

DOKUMENTACJA  
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANO KONSERWATORSKA  
REMONTU ELEWACJI ZACHODNIEJ I ELEWACJI PÓŁNOCNEJ  
WRAZ Z REMONTEM DACHU ORAZ SCHODÓW  
PAŁACU FLORIANA JARISCHA  
PRZY AL.KOŚCIUSZKI 88/ UL. PIOTRKOWSKIEJ 153 W ŁODZI

INWESTOR: URZĄD MIASTA ŁODZI-WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 104

OPRACOWALI: mgr inż. Piotr Filipowicz  
mgr inż. arch. Artur Szczepaniak  
mgr inż. arch. Radosław Woźniarski  
sprawdzający: mgr. inż. arch. Sławomir Kinałski

Spis treści:

1. Podstawa opracowania
2. Cel i zakres opracowania
3. Orzeczenie techniczne
4. Przyjęte rozwiązania projektowe
5. Technologia wykonywania robót
6. Kolorystyka elewacji
7. Dokumentacja fotograficzna
8. Rysunki

1. elewacja zachodnia
2. elewacja północna
3. rzut dachu
4. elewacja zachodnia, inwentaryzacja – najważniejsze uszkodzenia
5. elewacja północna, inwentaryzacja – najważniejsze uszkodzenia
6. schody zewnętrzne – konstrukcja
7. szczegół odprowadzenia wody na elewacji zachodniej

# **1. Podstawa opracowania**

## **1.1. Podstawa formalna**

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta w dniu \_\_.\_\_.2005 pomiędzy Urzędem Miasta w Łodzi , a

## **1.2. Podstawa merytoryczna**

W opracowaniu niniejszej dokumentacji oparto się na:

- wytycznych konserwatorskich sformułowanych w piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-640/81/2006 z dnia 14 lutego 2006 r.

- badaniach stratygraficznych
- pomiarach inwentaryzacyjnych i oględzinach dokonanych przez autorów opracowania
- fotografiach barwnych wykonanych przez autorów

# **2. Cel i zakres opracowania**

Celem opracowania jest sporządzenie projektu budowlano konserwatorskiego remontu elewacji zachodniej, elewacji północnej wraz z remontem dachu oraz schodów zewnętrznych.

Zakresem swoim opracowanie obejmuje:

- orzeczenie techniczne
- wzmocnienie ścian
- wymianę konstrukcji schodów zewnętrznych
- remont i uszczelnienie tarasów
- kolorystykę elewacji
- remont stolarki okiennej
- likwidację zasolenia tynków
- kosztorys inwestorski
- kosztorys nakładczy
- specyfikację wykonania i odbioru robót

### **3. Orzeczenie techniczne**

#### **3.1. Dane ogólne**

Pałac zbudowany w 1925 r. przez synów austriackiego przemysłowca Floriana Jarischa. We wnętrzach budynku zachowały się okazałe sztukaterie i witraże wykonane w pracowni Dezyderego Mocznaya. Po 1945 r. przeznaczony dla administracji miejskiej, mieści się tam Delegatura UMŁ Łódź- Śródmieście oraz Centrum Informacji Turystycznej i Regionalna Organizacja Turystyczna.

Bryła budynku składa się z części frontowej, od strony zachodniej, ulicy Kościuszki oraz oficyny, biegnącej wzdłuż granicy południowej, zakończonej od zachodu ozdobnymi schodami zewnętrznymi i dwoma tarasami.

#### **3.2. Opis i analiza stanu istniejącego**

##### **Ściany**

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej klasy 100 na zaprawie wapiennej prawdopodobnie z dodatkiem cementu, zakończone gzymsem wieńczącym.

