

P. Beata Jurago
ul. Legnicka 15/6
80-150 Gdańsk

Dotyczy wniosku : *o zaopiniowanie inwestycji polegającego na remoncie kompleksu czterech budynków przy ul. Bielańskiej 5, ul. Elżbietańskiej 3 w Gdańsku.*

W odpowiedzi na wniosek Uniwersytetu Gdańskiego z siedzibą przy ul. Jana Bażyńskiego 1a, 80-952 w Gdańsku, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Beatę Jurago, z dnia 4.06.2018 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Gdańsku w dniu 04.06.2018 r.,) dotyczący wydania zaleceń konserwatorskich w sprawie

planowanego remontu kompleksu czterech budynków znajdujących się przy ul. Bielańskiej 5, i ul. Elżbietańskiej 3 na terenie działek 132/1, 132/2, 132/3 obręb 90 w Gdańsku, Miejski Konserwator Zabytków w Gdańsku uprzejmie informuje, iż ww. budynki objęte są różnorodną ochroną konserwatorską.

Dom Opatów Peplińskich przy ul. Elżbietańskiej 3 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków dnia 24 lutego 1967 został wpisany do rejestru zabytków pod numerem 290 (416 obecnie). Budynek d. Miastoprojektu przy ul. Bielańskiej 5 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie wszystkie budynki objęte inwestycją znajdują się na obszarze układu urbanistycznego miasta Gdańska w obrębie fortyfikacji nowożytnych wpisanego do rejestru zabytków decyzją konserwatora Wojewódzkiego dnia 11 października 1947 r. pod numerem nr 8 (nr 15 obecnie) oraz uznanego za pomnik historii Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 r. (Monitor Polski z 1994 r. nr 50, poz. 415),

W celu jasnej i jednoznacznej identyfikacji poszczególnych budynków należących do ww. kompleksu Uniwersyteckiego oznaczono je następującymi literami:

- „A” oznaczono nowe skrzydło „Miastoprojektu” przy ul. Elbietańskiej 4/8
- „B” oznaczono oficynę między budynkami C i D,
- „C” oznaczono budynek dawnej siedziby biura „Miastoprojektu” przy ul. Bielańskiej 5,
- „D” oznaczono Dom Opatów Peplińskich przy ul. Elbietańskiej 3

Po zapoznaniu się z założeniami remontu Miejski Konserwator Zabytków w Gdańsku określił wytyczne dla poszczególnych budynków.

Z punktu widzenia konserwatorskiego nie ma możliwości ocieplenia budynku „A” od strony zewnętrznej w elewacji zachodniej, północnej i południowej. Należy przewidzieć docieplenie od wewnątrz płytami mineralnymi, wymianę stolarki okiennej na dostosowaną do współczesnych wymogów termicznych z zachowaniem proporcji i podziałów, a także rytmu istniejącej stolarki pierwotnej. Ozdobne elewacje ceglane od strony zachodniej północnej i południowej wraz z wysuniętymi do przodu geometrycznymi żelbetonowymi ościeżami otworów okiennych powinny zostać poddane renowacji. Należy w pierwszej kolejności oczyścić elewację ceglana z nawarstwień brudu i osadów, następnie zabezpieczyć antykorozyjnie elementy stalowego zbrojenia i uzupełnić ubytki w żelbetowych modernistycznych dekoracjach za pomocą produktów systemowych przeznaczonego do renowacji elementów żelbetowych. Wysunięte do przodu ościeża okienne należy również zabezpieczyć przed czynnikami atmosferycznymi (m.in. wnikaniem wody opadowej i zaleganiem śniegu, przemarzaniem) po przez wykonanie 4 % spadku wraz z izolacją przeciwwodną ze szlamu mineralnego. Należy powrócić pierwotną kolorystkę ościeży po

przez odpowiednio dobraną drobno ziarnistą szpachlówkę do betonu lub po przez malowanie farbami krzemianowymi trwale wiążącymi się z podłożem. Z punktu widzenia konserwatorskiego można od strony zewnętrznej ocieplić elewacje od strony wschodniej (od podwórza) za wyjątkiem fragmentu elewacji wykonanej z cegły. Miejski Konserwator Zabytków nie wnosi zastrzeżeń do projektowanego ocieplenia stropodachu i montażu daszku nad wejściem od wnętrza kwartału.

