymaną w tonacji czerwono-bordowej, w polach luster marmoryzację w tonacji ugrowej. Nie ustalono koloru czy sposobu opracowania ram.

Drewniany gzyms oddzielający cokół był opracowany w tonacji ugrowej, poniżej odkryto czarne powłoki - być może, a raczej najprawdopodobniej też z użyciem. Dalej w obrębie tynków klatki schodowej i podbiciach schodów znaleziono powłoki malarskie w tonacji żółtej zbliżonej do NCS S1020Y — monochromie. Trudno powiedzieć czy pochodzą z tego samego okresu i czy są pierwotnym opracowaniem ścian. W obrębie policzków schodów i snycerki spodniej znaleziono powłoki malarskie w tonacji ceglano-czerwonej zbliżonej do koloru NCS S4550-Y70R. W obrębie stolarki drzwiowej do lokali mieszkalnych odsłonięto pierwotne opracowanie w postaci mazerunków w dwóch tonacjach czerwono-bordowej i ugrowej. Konstrukcja ramowa i płyciny wypukłe były czerwone, tło płycin ugrowe. Kolorystyka ta pasuje do marmoryzacji odkrytych w sieni wejściowej. W obrębie okien klatki schodowej zarówno od strony wnętrza jak i zewnątrz znaleziono jedną wcześniejszą chronologicznie warstwę w kolorze białym.

Dokładne rozpoznanie obiektu należy potwierdzić i ustalić na etapie wykonawczym po ustawieniu rusztowań.

## **ROZDZIAŁ VI - PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH**

### **1. PRACE INWENTARYZACYJNE, DOKUMENTACYJNE I BADAWCZE:**

1. Wykonanie dokumentacji fotograficznej i opisowej stanu zachowania obiektu przed konserwacją. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna powinna być także wykonywana w trakcie jego konserwacji. Każdy etap prac powinien być należycie udokumentowany.
2. Wykonanie po ustawieniu rusztowania ponownych badań stratygraficznych elewacji w obrębie tynków, detalu architektonicznego i sztukaterii potwierdzających/określających technikę i technologię pierwotnych warstw obiektu oraz jego kolorystykę. Badania również należy prowadzić podczas konserwacji klatek schodowych tak by ustalić pierwotną kolorystykę wszystkich elementów. Ostateczna kolorystyka musi być zaakceptowana przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.
3. Opracowanie dokumentacji powykonawczej z dokładnym opisem przeprowadzonych prac wraz z dokumentacją fotograficzną.

### **2. PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE**

#### **2.1. ELEWACJE**

1. Wykonanie przeglądu i ewentualnej naprawy dachu.
2. Wykonanie nowego systemu odprowadzania wody z dachu.
3. Wymiana wtórnych okien na nowe wykonane na podstawie oryginalnych. Okno wzorcowe i kolorystykę stolarki należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
4. Demontaż i wykonanie nowych opierzeń blacharskich w obrębie wszystkich elewacji z blachy tytan-cynk.
5. Demontaż wszystkich obcych i niepotrzebnych oraz przeszkadzających na czas remontu elementów metalowych czy drewnianych takich jak haki, kotwy, śruby, gwoździe, dyble, przewody, itp. występujących w obrębie elewacji. Należy uporządkować wszelkie instalacje.

6. Jeśli to możliwe usunięcie zejścia do piwnicy przy drzwiach wejściowych do kamienicy. W przypadku ich pozostawienia należy je uestetyzować i dopasować do estetyki kamienicy.
7. Uporządkowanie krat okien piwnicznych i antykorozyjne ich zabezpieczenie.
8. W razie potrzeby wykonanie izolacji pionowych ścian fundamentowych. Izolacja pionowa powinna polegać na:
  - Odkopanie części podziemnej budynku do wysokości posadowienia fundamentów.
  - Oczyszczenie podłoża z gniazd żwirowych, nadlewek, kurzu czy ziemi.
  - Wykonie wyprawek podłoża.
  - Wykonanie izolacji pionowej przy użyciu wodoszczelnej zaprawy tynkarskiej o wysokiej paroprzepuszczalności.
  - Zasypanie wykopu.

