

Dr hab. Maria Lubocka-Hoffmann, prof. UWM  
Członek PKN ICOMOS  
Adres prywatny: ul. Łódzka 19, 82-300 Elbląg

## **FRAGMENT**

### **OPINIA KONSERWATORSKA**

**dotycząca możliwości docieplenia budynków UWM przy ul. Oczapowskiego 1, 6,-8 +  
Plac Łódzki 4, ul. Heweliusza 6, 10, 14, ul. Prawocheńskiego 19.**

**Elbląg, kwiecień 2016**

## **I. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Umowa o dzieło nr 49/90.121.003/2016 r. zawarta w dniu 05.04.2016 r. w Olsztynie pomiędzy Uniwersytetem Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie, reprezentowanym przez mgr inż. Tomasza Szczyglewskiego – zastępcę kanclerza ds. Inwestycyjno-Technicznych UWM (Zleceniodawca) a dr hab. Marią Lubocką-Hoffmann, prof. UWM (Zleceniobiorca). Zlecenie ma związek z planowanym przez UWM ociepleniem sześciu budynków położonych na terenie kampusu.

## **II. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE i LITERATURA PRZEGMIOTU:**

### **a. materiały źródłowe:**

1. a. decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dn. 23.04.1983 r. w sprawie wpisania zespołu architektoniczno-urbanistycznego dawnego szpitala psychiatrycznego w Kortowie do rejestru zabytków pod nr A-IV 3626.  
b. decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie nr 19/08 z dn. 18.03.2008 r. w sprawie zmiany decyzji z dn. 23.04.1983 r. o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu architektoniczno-urbanistycznego dawnego szpitala psychiatrycznego w Kortowie, poprzez dodanie do sentencji decyzji określenia lokalizacji (granic) zespołu. Jednocześnie zmianie uległ numer rejestru zabytków: A-1586.
2. Wypis z kartoteki budynków na terenie Olsztyna-Kortowa, wg stanu na dzień 29.09.2014 (cyt.: KB).
3. Książki obiektu budowlanego założone w 2002 r.
4. Materiały ikonograficzne i kartograficzne z lat 1897-70. XX w. z prywatnych zbiorów Tadeusza Wólkiewicza.
5. Dokumentacje techniczne z lat 1967 – 1997 dotyczące przedmiotowych budynków, Archiwum UWM w Olsztynie (cyt.: DT + nr pozycji, np. DT. 5.1).
  - 5.1. *Inwentaryzacja budynku Wydziału Geodezji i Urządzeń Rolnych, blok nr 22 w Kortowie* (ob. ul. Oczapowskiego 1), M. Dragun, 1978.
  - 5.2. *Adaptacja pomieszczeń drukarni w bloku 38-39 w Kortowie ART w Olsztynie* ( ob. ul. Oczapowskiego 6-8), Irena Bochno, 1974.
  - 5.3. *PT na remont pomieszczeń w bloku nr 39, Instytut Chemii Rolnictwa ART w Kortowie* (ob. ul. Oczapowskiego 8), Irena Bochno, Kalikst Dokurno, 1977.
  - 5.4. *Projekt podstawowy na modernizację pomieszczeń na II piętrze bloku 38 w Kortowie użytkowanym przez Zakład Nawozów Mineralnych ART*(ob. ul. Oczapowskiego 6), inż. Jan Tyc, 1989.

5.5. *Orzeczenie techniczne o istniejącym stanie stropów nad piwnicami w bloku 28 WSR w Kortowie* (ob. ul. Prawocheńskiego 19), inż. Adam Mickiewicz, 1963.

5.6. *Inwentaryzacja bloku 28 w Kortowie, WSW w Olsztynie* (brak autora i daty).

5.7. *Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana*, mgr inż. Henryk Żejmo, inż. Zofia Świątkowska, Olsztyn 1968.

5.8. *Projekt techniczny adaptacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku usługowo-magazynowym przy ul. Heweliusza 10*, inż. Stanisław Ciborowski, 1993.

5.9. *Projekt techniczny adaptacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku usługowo-magazynowym przy ul. Heweliusza 10*, inż. Stanisław Ciborowski, 1993.