Styk ścian elewacji północnej z przyległym terenem stanowi gładki cokół otynkowany tynkiem cementowo wapiennym. Stan techniczny cokołu słaby. W wielu miejscach występują zarysowania świadczące o braku przyczepności do podłoża. Na elewacji zachodniej cokół z boniami nakładanymi. Faktura boni nierówna, imitująca piaskowiec ciosany w kolorze beżowym. Zaprawa z której wykonano bonie, wapienna na kruszywie kwarcowym o średnicy 1÷12 mm. Przyczepność do ścian dobra, z wyjątkiem ściany zachodniej klatki schodowej. Widoczne odspojenia od lica ściany spowodowane oddziaływaniem spływających wód opadowych. Powyżej parapetów okien I piętra, ścianę pokrywa tynk gładki. Występuje on również na całej elewacji północnej z elementami wystroju architektonicznego w postaci obramowań okiennych. Jednakże tynki nie stanowią, pod względem kolorystycznym, jednorodnej płaszczyzny. Zarówno na północnej jak i na zachodniej elewacji widoczne są płaszczyzny uzupełnień.

Stwierdzone uszkodzenia elewacji można podzielić na:

- zarysowania skurczowe obejmujące powierzchnię tynku
- wysolenia występujące w zachodniej części elewacji północnej
- złuszczenia i odspojenia występujące na ścianie północnej klatki schodowej,
- niewielkie uszkodzenia mechaniczne występujące w przyziemiu oraz w rejonie gzymsu wieńczącego.

##### **Gzyms wieńczący**

Wspornikowy gzyms wieńczący elewacji północnej został, w ostatnim czasie wyremontowany. Nie stwierdzono występowania widocznych uszkodzeń.

Gzyms elewacji zachodniej posiada widoczne uszkodzenia w postaci ubytków.

### **Stolarka okienna i drzwiowa**

W budynku zastosowano drewniane okna skrzynkowe. Prawie wszystkie okna pochodzą z okresu wznoszenia obiektu. Okna pomalowano farbą olejną w kolorze brązowym. Remont okien polegający na opalaniu, szpachlowaniu, flekowaniu i malowaniu wykonano w roku 19???. Próba ustalenia pierwotnego koloru okien dała wynik negatywny. W dokumentach inwestora zapisano, że przed remontem kolor okien był również brązowy. Ogólny stan techniczny okien ocenia się jako dość dobry. Do wymiany kwalifikują się listwy okapowe i niektóre listwy przymykowe.

Drzwi wejściowe, mimo wieloletniego okresu użytkowania w stanie dość dobrym.

### **Obróbki blacharskie**

Wszystkie obróbki blacharskie zostały, w ostatnim czasie, wymienione na nowe wykonane z blachy cynkowej. Ich stan techniczny nie budzi zastrzeżeń z wyjątkiem nielicznych braków, które należy uzupełnić. Orynnowanie elewacji zachodniej niewystarczające, brak odpowiedniego odprowadzenia wód opadowych.

### **Ślusarka**

Elementy ślusarskie elewacji stanowią ozdobne, kute kraty okienne oraz pochwyty balustrady klatki schodowej i elementy oświetlenia zewnętrznego. Stwierdzono jedynie miejscowe, niewielkie, powierzchniowe ogniska korozji. Balustrady pomalowano farbą olejną w kolorze szarym średnim na podkładzie z farby miniowej. W wykonanych odkrywkach nie stwierdzono występowania innych warstw malarskich. Stan elementów kowalstwa artystycznego ocenia się jako dobry.

### **Schody zewnętrzne, biegi i spoczniki**

Schody zewnętrzne prowadzące na taras dolny trzybiegowe, ze spocznikami, wykonane w konstrukcji żelbetowej.

### **Schody zewnętrzne, balustrady**

Balustrady schodów stanowią cylindryczne tralki betonowe zakończone od góry pochwytem betonowym, do którego przymocowane są pochwyty metalowe. W narożnikach wykonano słupki murowane zakończone ozdobnymi wazami. Przyczepność tynku do tralek bardzo słaba, w wielu miejscach złuszczenia i odspojenia. Stan tralek dobry.