### **Tynki i detal architektoniczny**

1. Mechaniczne usunięcie skorodowanych, odspojonych i spękanych tynków i partii detalu architektonicznego.
2. Usunięcie wszelkich wtórnych uzupełnień i warstw reprofilujących czy wtórnych powłok malarskich występujących w obrębie tynków i detalu architektonicznego.
3. Mechaniczne poszerzenie i pogłębienie spękań i szczelin występujących w tynkach i detalu architektonicznym, tak by umożliwić ich późniejszą właściwą naprawę.
4. Wykonanie dezynfekcji tynków i detalu architektonicznego w miejscach porastanych lub narażonych na porastanie przez mikroorganizmy poprzez spryskanie preparatem biobójczym.
5. Wykonanie napraw pęknięć w murach metodami systemowymi certyfikowanymi.
6. Stabilizacja pozostałości soli rozpuszczalnych w wodzie w obrębie miejsc po skuciu tynków poprzez naniesienie preparatu Escofluat firmy Schomburg lub analogicznego środka.
7. Wykonanie impregnacji wzmacniającej oraz gruntującej w miejscach odsłoniętych przełamów tynków po skuciu oraz w miejscach, gdzie pozostawiony tynk czy detal architektoniczny na elewacji jest osłabiony.

8. Wykonanie uzupełnień tynków i detali architektonicznych w miejscach ubytków oraz wcześniej skutych partii zaprawą mineralną. Proponuje się zastosowanie gotowej zaprawy tynkarskiej wapienno-trasowej na zabytkowe podłoża – Optosan Trassputz firmy Optolith. W przypadku większej połaci do rekonstrukcji najpierw należy wykonać obrzutekę szczepną.
9. Wykonanie nowej warstwy wierzchniej, wykończeniowej na tynkach i detalu architektonicznym, który tego potrzebuje ze względu na zatarcie jego formy. Scalenie całej powierzchni tynków i detalu architektonicznego można wykonać poprzez nałożenie tynku cienkowarstwowego, np.: Optosan Trassfeinputz firmy Optolith, ewentualnie poprzez nałożenie mineralnej, drobnoziarnistej szpachli wykończeniowej do zabytkowych powierzchni, np.: Capalith Fassadenspachtel P firmy Caparol. Zaprawy powinny być opracowane tak by imitować faktury zastosowane na obiekcie - tynki gładkie, boniowanie rustykalne itd. Takie tynki jak i detal architektoniczny należy opracować w kolorystyce zatwierdzonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków na podstawie prób kolorystycznych na obiekcie. Zaleca się zastosowanie silikatowych farb laserunkowych Restaurolasur firmy Keim.

### **Sztukaterie**

1. Oczyszczenie powierzchni z wtórnych powłok malarskich i zabrudzeń atmosferycznych parą wodną pod ciśnieniem i mechanicznie.
2. Wykonanie dezynfekcji poprzez spryskanie preparatem biobójczym.
3. Wykonanie impregnacji wzmacniającej preparatem krzemoorganicznym.
4. Naprawa ubytków zaprawą sztukatorską dostosowaną do oryginalnej.
5. Opracowanie kolorystyczne w kolorystyce dopasowanej do oryginalnej. Zaleca się zastosowanie silikatowych farb laserunkowych Restaurolasur firmy Keim.

### **Cegła licowa**

1. Przegląd lica i demontaż luźnych, niestabilnych cegieł i tych najbardziej zniszczonych, wytypowanych do wymiany.
2. Oczyszczenie powierzchni cegieł z nawarstwień i zabrudzeń.

Do oczyszczania zaleca się zastosowanie metody hydrodynamicznej przy użyciu pary wodnej pod ciśnieniem wspomaganie metodami chemicznymi. Przed

oczyszczaniem należy zabezpieczyć okna. Proponuje się użycie pasty o odczynie lekko kwaśnym zawierającej fluorek amonu - Fassadenreinigerpaste firmy Remmers.

3. Wykonanie dezynfekcji zwalczającej bakterie, glony, grzyby, mchy, porosty poprzez spryskanie powierzchni preparatem biobójczym.
4. Uzupełnienie ubytków poszczególnych cegieł przy użyciu cegły dostosowanej właściwościami fizyko-mechanicznymi (kolor, wymiary oraz parametry wytrzymałościowe) do cegieł oryginalnych.
5. Wykucie spoin silnie zdeintegrowanych, osypujących się, popękanych. Po oczyszczeniu elewacji należy z nadzorem konserwatorskim zdecydować o zakresie wymiany spoiny.
6. Uzupełnienia ubytków w ceglach

Mineralne zaprawy do uzupełnień powinny charakteryzować się podobnymi parametrami fizyko-mechanicznymi, strukturą oraz kolorystyką jak cegła. Przed przystąpieniem do uzupełniania ubytków należy odpowiednio przygotować podłoże - odpylić, oczyścić. Do uzupełnienia ubytków zaleca się przygotowanie zaprawy o odpowiednich parametrach przez konserwatora dzieł sztuki na bazie wapna trasowego z piaskiem kwarcowym o odpowiedniej frakcji czy/i mączką ceglana podbarwianą syrkami pigmentami. Ewentualnie do uzupełnienia ubytków można użyć gotowych, barwionych w masie zapraw mineralnych firmy Remmers czy Optolith. Należy pamiętać o konieczności sezonowania zapraw.