#### **b. Literatura przedmiotu:**

1. *Dziesięciolecie Wyższej Szkoły Rolniczej w Olsztynie, 1950–1960*, pod red. Wiktora Wawrzyczeka, brak daty (1960) miejsca wydania (cyt.: *10-lecie*).
2. A. Rzempołuch, *Architektura i urbanistyka Olsztyna, 1353-1953*. Olsztyn 2005.

#### **c. Ilustracje:**

Fotografie archiwalne nr 3, 4, 5, 7 z prywatnych zbiorów Tadeusza Wólkiewicza.

Fotografie nr 6, 8, 9, 10, 13, 14, 20, listopad 2014 r., autor: Maria Lubocka-Hoffmann

Fotografie pozostałe wykonano w kwietniu 2016 r., autor: Maria Lubocka-Hoffmann

### **III. WIZJE LOKALNE**

Wizje lokalne przeprowadzono w dniach 01 i 05 kwietnia 2016 r.

### **IV. STATUS PRAWNY OBIEKTÓW**

#### **1. Forma władania**

Budynki przy ul. Oczapowskiego 1; 6, 8 + Plac Łódzki 4; ul. Heweliusza 6, 10, 14, ul. Prawocheńskiego 19, których dotyczy niniejsza opinia, stanowią własność miasta Olsztyn pod zarządem UWM (il. 1).

#### **2. Ochrona konserwatorska**

Wymienione wyżej obiekty znajdują się na terenie objętym ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków z dn. 23.04.1983 r. pod nr A-1586 (il. 2). Żaden z nich nie jest wpisany do rejestru zabytków na podstawie indywidualnej decyzji, a zatem z mocy prawa ochronie konserwatorskiej podlega ich zewnętrzna architektura z wyłączeniem wnętrza, przy zastrzeżeniu, że ewentualnie podejmowane w nich prace nie mogą zmienić zewnętrznej architektury budowli, bez zgody właściwego konserwatora zabytków. Wśród obiektów o niezmienionej lub podległej niewielkim przekształceniom formie architektonicznej, decyzja wymienia blok 22

(ob. Oczapowskiego 1), który już po wpisie do rejestru zabytków rozbudowano o nowe skrzydło 1 A.

### **3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**

*Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Kortowie – miasto Olsztyn* (Uchwała nr XX/281/03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 17 grudnia 2003 roku, rozdz. 2, § 5, pkt 1.), w którym określono zasady ścisłej ochrony konserwatorskiej terenów i obiektów kubaturowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r., poz. 1568, wraz z późniejszymi zmianami).

## **V. INFORMACJE OGÓLNE**

Obiekty będące przedmiotem opracowania znajdują się w Olsztynie-Kortowie na terenie Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, którego poprzedniczką, Wyższa Szkoła Rolnicza, została w 1950 roku usytuowana w obiektach poniemieckiego szpitala psychiatrycznego (nazwa oficjalna: Prowincjonalny Zakład Psychiatryczny), założonego na gruntach majątku Kortowo (niem. *Kortau*). Początek budowy szpitala datowany jest na rok 1883; jego otwarcie nastąpiło już trzy lata później. Zgodnie z ugruntowaną w drugiej połowie XIX wieku pozytywistyczną teorią o zdrowotnych właściwościach natury, szpital usytuowano na terenach zielonych, nad brzegiem jeziora Kortowskiego i w znacznym oddaleniu od centrum miasta. Przeważająca część szpitalnej zabudowy powstała w pierwszym okresie budowy kompleksu. Kolejne większe inwestycje w zespole szpitalnym przeprowadzono pod koniec wieku XIX, inne realizowano sporadycznie do lat 30. XX wieku.