Słupki rozwarstwione z odspojonymi tynkami, wazy w stanie dobrym.

### **Taras dolny**

Taras dolny wykonano w poziomie parteru na stropie nad pomieszczeniami gospodarczymi wysokiej piwnicy. Zamknięty od północy ścianą elewacji. Posadzka wykonana z gresu mrozoodpornego w kolorze beżowym, przyklejonego do podłoża. Stan posadzki dobry oceniono na opukiwania płytek.

### **Taras górny**

Taras górny w poziomie I piętra, oparty na ścianie elewacji północnej i ozdobnej kolumnie od strony zachodniej. Przyczepność płytek do podłoża zbadano przez opukiwanie. Stwierdzono następujący układ warstw wykończeniowych tarasu:

- płytki mrozoodporne z gresu w kolorze beżowym
- klej grubości 2.5 cm tylko pod brzegami płytek
- gładź cementowa grubości 4cm zagruntowana od góry abizolem zawilgocona
- izolacja z papy smołowej
- podkład betonowy również zawilgocony

Przyczepność płytek do podłoża dobra. Przyczyną zalegania wód opadowych jest niewłaściwe wykonanie posadzki.

## **3.3. Wnioski i zalecenia**

3.1. Ogólny stan techniczny elewacji wewnętrznych pałacu Jarischa ocenia się jako zadowalający.

3.2. Istniejące tynki zewnętrzne nie wymagają wymiany, powinny zostać poddane jedynie naprawom i uzupełnieniom, z wyjątkiem północnej ściany klatki schodowej na elewacji zachodniej, którego wyprawę należy wymienić w całości. Uzupełnienia należy wykonać z zaprawy cementowo wapiennej.

3.3. Zarysowania skurczowe należy usunąć poprzez zastosowanie odpowiedniej warstwy podkładowej przed malowaniem.

3.4. Elewację północną należy odświeżyć i pomalować w kolorze elewacji budynku d. pałacu Kindermana.

3.5. schody przeznacza się do wymiany w całości, ze względu na stopień zużycia.

3.6. Widoczne na elewacji północnej, fazy i uzupełnienia warstw wykonania tynków mogą być usunięte jedynie poprzez pokrycie warstwami malarskimi.

3.7. Stolarka okienna i drzwiowa nie wymaga wymiany. Okna i drzwi należy powierzchniowo oczyścić i ponownie pomalować na istniejące powłoki malarskie. Listwy okapowe i część przymykowych należy wymienić na nowe.

3.8. Obróbki blacharskie nie wymagają wymiany z wyjątkiem orynnowania oraz niewielkich napraw fragmentów odkształconych lub ich uzupełnienia.

3.9. Stan techniczny posadzki tarasów ocenia się jako niedostateczny. Istniejące płytki z gresu należy wymienić wraz z warstwami podkładowymi i izolacyjnymi. Nowe uwarstwienie tarasu należy zaprojektować i wykonać we współczesnych technologiach.

3.10. Sposób odprowadzenia wód atmosferycznych z dachu stanowi wadę pierwotną wymagającą usunięcia. Zaleca się wykonanie orynnowania zachodniej elewacji z odprowadzeniem wody do rury spustowej.

3.14. Posadzka tarasu na I piętrze powinna zostać zdemontowana i ponownie ułożona na nowym, szczelnym podkładzie. Wyprawy tynkarskie czoła i spodu płyty balkonu należy uzupełnić lub wymienić.