7. Spoinowanie wątku ceglanego

Po usunięciu zdeintegrowanych, osypujących się i silnie spękanych spoin do głębokości około 3 cm należy wypełnić je zaprawami mineralnymi o odpowiednich parametrach fizyko-mechanicznych oraz estetyce zbliżonej do zapraw historycznych. Zakres wymiany spoin oraz dobór rodzaju nowej spoiny powinien być omówiony z nadzorem konserwatorskim. Należy zastosować spoiny wapienno-trasowe.

8. Scalenie kolorystyczne wątku ceglanego

Zakres scalenia kolorystycznego powinien być jak najmniejszy. Należy scalić uzupełnienia i ewentualnie miejsca, których nie udało się dostatecznie doczyścić.



Zaleca się użycie laserunkowych farb krzemianowych firmy Keim lub sylikonowych laserunków firmy Remmers.

#### 9. Hydrofobizacja

Jest to zabieg końcowy. Należy go wykonać, kiedy mur jest suchy. Preparat oparty na estrach kwasu krzemowego należy nakładać aż do przesycenia struktury muru. Zaleca się metodę natrysku niskociśnieniowego lub wielokrotnego powlekania przy użyciu preparatów krzemoorganicznych takich jak: Remmers Funcosil SNL.

### **Balkony**

1. Zaleca się demontaż wtórnych balustrad i wykonanie nowych na wzór kamienic sąsiednich - bardzo podobnej wizualnie pod nr 6 lub pod nr 5.
2. Skucie płytek i wylewek betonowych w obrębie płyt balkonowych.
3. Zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji płyt balkonowych oraz wykonanie siatek zbrojeniowych pod wylewki.
4. Wykonanie nowych wylewek betonowych.
5. Wykonanie izolacji przeciwwodnych posadzek balkonów w oparciu o technologię bezspoinowej izolacji przeciwwodnej technologię firm takich jak Schomburg czy Remmers.
6. Wykonanie profilowych czół płyt balkonowych.
7. Wykonanie opierzeń balkonów z blachy tytan-cynk.
8. Wykonanie warstwy wykończeniowej posadzek.
9. Usunięcie tynków z podbić balkonów.
10. Zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji metalowej.
11. Wykonanie obrzutki.
12. Wykonanie nowych tynków.
13. Opracowanie kolorystyczne tynków.

### **Stolarka drzwiowa**

1. Oczyszczanie chemiczne powierzchni drewna z powłok malarskich przy użyciu zmywacza farb.
2. Impregnacja drewna przed szkodliwym działaniem grzybów i owadów poprzez nasycenie preparatem biobójczym.

3. Pokrycie dwukrotne osłabionego drewna poliuretanowym środkiem do wzmacniania drewna Remmers PU-Holzverfestigung do momentu, w którym preparat przestaje wsiąkać w drewno.
4. Wykonanie niezbędnych napraw stolarskich konstrukcji oraz dorobienie wszelkich brakujących elementów oraz wymiana na nowe tych elementów, których nie udało się dostatecznie wzmocnić.
5. Uzupełnienie drobnych ubytków dwuskładnikową żywicą epoksydową, np.: Araldite SV/HV 427.
6. Wyszlifowanie powierzchni drewna.
7. Metalowe okucia możliwe do zachowania oraz wymienione na nowe należy dwukrotnie pokryć 10% roztworem Paraloidu B-44 w celu zabezpieczenia przed korozją. Wszelkie brakujące okucia należy wykonać/dorobić na wzór oryginalnych.
8. Wykonanie nowego szklenia w naświetlach przy użyciu szkła bezpiecznego.
9. Końcowe malowanie farbami do drewna w kolorze ustalonym na podstawie badań stratygraficznych oraz zaakceptowanym przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