Mapka sytuacyjna z 1913 roku (il. 3) przedstawia ukształtowany już, racjonalny układ funkcjonalno-przestrzenny kompleksu szpitalnego. Jego podstawową, większą, północną część, finalnie zajęło ponad 40 budynków mieszczących oddziały szpitalne dla mężczyzn i kobiet, obiekty administracyjne, mieszkalne personelu i gospodarcze, także kaplicę. W południowej części kompleksu zlokalizowano dochodzący do jeziora ogród krajobrazowy, a w jego wschodnim skraju szpitalny cmentarz. Zespół architektoniczny założono w układzie osiowym, na linii północ-południe. Jego plan, pomimo pewnych nieregularności, był uporządkowany i wykazywał duży stopień symetrii oraz zwartość. Wszystkie budynki zespołu były wolnostojące. Główne obiekty usytuowano przy centralnie wytyczonym dużym, prostokątnym dziedzińcu szpitalnym (obecnie Pl. Cieszyński). W pierzejach wschodniej i zachodniej stanęły po dwa, lustrzano do siebie, pawilony szpitalne. W południowej pierzei

placu wzniesiono, tworzące jego naroża, dwa budynki na rozległym planie w formie litery „L” (dzisiejszy południowo-wschodni narożnik to obecnie, po przekształceniach, Oczapowskiego 6). Północną pierzeję tworzył budynek zarządcy oraz stojące po jego bokach dwa szpitalne pawilony. Centralnie, na osi placu, wzniesiono budynek intendenty.

Drugie wewnątrz urbanistyczne powstało w północnej części zespołu; tworzyły odwrocia budynków z północnej pierzei głównego placu, w ramionach, których wytyczono prostokątny plac z kolistym gazonem i podjazdem prowadzącym do głównego wejścia gmachu zarządcy. Na wschodzie i zachodzie plac zamykały drzewa, od północy – dom dyrektora szpitala (il. 4, 4a).

Pozostałe budynki zespołu postawiono przy biegnących równoległe do placu uliczkach, do których je ustawiono kalenicami dachów, rzadziej szczytami. Architektura budynków prezentowała skromne, mało zróżnicowane formy i ograniczony detal architektoniczny, co w efekcie zespołowi nadało jednolity i bardzo harmonijny charakter (il. 5). Pomimo że domy powstały w epoce historyzmu, nie otrzymały wyraźnych, typowych dla tej epoki neostylowych cech. Pewnego neoromańskiego rysu można dopatrzeć się w łukowych zamknięciach otworów okiennych, arkadkowych i ząbkowych fryzjach na elewacjach oraz ceglany licu. Budynki najczęściej miały rzut prostokąta, dwa skrajne ryzality od frontu, dwie nadziemne kondygnacje na wysokim podpiwniczeniu i wielospadowe dachy kryte czerwoną dachówką ceramiczną (il. 6). Wzniesione później dwupiętrowe budynki otrzymały bardziej zróżnicowane formy rzutu. Wszystkie domy wzniesiono w czerwonej cegle z dodatkiem żółtej, tworzącej poziome pasy na elewacjach; rombowe fryzy kordonowe i podokapowe.

Likwidacja szpitala nastąpiła w pierwszych latach II wojny światowej. W 1945 roku na skutek działań wojennych kilka budynków zostało zniszczonych i uszkodzonych. Między innymi zniszczone i rozebrane zostały budynki intendenty i zarządcy. Gruz po nich prawdopodobnie rozplantowano, co może wyjaśniać wypiętrzenie powierzchni placu w jego środkowych partiach. Cało zachowało się 27 budynków. Ubytki w zabudowie częściowo ujawnia porównanie planów Kortowa z lat 1913 i 1950. Niemniej w 1950 roku pierwotny układ rozplanowania zespołu w przeważającej mierze był jeszcze zachowany (por. il. 3 i 7).

W czerwcu 1950 roku władze miasta Olsztyn dawny szpital przekazały w użytkowanie organizującej się Wyższej Szkole Rolniczej. Najbardziej uszkodzone obiekty zburzono i zaczęto budować nowe. Budynki zachowane wymagały natomiast adaptacji, część z nich zatem mniej lub bardziej gruntownie przebudowano. Do dziś bez zasadniczych zmian zewnętrznej architektury przetrwało 19 domów. Na początku lat 70. XX wieku