## **4. Przyjęte rozwiązania projektowe**

### **4.1. Ściany**

Przewiduje się wykonanie remontu ścian z zachowaniem istniejących tynków. Zaprojektowano następujący zakres prac:

- a. Usunięcie zarysowań skurczowych przy pomocy farby gruntującej firmy KEIM.
- b. Usunięcie zewnętrznej warstwy tynków północnej ściany klatki schodowej oraz w części południowej elewacji zachodniej na wysokości I piętra.
- c. Usunięcie zasoleń tynków w rejonie tarasów, oraz w zachodniej części elewacji północnej, przy pomocy preparatów odsalających firmy KEIM.
- d. Naprawa ubytków tynków, boni i elementów detalu architektonicznego przy pomocy zaprawy o składzie identycznym z zaprawą istniejącą, ustalonym na podstawie badań laboratoryjnych.
- f. Gruntowanie i malowanie tynków powyżej poziomu boniowania farbą elewacyjną firmy KEIM.
- e. Wymiana tynków cokołu (boniowania) ściany północnej klatki schodowej na nowe technologii firmy KEIM.
- f. Oczyszczenie i impregnacja boniowania i elementów detalu architektonicznego.

Prace remontowe należy wykonywać przy temperaturze powyżej +5°C.

### **4.2. Gzyms wieńczący- elewacja północna**

Prace remontowe, ze względu na dobry stan techniczny gzymsu na elewacji północnej, ogranicza się do wykonania powłok malarskich nadających kolor identyczny z boniowaniem i detalami architektonicznymi. Należy uzupełnić ubytki gzymsu na elewacji zachodniej.

### **4.3. Stolarka okienna i drzwiowa**

Przewiduje się zachowanie istniejących skrzynkowych okien drewnianych. Projektuje się nałożenie nowych powłok malarskich wykonanie niezbędnych napraw poprzez, przede wszystkim, wymianę listew okapowych.

### **4.4. Obróbki blacharskie**

Przewiduje się zachowanie istniejących obróbek blacharskich. W toku prowadzonych prac obróbki powinny być zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi i zabrudzeniami. Przewiduje się naprawę odkształceń mechanicznych stwierdzonych na elewacjach. W celu uniknięcia zacieków gzymsowych projektuje się poddanie obróbek miedzianych pasywacji.



#### **4.5. Ślusarka**

Elementy ślusarskie zachowuje się w stanie istniejącym. Przewiduje się wykonanie oczyszczenia i malowania krat i balustrad.

#### **4.6. Schody zewnętrzne**

Zaprojektowano wymianę konstrukcji istniejących biegów i spoczników schodów zewnętrznych z zachowaniem istniejących ścian. Odtworzone schody zachowują ściśle geometrię schodów istniejących. Konstrukcja schodów projektowanych żelbetowa, monolityczna, płytowa. Do wykonania schodów należy zastosować beton klasy B20 o gwarantowanej szczelności. Wykończenie stopnic i podstopnic ze zwartego piaskowca na lepszemu kwarcowym w kolorze różowego piaskowca. Piaskowiec impregnować materiałem takim, jak steinfesiger firmy Remmers.

Przewiduje się ponowny montaż uprzednio zdemonutowanych tralek betonowych.

Pochwyty balustrad należy odtworzyć ze szczelnego betonu klasy co najmniej B20 zbrojonego podłużnie czterema prętami ze stali zwykłej  $\varnothing 6$  mm, z wierzchnią warstwą imitującą piaskowiec. Końcówki prętów należy zamurować w narożnych słupkach murowanych przewidzianych do rozbiórki i ponownego wykonania.

Ozdobne wazy przeznacza się do odtworzenia w odlewach betonowych według zachowanych wzorów z wierzchnią warstwą intonaco imitującą piaskowiec.

#### **4.7. Taras dolny**

Zaprojektowano wymianę istniejącej posadzki wraz z podłożem na nową wykonaną z płyt z piaskowca analogicznego do zastosowanego na schodach. Dopuszcza się zastosowanie terrakoty wodo i mrozoodpornej w kolorze zharmonizowanym z piaskowcem. Orynnowanie czoła tarasu przeznacza się do wymiany ze względu na występujące zacieki solne i niestabilne zamocowanie rynny. Odprowadzenie wody wykonane z rur żeliwnych należy udroźnić lub wymienić na nowe.