## **2.2 PRZEJAZD BRAMNY**

### **Ściany**

1. Usunięcie wtórnych warstw powłok malarskich.
2. Usunięcie luźnych, odspojonych oraz zdegradowanych partii tynków oraz wtórnych uzupełnień. Należy usunąć wtórne powłoki olejne. Podczas usuwania należy dochodzić do pierwszej chronologicznie warstwy na tynkach.
3. Zagruntowanie pozostawionych tynków gruntem mocno wnikającym w podłoże.
4. Uzupełnienie ubytków w tynkach tynkami renowacyjnymi.
5. Wykonanie na uzupełnieniach nowej warstwy wierzchniej, wykończeniowej na  
Scalenie całej powierzchni tynków można wykonać poprzez nałożenie tynku cienkowarstwowego, np.: Optosan Trassfeinputz firmy Optolith, ewentualnie poprzez nałożenie mineralnej, drobnoziarnistej szpachli wykończeniowej do zabytkowych powierzchni, np.: Capalith Fassadenspachtel P firmy Caparol. Tynki powinny być zatarte na gładko tak by widoczne było kruszywo.

6. Tynki należy opracować w kolorystyce zatwierdzonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków na podstawie prób kolorystycznych na obiekcie. Zaleca się zastosowanie koloru ustalonego na elewację.

### **Betonowe posadzki**

Zaleca się zaprojektowanie i wykonanie nowych posadzek w przejeździe. Posadzki można wykonać z płytek w rozmiarach historycznych, najlepiej ułożonych w karo. Inspiracją do posadzki powinna być zachowana partia za drzwiami wejściowymi do kamienicy. Należy rozważyć demontaż metalowych odbojników, które są mało estetyczne i nie spełniają obecnie swojej funkcji, gdyż podwórze nie służy do parkowania.

## **2. 3 KLATKI SCHODOWE**

### **Ściany**

7. Usunięcie wtórnych warstw powłok malarskich.
8. Usunięcie luźnych, odspojonych partii tynków oraz wtórnych uzupełnień. Należy usunąć wtórne lamperie olejne. Podczas usuwania należy dochodzić do pierwszej chronologicznie warstwy nie uszkadzając jej.
9. Mechaniczne poszerzenie i pogłębienie spękań i szczelin występujących w tynkach tak by umożliwić ich późniejszą właściwą naprawę.
10. Naprawa pęknięć metodami systemowymi certyfikowanymi.
11. Zagruntowanie ścian z pozostawionymi pierwotnymi powłokami malarskimi gruntem mocno wnikającym w podłoże o działaniu wzmacniającym stare powłoki.
12. Uzupełnienie ubytków w tynkach tynkiem wapiennym lub wapienno-trasowym.
13. Wykonanie na uzupełnieniach nowej sztablatury oraz wyrównanie powierzchni w miejscach złuszczonej oryginalnej powłoki malarskiej.
14. Ponowne zagruntowanie ścian w celu wyrównania chłonności uzupełnień ze starymi tynkami.
15. Rozmalowanie powierzchni ścian w kolorystyce i estetyce dopasowanej do oryginalnej oraz zaakceptowanej przez MKZ w Poznaniu.

### **Sztukaterie i sień wejściowa**

1. Usunięcie wtórnych przemalowań z powierzchni ścian, stropu, sztukaterii, drewnianej listwy cokołowej i ściany cokołowej.
2. Podklejenie odspojonych partii tynków i sztukaterii.
3. Uzupełnienie ubytków formy: większych przy użyciu zaprawy tynkarskiej Caparol Universal, drobnych przy użyciu zaprawy Caparol Capalith Fein Fassadenspachtel.
4. Zagruntowanie powierzchni ścian i sztukaterii wraz z wzmocnieniem oryginalnych powłok malarskich.
5. Uzupełnienie ubytków w marmoryzacjach oraz ich rekonstrukcje przy użyciu farb olejnych rozcieńczanych terpentyną balsamiczną.
6. Zabezpieczenie powierzchni marmoryzacji werniksem satynowym.
7. Opracowanie powierzchni sztukaterii i drewnianej listwy zgodnie z pierwotnym.