zintensyfikowano realizację nowych inwestycji, m.in. wzniesiono budynek przy Pl. Łódzkim 3, tzw. „łącznik” przy Pl. Cieszyńskim 1 oraz halę sportową na terenie ogrodu krajobrazowego. Najwięcej nowych obiektów, głównie domy studenckie, powstało na niezabudowanych dotąd terenach położonych na południe od centrum założenia, nie objętych ochroną konserwatorską. Wznoszone od lat 50. do 90. XX wieku budynki reprezentują wszystkie powojenne style, poczynając od socrealizmu; najliczniejsze są modernistyczne (il. 8). W ostatnich latach Inwestor pod nadzorem konserwatorskim przeprowadza remonty i rozbudowę historycznych budynków (il. 9) oraz wznosi nowe obiekty (il. 10), na ogół trafnie nawiązujące formą architektoniczną i materiałami elewacyjnymi do historycznej zabudowy

## **VI. HISTORIA BUDOWLANA I STAN ZACHOWANIA OBIEKTÓW BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM OPINII**

### **1. UL. PRAWOCHEŃSKIEGO 19**

**(dawniej: nr 28**

#### **a. Historia budowlana obiektu**

Koniec XIX wieku – budowa w głębi działki (KB), obecnie po XX-wiecznej przebudowie (il. 32). O jego pierwotnym wyglądzie informują orzeczenie techniczne, inwentaryzacja budowlana i ekspertyza konstrukcyjna z lat 60. XX wieku: budynek miał rzut wydłużonego prostokąta z dwoma skrajnymi ryzalitami od frontu, tworzącymi plan łamanej podkowy, wysoki dach kryty holenderką; był jednopiętrowy, podpiwniczony, murowany z czerwonej cegły z użyciem żółtej we fryzach (DT. 5.5-7). Zawarte w dokumentacjach opisy przedstawiają formy architektoniczne podobne do form innych obiektów wzniesionych na etapie budowy zespołu szpitalnego w końcu XIX wieku.

Lata 1951-1952 – remont adaptacyjny wewnątrz, dostosowujący budynek na potrzeby uczelni (*10-lecie*, s. 211).

Początek lat 70. XX wieku – całkowita przebudowa obiektu w normatywnych w tych latach formach modernistycznych. W wyniku zabudowy przestrzeni pomiędzy ryzalitami – zachowano płytkie ich występy - (il. 33), budynek otrzymał plan wydłużonego prostokąta, został podwyższony o jedną kondygnację, wykonano nowy układ otworów okiennych i płaski dach, elewacje otynkowano. W tej postaci obiekt przetrwał do dzisiaj. Obecnie elewacje pomalowane są w białe i ugrowe pasy pomiędzy rzędami okien.

#### **b. Stan techniczny elewacji budynku na podstawie obserwacji**

a. Ogólny stan – średni.

- b. Zawilgocenie muru przyziemia, powodem, m.in. jest przylegająca do ścian betonowa opaska chodnikowa (il. 34).
- c. Zniszczenie części tynków na skutek nieszczelności rur spustowych odprowadzających wody z dachów (vide: il. 32).
- d. Zacieki górnych partii ścian szczytowych (wadliwa konstrukcja dachu?, błędy wykonawstwa?, zużycie materiału?).
- e. Liczne zacieki i złuszczenia ogólnie brudnej malatury na tynkach.