#### **4.8. Taras górny**

Istniejącą posadzkę z gresu wraz z pierwszą, licząc od góry, warstwą podkładową przeznacza się do usunięcia. Do wymiany przeznacza się również izolację poziomą wykonaną z papy smołowej. Nową posadzkę należy wykonać analogicznie jak na tarasie dolnym. Projektuje się nowe, odmienne w stosunku do istniejącego wykończenie czoła zachodniego tarasu, eliminujące zalewanie, znajdujących się poniżej, arkad. Rozwiązanie polega na wykonaniu rynny wiszącej o średnicy 8 cm zakończonej rurą spustową, umieszczoną na ścianie północnej, granicznej. Rozwiązanie projektowanego okapu pokazano na rysunku.

## **5. Technologia wykonywania robót**

### **5.1. Naprawa tynków**

- mechaniczne usunięcie zdegradowanych, odspojonych (głuchych), spękanych partii wypraw tynkarskich, miejscowych uzupełnień oraz ewentualnych niewłaściwych rekonstrukcji detali architektonicznych, a także wtórnej, cienkiej cementowej warstwy tynku z miotły.
- dezynfekcja tynków w miejscach zakażenia mikrobiologicznego preparatem biobójczym KEIM Algicid. Nasączenie podłoża preparatem za pomocą pędzla lub natryskowo. Po upływie około 3 godzin zneutralizowaną powierzchnię oczyścić ręcznie i spłukać lub zmyć wodą pod ciśnieniem z agregatu.
- uzupełnienie ubytków wypraw tynkarskich zaprawą sporządzoną według receptur opracowanych na podstawie wykonanych badań stratygraficznych i analizy fizyko-chemicznej.

### **5.3. Wymiana wyprawy cokołu**

Na cokole przewidziano wykonanie tynków renowacyjnych w systemie KEIM Porosan zgodnym z normami i posiadającym certyfikat WTA (Stowarzyszenia Naukowo-Technicznego ds. Konserwacji Budynków i Ochrony Zabytków).

Kolejność czynności:

- skucie starych tynków oraz usunięcie kruchych spoin do głębokości min 2cm oraz oczyszczenie powierzchni cegieł z pozostałości zaprawy na sucho szczotką lub sprężonym powietrzem, wywiezienie gruzu z placu budowy.
- po okresie stabilizacji wilgotnościowej, przygotowanie podłoża poprzez wzmocnienie preparatem KEIM Fixativ. W przypadku stwierdzenia głębszych ubytków lica muru, zdegradowane cegły należy wymienić przy użyciu zaprawy z wapna trasowego Deckputz Historisch lub zaprawy na bazie cementu trasowego Porosan Trass Zementputz.
- wykonanie obrzutki z zaprawy trasowo-cementowej Porosan Trass Zementputz
- nałożenie, po 1÷2 dniach warstwy komórkowego, wyrównującego tynku trasowego Porosan Ausgleichputz o wysokiej wytrzymałości, z wapnem trasowym i mrozoodpornym piaskiem dolomitowym do wilgotnych i zasolonych murów.
- wykonanie dwóch warstw renowacyjnego, szeroko-porowego tynku trasowego Porosan Trass Sanierputz na bazie wapna trasowego i piasku dolomitowego odpornego na działanie mrozu, do murów zawilgoconych i uszkodzonych przez sole. Przerwa w wykonaniu warstw tynku minimum

1 dzień. Zalecana grubość warstw 2÷4 cm. Minimalna grubość warstwy wierzchniej 1 cm.

Tynków renowacyjnych nie należy urabiać w betoniarkach wolno-spadowych.

Gruntowanie i obróbka kolorystyczna możliwe po 10 dniach.

#### **5.4. Wykonanie warstw malarskich**

Kolejność czynności:

- oczyszczenie powierzchni wypraw tynkarskich, usunięcie metodami hydromechanicznymi zabrudzeń i luźnych nawarstwień ograniczających adhezję farby.