Budynek „B”, tzw. oficyna jest budynkiem ceglanym nie otynkowanym pochodzącym z początku XX wieku częściowo odbudowany po 1945 r.. Elewacja od strony południowej pokryta jest bluszczem winnym. Z uwagi na utrwalony w świadomości społecznej wygląd budynku, i jego dekoracyjny charakter nie należy ingerować ww. elewację. Z punktu widzenia konserwatorskiego nie widzi się możliwości ocieplenia ww. budynku od strony elewacji południowej od strony Kanału Raduni. Widzi się możliwość wykonania izolacji pionowej i poziomej od strony rzeki, jednakże prace ziemne nie mogą naruszyć bryły korzeniowej bluszczu.

Widzi się możliwość ocieplenia elewacji północnej za wyjątkiem owalnej klatki schodowej. Z uwagi na zachowane dekoracyjne gzymsy wykonane ze zbrojonego betonu, warstwa docieplająca winna być możliwie jak najcieńsza. Aby ograniczyć ingerencję w bryłę budynku należy zastosować płyty rezolowe, a także odtworzyć wążek ceglany na dociepleniu (np.: z zastosowaniem technologii *elastolit lub innym równorzędnym systemie*). W omawianej elewacji północnej należy poddać renowacji zachowany detal architektoniczny, uzupełnić ubytki, przeprowadzić pełną dezynsekcję i dezynfekcję. Należy bezwzględnie usunąć porastającą roślinność, a także zabezpieczyć istniejące gzymsy opierzeniem lub szlamem mineralnym.

Istniejące we wnętrzu budynku parkiety należy poddać renowacji za wyjątkiem korytarzy przelotowych między budynkami „A”, „D”, „B”. Nie widzi się możliwości likwidacji drewnianych stopnic na klatce schodowej i parkietów na piętrach nie przechodnich. Elementy drewnianych posadzek należy odnowić i zabezpieczyć przeciwożniowo do stopnia odporności B (nie palne) z zastosowaniem środka *Brandschutz firmy Remmers lub innego równoważnego*. Nie widzi się możliwości montażu niezależnego daszku w elewacji ceglanej nad wejściem do budynku. Widzi się możliwość przedłużenia istniejącego daszku pokrytego dachówką ceramiczną nad tylnym wejściem (z pokryciem nowej części dachówką ceramiczną - jako kontynuację istniejącego dachu).

Z punktu widzenia konserwatorskiego nie ma możliwości ocieplenia od strony zewnętrznej budynku „C” od strony elewacji wschodniej, południowej i północnej. Budynek autorstwa Szczepana Bauma pochodzący z lat 1962-1966 pokryty jest różnokolorowym tynkiem cyklinowanym szlachetnym barwionym w masie, z dodatkiem białego marmuru. Artystyczna budowa podkreślona jest po przez wysunięte do przodu geometryczne ościeża otworów okiennych wraz z parapetami. Z punktu widzenia konserwatorskiego nie należy ocieplać ww. budynku od strony zewnętrznej. Ekspozowane fasady budynku z modernistyczną rzeźbiarską artykulacją wręcz uniemożliwiają zewnętrzne ocieplenie. Ponadto omawiane powyżej fasady pokryte są szlachetną wyprawą tynkarską której zakrycie jest sprzeczne z obowiązującymi doktrynami konserwatorskimi. Miejski Konserwator Zabytków w Gdańsku sugeruje docieplenie od wewnątrz płytami mineralnymi, bądź wymianę stolarki okiennej dostosowaną do współczesnych wymogów termicznych z zachowaniem proporcji i podziałów istniejącej stolarki pierwotnej.

