

Leszno, dnia 17 maja 2024 r.

MKZ.4125.95.2.2024.MU

Urząd Miast Leszna

Wydział Inwestycji

W odpowiedzi na pismo z dnia 9 kwietnia 2024 r. w sprawie wytycznych konserwatorskich odnośnie planowanego projektu termomodernizacji budynku D (dawna willa) w Zespole Szkół Rolniczo-Budowlanych przy ul. 1 Maja nr 1 w Lesznie, proszę przyjąć stanowisko tut. Urzędu.

Z uwagi na zachowane zabytkowe wartości historyczne i architektoniczne budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków Miasta Leszna, a co ważniejsze położony jest na obszarze historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 28.08.1985 r. pod nr rej. 975/A. Skutkiem istniejących uwarunkowań formalno-prawnych wzmiankowany budynek podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w związku z powyższym zgłaszane działania planowane do realizacji w tym obiekcie wymagają przed ich podjęciem – zgodnie z art. 36 ust. 1 cytowanej Ustawy – uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zaś w oparciu o art. 39 ust. 1 i 2, art. 8 ust. 2 Ustawy o samorządzie gminnym i art. 96 ust. 2 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z porozumieniem zawartym w dniu 28 października 2015 r. pomiędzy Wojewodą Wielkopolskim, a Miastem Leszno w sprawie powierzenia Miastu Leszno spraw z zakresu właściwości Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – uzyskania pozwolenia Prezydenta Miasta Leszna.

Oględziny budynku wykazały, że prawdopodobnie w latach 70–80. XX w. przeprowadzono kompleksowy remont jego elewacji. Na pierwotnych tynkach znajduje się zatem warstwa wtórnego, bardzo twardego tynku cementowego oraz późniejsze powłoki malarskie. Materiały te są nieodpowiednie dla historycznego budownictwa, przyczyniają się do utrzymywania zawilgocenia, odparzania tynków i w konsekwencji pogarszającego się stanu technicznego budynku. Wokół budynku wykonana jest opaska osuszająca wraz z wentylacją dolnych partii ścian. Obecnie, bez wykonania pomiarów zawilgocenia ścian trudno jest ocenić czy system ten spełnia swoje zadania – prawdopodobnie nie całkowicie gdyż część tynków jest zmurszała. W ostatnich latach kilka oryginalnych okien wymieniono na plastikowe (niekiedy z dodatkową profilowaną listwą drewnianą naklejaną na plastikowy słupek). W niektórych otworach okiennych nadal pozostają oryginalne okna skrzynkowe. Wymieniono także drzwi w wejściu głównym na metalowe, które w żaden sposób nie pasują do historycznego wyglądu budynku, ale prawdopodobnie sprawdzają się pod względem użytkowym.

Wykonanie zewnętrznego ocieplenia budynku nie będzie możliwe z uwagi na istniejący bogaty detal architektoniczny, którego nie można odtworzyć ze styropianu. Elewacja powinna być oczyszczona z wtórnego tynku cementowego i farb, a wszystkie profile odpowiednio wyczyszczone. Należy zbadać skład zachowanego pod spodem tynku pierwotnego i wykonać badania stratygraficzne warstw malarskich w celu ustalenia pierwotnego wyglądu elewacji. Wszelkie uzupełnienia tynków i pierwotnych malatur można będzie wykonać stosując materiały analogiczne do pierwotnych. Wszystkie istniejące profile zabytkowych okien i detali architektonicznych powinny być pomierzone i

przedstawione w dokumentacji rysunkowej. Z uwagi na brak możliwości założenia zewnętrznego ocieplenia będzie można zastosować ocieplenie wewnętrzne przy użyciu materiałów stosowanych w zabytkach - dotyczy to również ocieplenia poddasza. Konieczne trzeba zbadać stopień zawilgocenia przyziemia budynku i funkcjonowanie istniejącej opaski osuszającej. Jeśli będzie to konieczne, to należy opracować program naprawy i wykonania wtórnych izolacji, jednak z wyłączeniem stosowania iniekcji. Pomimo tego, że część okien już została wymieniona, być może w celu dokonania poprawy ogólnego bilansu energetycznego budynku należy zastanowić się na wykonaniem zupełnie nowych okien drewnianych, trzyszybowych o najwyższych parametrach, z odwzorowaniem zewnętrznych historycznych podziałów i detali. Drzwi wejściowe do budynku należy odtworzyć na podstawie archiwalnych fotografii lub analogii. Po wykonaniu inwentaryzacji i zbadaniu stanu technicznego budynku należy przedstawić organowi ochrony zabytków projekt budowlano-konserwatorski jego termomodernizacji.

Z up. Prezydenta Miasta Leszna
M. K. 107
Miejski Konserwator Zabytków
w Lesznie