### **Drewniana klatka schodowa**

1. Usunięcie powłok malarskich z powierzchni drewna metodą chemiczną przy pomocy odpowiednio dobranych past na bazie chlorku metylu, np.: Akultex Abbeiser firmy Remmers czy V33 wspomaganą metodami mechanicznymi.
2. W razie potrzeby delikatne przeszlifowanie powierzchni drewna.
3. Impregnacja wzmacniająca osłabionej tkanki drzewnej przez nasączenie roztworem Paraloidu B 72 w toluenie lub ksylenie.
4. Uzupełnienie brakujących elementów wykonanych z odpowiednio dobrego gatunku drewna zgodnego z oryginałem. Braki są przede wszystkim w tralkowaniu.
5. Uzupełnienie drobnych ubytków kitem akrylowym dobranym do gatunku drewna.
6. Wymiana zniszczonych, wytartych stopnic i podłóg podestów na nowe z drewna dopasowanego do oryginału.
7. Impregnacja drewna przed szkodliwym działaniem sinizny, grzybów i owadów.
8. Opracowanie kolorystyczne drewna poprzez rozmalowanie w kolorze dopasowanym do pierwotnych powłok na drewnie oraz zaakceptowanym przez MKZ w Poznaniu.
9. Naniesienie warstwy wykończeniowej lakieru półmatowego lub politurę woskowej na elementy drewniane niemalowane. Poleca się preparaty firmy Remmers.

## **Balustrada**

Zaleca się zaprojektowanie i wykonanie nowej drewnianej balustrady schodów. Projekt należy wykonać nawiązując do analogicznych kamienic w obrębie dzielnicy.

## **Stolarka drzwiowa**

1. Usunięcie powłok malarskich z powierzchni drewna metodą chemiczną przy pomocy odpowiednio dobranych past na bazie chlorku metylu, np.: Akultex Abbeiser firmy Remmers czy V33 wspomaganą metodami mechanicznymi.
2. Wzmacnianie strukturalne osłabionej powierzchni drewna roztworem Paraloidu B72 w toluenie.
3. Impregnacja grzybo- i owadobójcza całości stolarki odpowiednio dobranymi środkami chemicznymi na bazie permetrinu.
4. Wykonanie niezbędnych napraw stolarskich konstrukcji drzwi.
5. Uzupełnienie drobnych ubytków przy użyciu kitów akrylowych/winylowych do drewna.
6. Opracowanie powierzchni kitów.
7. Uporządkowanie zamków, klamek, szyldów istniejących na drzwiach. Wykonanie brakujących okuć drzwi na wzór oryginalnych.
8. Wykonanie nowego szklenia w drzwiach ze szkleniem. Zaleca się przywrócenie szkieleń we wszystkich naświetlach.
9. Opracowanie kolorystyczne drewna w kolorze i technice dopasowanej do pierwotnych powłok na drewnie oraz zaakceptowanym przez MKZ w Poznaniu.
10. W przypadku wtórnych drzwi na klatkach zaleca się wykonanie nowych drzwi na wzór oryginalnych stolarek. W klatce oficyny drzwi należy zaprojektować na podstawie drzwi do toalet.

## **Ceramiczna posadzka**

1. Oczyszczenie posadzki metodą hydrodynamiczną poprzez mycie parą wodną pod ciśnieniem wspomaganą metodą chemiczną - oczyszczaniem mydełkami konserwatorskimi - emulsją anionowych i niejonowych substancji powierzchniowo-czynnych.

2. W przypadku mniejszych ubytków w płytkach należy uzupełnić je kitami na bazie żywic poliestrowych lub epoksydowych barwionych na kolor uzupełnianej ceramiki. Uzupełnienia należy wyszlifować.
3. Uzupełnienie ubytków w fugach. Należy stosować fugi zewnętrzne, elastyczne i mrozoodporne, barwione w masie.
4. Zabezpieczenie powierzchni płytek poprzez naniesienie wodnego środka impregnującego, zabezpieczającego przed wnikaniem oleju, tłuszczu, wody i brudu, np.: OFS firmy Remmers.

### **Betonowe schody w klatce oficyny**

Naprawa i estetyzacja schodów przy użyciu zapraw systemowych do naprawy betonu lub zaprojektowanie nowej okładziny schodów. Tak samo należy potraktować schody zewnętrzne w obrębie elewacji.