- wykonanie hydrofobizacji, zabiegu przeciwwilgociowego. Hydrofobizacji należy poddać ściany zachodnie, szczególnie narażone na opady atmosferyczne oraz niezabezpieczone obróbką blacharską gzymsy, elementy sztukaterii, profil wieńczący cokół, oraz balustrady.

Hydrofobizację należy wykonać preparatem KEIM Silangrund, na cztery godziny przed aplikacją pierwszej warstwy farby.

- naniesienie pierwszej warstwy podkładowej, szlamującej wykonanej z farby KEIM Granital Grob przeznaczonej na zróżnicowane podłoża, wyprawy tynkarskie z uzupełnieniami i rysami włoskowatymi, egalizującej faktury starych i nowych tynków, wypełniającej drobne spękania tynków. Farba zawiera ziarno kwarcowe 0.5 mm. Przed nałożeniem do farby należy dodać preparat KEIM Spezialfixativ w proporcji 10÷20 % wagowo.

- malowanie, zgodnie z projektowaną kolorystyką farbą krzemianową KEIM Granital o wysokich właściwościach hydrofobowych i paroprzepuszczalności.

#### **5.5. Wykonanie warstw wykończeniowych tarasów i balkonu**

Wierzchnie warstwy wykończeniowe zaprojektowano w technologii firmy Sopro. Centrala Dyckerhoff Sopro Polska Warszawa ul. Płochocińska 19 tel. 0-22 51 06 301 fax 0-22 81 40 022.

Kolejność czynności:

- usunięcie istniejącej posadzki, gładzi cementowej i izolacji. Na balkonie płytki granitowe należy zdemontować w sposób umożliwiający ich ponowne ułożenie.

- wykonanie nowej izolacji poziomej z papy termozgrzewalnej.

- wykonanie nowej gładzi cementowej.

- zwilżenie gładzi cementowej w miejscach wykonania izolacji z zaprawy Sopro DSF 523 w taki sposób, aby było matowo wilgotne.

- wklejenie narożników Sopro DE przy pomocy zaprawy uszczelniającej Sopro DSF 523. Zaprawę należy dokładnie wcisnąć w siatkę brzegową.
- wklejenie w narożach ściana podłoga taśmy uszczelniającej DB 438 przy pomocy zaprawy DSF 523.
- naniesienie pierwszej warstwy uszczelniającej z zaprawy DSF 523 przy pomocy wałka lub pędzla.
- naniesienie drugiej warstwy uszczelniającej po wyschnięciu pierwszej, średnio po około 4 godzinach. Łączna grubość warstwy uszczelniającej nie może wynosić mniej niż 2 mm.
- przyklejenie kamienia lub płytek ceramicznych przy pomocy zaprawy VF 413 VarioFlex. Zaprawę należy wymieszać do wymaganej konsystencji półpłynnej. Zaprawa półpłynna idealnie przylega do spodu płytek.
- fugowanie spoin fugą szeroką elastyczną Sopro FLF Flex Fuge.

## **6. Kolorystyka elewacji**

- Należy dążyć do utrzymania naturalnej kolorystyki części boniowanej. W razie braku możliwości technologicznych scalenia kolorystycznego, przyjmuje się malowanie farbą szarą 9536 wg wzornika KEIM.
- Cokół należy malować w kolorze analogicznym
- Gładką płaszczyznę ścian należy malować farbą wg wzornika KEIM.
- Detal architektoniczny/ arkady, kolumny, gzymsy, balustrad tralkowe itp./ należy malować farbą wg wzornika KEIM.
- Obróbki blacharskie należy pozostawić w kolorze naturalnym cynku.
- Elementy kowalskie należy malować w kolorze szarym 9585 /88H56/ wg wzornika KEIM.
- Stolarkę okienną i drzwiową należy malować w kolorze brązowym 9243 / S012 / wg wzornika KEIM.

Na budowie należy wykonać próbki powyższych kolorów i uzgodnić dalszą realizację kolorystyki z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.