Wyjątkiem jest fragment elewacji południowej nie otynkowanej od strony Kanału Raduni i od wnętrza podwórza. Miejski Konserwator Zabytków widzi możliwość docieplenia nieotynkowanego odcinka elewacji południowej i północnej z zastosowaniem technologii odważającej wążek ceglany na dociepleniu (np.: w technologii *elastolit lub inny równorzędnym systemie*) Widzi się również możliwość ocieplenia

elewacji zachodniej budynku „C” nie eksponowanej. Z punktu widzenia konserwatorskiego należy zastosować płyty rezolowe aby ograniczyć ingerencje w bryłę budynku. Sposób połączenia elewacji docieplanej i nie docieplanej wymaga dalszych konsultacji z MKZ. Miejski Konserwator Zabytków widzi możliwość docieplenia stropodachów. Występujące na budynku opierzenia winne być wymienione na nowe wykonane z blachy ocynkowanej lub tytanowo cynkowej. Elewacje wzmiankowanego budynku powinny zostać odnowione z utwaleniem i zachowaniem materiału pierwotnego wypraw tynkarskich i wykończeniem kolorystycznym ościeży okiennych. Miejski Konserwator Zabytków nie wnosi sprzeciwu w projektowany remont traktu pieszego znajdującego się w podcieniu ww. budynku. Elementy kamienne w postaci bloków granitowych występujących w ww. ciągu pieszym należy zachować. Wmurowany oryginalny detal architektoniczny w ścianie budynku powinien zostać poddany konserwacji przez osobę z uprawnieniami konserwatorskimi. Wymiana opraw oświetleniowych jest możliwa po zaproponowaniu nowych i protokolarnym uzgodnieniu z MKZ. Istniejące płyty betonowe chodnika wymagają przełożenia i uzupełnienia. Miejski Konserwator Zabytków widzi możliwość przebudowy holu, w postaci usunięcia współczesnego wydzielania części holu na pomieszczenia biurowe. Proponowana przebudowa pozytywnie wpłynie na wnętrze budynku.

W przypadku projektowanej wymiany posadzek, Miejski Konserwator Zabytków widzi możliwość renowacji i uzupełnienia posadzek wykonanych z polerowanego lastryka. Nowo projektowane posadzki powinny być zgodne z posadzkami z pierwotnego wykończenia budynku. Istniejąca we fragmentach posadzka pokryta drewnianym parkietem na głównych ciągach pieszych może zostać zastąpiona posadzką betonową wykonaną z polerowanego lastryka, która swoją formą i opracowaniem będzie zgodna z pierwotnym wykończeniem posadzek budynku. Widzi się również możliwość dostosowania wielkogabarytowych przeszkleń na parterze do współczesnych wymogów termicznych pod warunkiem zachowania proporcji i podziałów stolarki pierwotnej.

Budynek „D” Dom Opatów Pelplińskich z uwagi na to, że obiekt jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, wnioskodawca winien wykonać program prac konserwatorskich do akceptacji przez MKZ w drodze decyzji.

Prace konserwatorskie na ww. obiekcie powinny skupić się na zlikwidowaniu przyczyn zniszczeń występujących na istniejącym licu ceglanym i kamiennym detalu architektonicznym i utwaleniu istniejącego materiału. Elewacje budynku wymagają przeprowadzenia pełnej dezynsekcji i dezynfekcji preparatami specjalistycznymi.

Obiekt należy zabezpieczyć przed wnikaniem wody opadowej po przez hydrofobizację. Należy zlikwidować zaleganie śniegu na dachu i za zwieńczeniem szczytu. Detal kamienny pokryty jest czarnym lub szaroczanym nalotem (najprawdopodobniej są to smółki, krystalizacja spoiwa, soli mineralnych lub gipsów na powierzchni), który uszczelnia i prowadzi do kumulacji czynników niszczących wewnątrz kamienia. Część uszkodzonego detalu architektonicznego z piaskowca osypuje się i wymaga wzmocnienia strukturalnego i rekonstrukcji formy rzeźbiarskiej, którą należy przeprowadzić na podstawie źródeł ikonograficznych.

W części przyziemia od strony ul. Elżbietańskiej występują znaczne ubytki w cegle i spoinie, które wymagają wzmocnienia i uzupełnienia. Zaleca się zastosować profesjonalne produkty konserwatorskie do uzupełniania ubytków. Z uwagi na brak wiedzy o zasoleniu obiektu zaleca się by obiekt poddany został oczyszczaniu na sucho z maksymalnym ograniczeniu użycia wody. Z uwagi na istniejące na elewacji relikty czerwonych monochromii należy je zachować i utrwalić. Wybraną metodę oczyszczania należy wskazać w programie prac konserwatorskich. Należy usunąć wtórną spoinę cementową i wrócić do spoiny pierwotnej wapiennej. Częściowo zachowaną spoinę wapienna należy wzmocnić i utrwalić, a w miejscach jej rekonstrukcji należy powrócić do formy i opracowania pierwotnego.