## **3. ZALECENIA I UWAGI KONSERWATORSKIE**

1. Prace należy prowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki i właściwych służb konserwatorskich.
2. Po zakończeniu prac należy wykonać pełną dokumentację powykonawczą zgodnie z zaleceniem Ośrodka Dokumentacji Zabytków.
3. Nieodłącznym i częstym zjawiskiem przy renowacji zabytków architektury, w trakcie przeprowadzanych prac, jest występowanie problemów i zadań nie zawartych w programie konserwatorskim, należy je wówczas rozpatrzyć i podjąć decyzję dalszego postępowania wspólnie z Inwestorem, Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu i nadzorem autorskim i konserwatorskim.
4. Zaproponowane w niniejszym opracowaniu materiały i ich producenci podani zostali jako przykładowi, więc dopuszcza się zastosowanie innych materiałów, lecz o równoważnych parametrach. Stosowane do robót materiały powinny posiadać atesty lub dopuszczenia do stosowania w zabytkach i odpowiadać obowiązującym normom.
5. Wszelkie zmiany w zakresie i sposobie prac konserwatorskich należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

## **ROZDZIAŁ VII - DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



1. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, widok od zachodu.





2. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, widok od wschodu.



3. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, fragment cokołu, zabrudzenia elewacji, zniszczenia cokołu.





4. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, brama wjazdowa i drzwi główne, zanieczyszczenia elewacji, graffiti, wtórne elementy w elewacji.



5. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, korozja biologiczna muru i ubytki tynku na styku z budynkiem nr 5.





6. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, zabrudzenia elewacji.



7. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, zabytkowe okna 1 kondygnacji.





8. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja główna, północna, fragment pseudoryzalitu, dekoracje sztukatorskie, wtórne elementy w elewacji.



9. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja tylna, południowa, ubytki tynku, zabrudzenia, wtórne elementy w elewacji.





10. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja tylna, południowa, ubytki tynku, zabrudzenia, wtórne elementy w elewacji, korozja biologiczna muru.



11. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja tylna, południowa, ubytki tynku, zabrudzenia, wtórne elementy w elewacji, korozja biologiczna muru, brama i drzwi do klatki schodowej od podwórza.



12. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja oficyny, zachodnia ubytki tynku, zabrudzenia, wtórne elementy w elewacji, korozja biologiczna muru.





13. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, elewacja oficyny, zachodnia ubytki tynku, zabrudzenia, wtórne elementy w elewacji, korozja biologiczna muru, graffiti.



14. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, przejazd bramny widok w kierunku podwórza, zabrudzenia, graffiti, ubytki w stropie.



15. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, przejazd bramny widok w kierunku podwórza, zabrudzenia, ubytki w stropie, złuszczenia tynku i warstw malarskich.



16. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, przejazd bramny widok w kierunku ulicy, zabrudzenia, graffiti, złuszczenia tynku i warstw malarskich.





17. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, przejazd bramny, przejście pomiędzy przejazdem bramnym a klatką schodową, zabrudzenia, graffiti, złuszczenia tynku i warstw malarskich.



18. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, sztukaterie, zabrudzenia, graffiti, złuszczenia tynku i warstw malarskich.



19. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, 1 kondygnacja, widoczne uszkodzenie w desce podłogowej, zabrudzenia, graffiti, złuszczenia tynku i warstw malarskich.





20. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, 2 kondygnacja, zabytkowe drzwi, uszkodzenia warstw malarskich



21. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, 1 kondygnacja, podbicie schodów, wtórna bariera schodów.



22. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, schody drewniane, uszkodzenia nosków, wtórna bariera schodów, zabrudzenia ścian.



23. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, ostatnia kondygnacja, uszkodzenia stropu, odspojenie tynków, zawilgocenia





24. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, zabytkowe drzwi do mieszkań



25. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, budynek główny, klatka schodowa, drzwi wyjściowe na podwórze, graffiti, uzupełnienia w drzwiach, złuszczenia farby.



26. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, wejście do klatki schodowej, korozja zabytkowych drzwi, wtórne schody betonowe, zniszczenia ścian, tynków i warstw malarskich, graffiti.





27. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, klatka schodowa, zniszczenia ścian, tynków i warstw malarskich, graffiti, schody drewniane, wtórna bariera.



28. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, klatka schodowa, podłoga deskowa.



29. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, klatka schodowa, zabytkowe drzwi na półpiętrze do toalety.



30. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, klatka schodowa, wtórne naprawy tynków po remoncie instalacji elektrycznej, zabrudzenia ścian





31. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, klatka schodowa, zniszczone noski schodów, starte warstwy malarskie



32. Budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 4, Poznań, oficyna, klatka schodowa, podbicie schodów, łuszczące się warstwy malarskie, graffiti

## **ROZDZIAŁ VIII - MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I BIBLIOGRAFIA**

Jan Skuratowicz, Architektura Poznania 1890-1916, Poznań 1998

Atlas Architektury Poznania, pod. red. Janusza Pazdera, Poznań, b.r.