## **VII. WNIOSKI KONSERWATORSKIE DOTYCZĄCE ZAKRESU REMONU ZEWNĘTRZNEJ ARCHITEKTURY OPINIOWANYCH BUDYNKÓW.**

### **1. UWAGI WSTĘPNE**

Powojenne dzieje zespołu budowlanego w Kortowie ujawniają, że głównym celem nowego użytkownika, Wyższej Szkoły Rolniczej, było zapewnienie warunków dla funkcjonowania powołanej w 1950 roku uczelni. Zgodnie z ówczesną doktryną konserwatorską powstały w 4 ćw. XIX wieku zespół szpitalny nie przedstawiał wartości zabytkowych, a jedynie użytkowe i długo traktowany był w sposób utylitarny. Do połowy lat 50. XX wieku budynki, które nie ucierpiały od działań wojennych, swobodnie adaptowano na cele dydaktyczne i mieszkalne (np. ul. Oczapowskiego 1), zaś bardziej uszkodzone rozebrano. Mniej uszkodzone, ze względów ekonomicznych, odbudowywano, stosując tradycyjne formy architektoniczne i techniki budowlane, przy czym przekształcano je bez skrzepowania (np. ul. Oczapowskiego 6, 8, Pl. Łódzki 4). Od roku 1960, w którym architekturą zawładnął modernizm, w Polsce na długie lata stał się on stylem normatywnym. W stylu tym w pierwszej połowie lat 70. XX wieku całkowicie przebudowano kilka historycznych budynków, w tym przy ul. Prawocheńskiego 19, oraz wzniesiono szereg nowych, np. przy ul. Heweliusza 10, techniczny pawilon przy ul. Heweliusza 14 oraz kilka innych w północnej części zespołu, czym wprowadzono do zespołu obce, dysharmonijne formy, zakłócające ład przestrzenny. Kiedy zatem w 1983 roku Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie objął prawną ochroną zespół urbanistyczno-architektoniczny w Kortowie poprzez wpis do rejestru zabytków, wiele istotnych przekształceń układu przestrzennego, rozbiórek budynków oraz niekorzystnych przebudów i inwestycji było już dokonanych. Tak więc od 1950 roku za sprawą rozbiórek, niewłaściwych przebudów i budowy nowych obiektów, historyczny układ przestrzenny i zabytkowa substancja budowlana zespołu sukcesywnie ulegały degradacji i

zatarciu. Prowadzone w ostatnich latach pod nadzorem konserwatorskim, wspomniane wyżej, inwestycje i remonty zahamowały te niekorzystne zmiany.

Przedstawione poniżej wnioski konserwatorskie dotyczą potrzeb remontowych architektury budynków stanowiących przedmiot niniejszej opinii oraz określają konieczny i możliwy zakres prac. Odnoszą się zatem nie tylko do tytułowego docieplenia budynków, lecz także innych, istotnych z konserwatorskiego punktu widzenia potrzeb, wynikających z ich aktualnego stanu technicznego i estetycznego. Przy sporządzaniu wniosków wzięto pod uwagę historyczny kontekst zabytkowej przestrzeni całego założenia oraz aktualne wartości architektoniczne, artystyczne i estetyczne poszczególnych obiektów.

Należy dodać, że przez wzgląd na techniczną kondycję omawianych obiektów, Inwestor podjął inicjatywę przeprowadzenia przy nich szeregu prac, w tym docieplenia i wymiany stolarki okiennej, o czym informuje wniosek UWM z dn. 14.03.2016 r. skierowany do WKZ w Olsztynie.

## **2. UL. PRAWOCHEŃSKIEGO 19**

- a. **Opaski betonowe** wokół budynku – zlikwidować, nową nawierzchnię wykonać z warstw przepuszczalnych.
- b. **Dach** – zlikwidować nieszczelności dachu powodujące zacieki górnych partii ścian szczytowych.
- c. **System odwodnienia dachu** – zamontować nowe rynny i rury spustowe.
- d. **Ocieplenie** ścian zewnętrznych. Ten historyczny budynek, nie zniszczony w czasie wojny, w swej pierwotnej formie funkcjonował do początku lat 70. XX wieku, kiedy go całkowicie przebudowano w stylu modernistycznym. Zostały zlikwidowane ryzality, wypruto nowe, gęsto sytuowane otwory okienne, całość pokryto tynkiem. Prace te zniszczyły walory estetyczne budynku, ponadto praktycznie uniemożliwiły ich przywrócenie. Przyjmując ten stan rzeczy za nieodwracalny, możliwe jest, z konserwatorskiego punktu widzenia, wykonanie ocieplenia zewnętrznych ścian budynku, zgodnie z potrzebami obiektu i sztuką budowlaną.
- e. **Tynki** – gładkie, mineralne, barwione strukturalnie.
- f. **Kolorystyka elewacji** – kolor **sieny** w celu zharmonizowania budynku z sąsiednimi domami pod nr 17 i 21, licowanymi czerwoną cegłą wypalaną.