Istniejące lico elewacji nosi ślady po historycznych przebudowach, które należy bezwzględnie zachować. Z punktu widzenia konserwatorskiego nie należy ich ukrywać i ujednolicać. Pęknięcia konstrukcyjne występujące na budynku należy zabezpieczyć systemowo np.: po przez zastosowanie spiralnych prętów helifix lub innym równoważnym systemem. Miejski Konserwator Zabytków w trosce o obiekt zaleca inwestorowi przeprowadzenie badań konstrukcji budynku które określą w jakim stanie jest budynek, a także wskażą jakie czynniki wpływają negatywnie na konstrukcji budynku. Badania konstrukcyjne przeprowadzane na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania osobnego pozwolenia od MKZ.

W przypadku częściowego przemurowania lica ceglanego należy zastosować materiał pierwotny i zaprawy murarskie konserwatorskie z dodatkiem trasu. Zakres ingerencji w obiekt należy bezwzględnie skonsultować z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W przypadku całkowitej destrukcji materiału ceramicznego zaleca się wymianę na nowy o wymiarach i parametrach możliwie identycznych jak materiał pierwotny. Istniejące tynki cementowe w bocznej elewacji przylegającej do budynku „A” należy usunąć i zrekonstruować lico ceglane wraz ze spoiną. Miejski Konserwator Zabytków widzi możliwość częściowego usunięcia winorośli od strony rzeki Raduni. Na przycięcie winorośli należy uzyskać osobne pozwolenie. Istniejącą drewnianą stolarkę okienną należy poddać konserwacji i renowacji. Z uwagi na nieszczelne opierzenia zaleca się pełną wymianę obróbek blacharskich. W trakcie prac należy wykonać badania fizyko chemiczne materiału ceglanego i spoiwa w przyziemiu pod kontem wilgotności i zasolenia. Wyżej wymienione badania na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania osobnego pozwolenia od MKZ. Na dzień dzisiejszy Miejski Konserwator Zabytków nie widzi potrzeby wykonywania pełnej izolacji pionowej i poziomej budynku „D”. Jednakże wyniki powyższych badań mogą zweryfikować ww. stanowisko. Miejski Konserwator Zabytków nie wnosi sprzeciwu w projektowaną izolację pionową i poziomą w budynkach A,B,C. Projektowane prace ziemne odbywać się muszą pod nadzorem archeologicznym. Po pracach ziemnych należy przywrócić nawierzchnię chodników i terenów zielonych do stanu pierwotnego.

Miejski Konserwator Zabytków widzi możliwość wymiany nawierzchni w podwórzu mieszczącym się w kwartale między budynkami „A”, „B”, „C”, „D”. Wnioskodawca winien zaproponować w projekcie budowlanym materiał i zmiany w projektowanym zagospodarowaniu podwórza. Z punktu widzenia konserwatorskiego widzi się możliwość powiększenia istniejącej wiaty śmietnikowej, jednakże winna ona powielać zastosowany materiał ceramiczny wraz z dekoracyjnym wykończeniem lica ceglanego. Przebudowa ogrodzenia również jest możliwa z zastosowaniem wyżej wymienionych kryteriów. Nie wnosi się sprzeciwu w projektowane, montaż stojaków rowerowych, nowe przyłącza techniczne wraz z remontem i przebudową instalacji (Wod-Kan, kanalizacji deszczowej, CO, energetycznych, teletechnicznych, a także kanalizacji sanitarnej) jak również w bezprzewodowy system sygnalizacji pożaru i nowy szlaban w bramie dojazdowej do podwórza. Widzi się możliwość montażu systemu monitoringu ccTV, DSO i systemu identyfikacji Sawin, jednakże umiejscowienie urządzeń jak i droga prowadzenia okablowania wymaga konsultacji z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

mgr inż. arch. Grzegorz Sulikowski
MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Otrzymują:

1. P. Beata Jurago (pełnomocnik UG), ul. Legnicka 15/6, 80-150 Gdańsk

2. aa.