

BUDYNEK DOWÓDZTWA

Jednostki wojskowej nr 1300 przy ulicy gen. W. Sikorskiego w Pruszczu Gdańskim

Remont elewacji – program prac konserwatorskich



Herb rodziny Schlentner, właścicieli Kleinhof do 1900 roku (internet)

**Opracowanie
Bernard Jesionowski**

Malbork 2017

RYS HISTORYCZNY

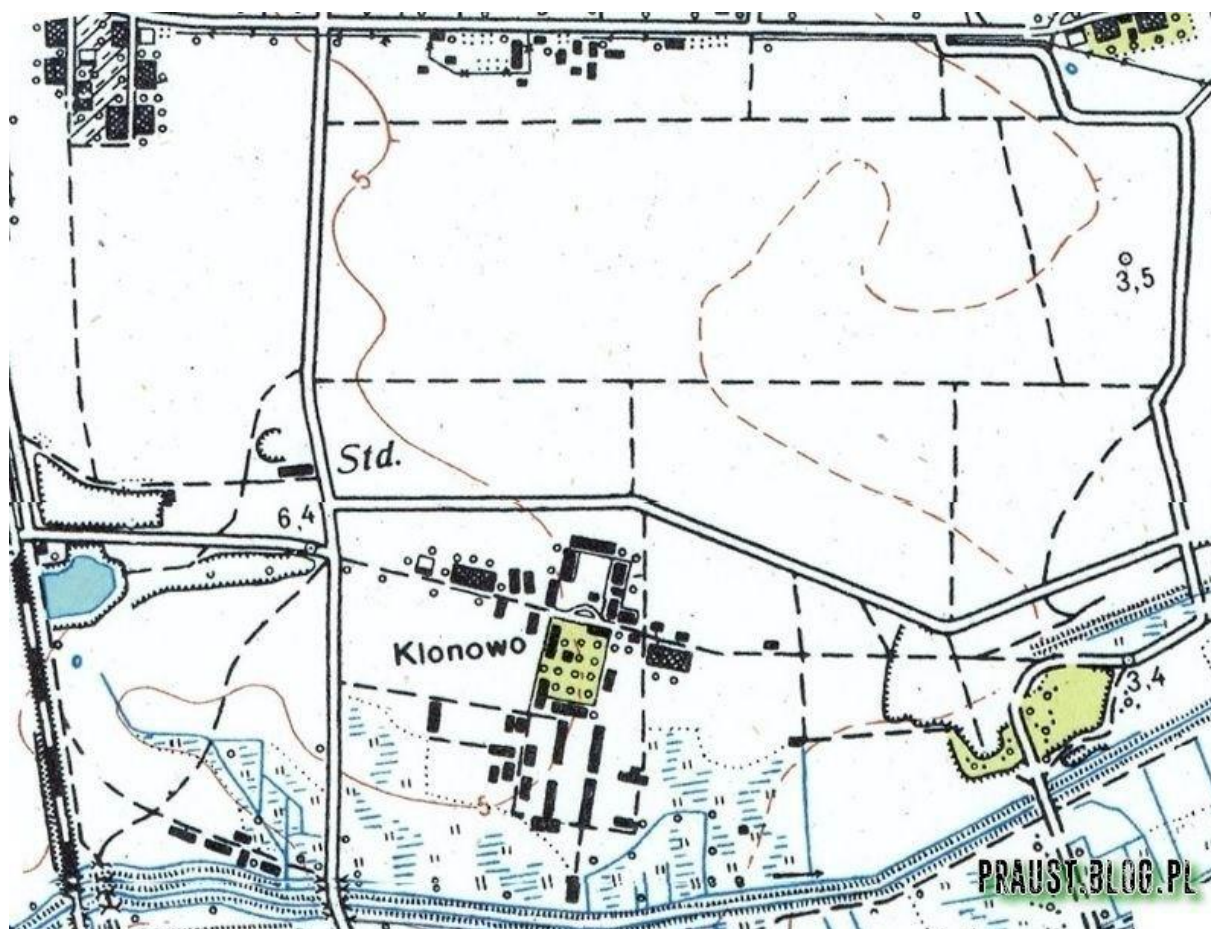
Miejscowość Klonowo leżąca na dzisiejszym lotnisku w Pruszczu Gdańskim do 1903 roku nazywała się Kleinhof, w tymże roku nazwa zmieniona została na Kochstedt. W 1945 zmieniono ją na Klonowo.

W latach 1853-1855 właściciel gospodarstwa sołeckiego w Pruszczu Gdańskim Julius Schlenther buduje w Kleinhof nowy budynek mieszkalny. Dom był gotowy w 1855 roku. Spadkobiercą jest Gustaw Schlentner, który w 1900 roku sprzedaje posiadłość w ręce Landesbanku. Bank ten ustanowił jako administratora posiadłości pana Leweck, a po pewnym czasie zastąpił go Bernhardem Pennerem. W 1903 dobra nabył Hermann Koch z Eggersdorfu, który zbudował tu pałac uzyskując zarazem urzędową zgodę na zmianę nazwy miejscowości na Kochstedt. Jego ideą było odłączenie dóbr od gminy Pruszcza i utworzenie tu niezależnej jednostki administracyjnej. Zamiaru tego jednak nie zrealizował.



1. Elewacja frontowa (północna) pałacu współcześnie

W latach 30-tych XX wieku na gruntach gospodarstwa powstaje lotnisko zapasowe dla obiektu w Gdańsku – Zaspie. Ma to być przede wszystkim lotnisko sportowe propagujące rozwój lotnictwa sportowego ale także przygotowujące kadrę lotniczą dla rozwijającej się Lufthansy a także lotnictwa wojskowego. W latach panowania hitlerowskiego, szczególnie po 1935 roku tereny przejęte zostają przez wojsko. W pałacyku swoją siedzibę ma dowództwo militarne lotniska. Podobną sytuację mamy po II wojnie. Do dzisiaj pałacyk jest siedzibą dowództwa jednostki lotniczej nr 1300 z Pruszcza Gdańskiego.



2-3. Kochstedt / Klonowo na mapie z około 1910 oraz 1955 roku

STAN TECHNICZNY



4. Elewacja ogrodowa (południowa) pałacu



5. Elewacja wschodnia pałacu

Budynek jest w dość dobrym stanie. Znajduje się w uporządkowanym otoczeniu parkowym, przy lokalnej asfaltowej drodze. Niedawno wykonane zostały naprawy tynków na elewacjach oraz wyremontowano pokrycie dachowe. Widoczne są jednak, i to na znacznej wysokości, zawilgocenia ścian i tynków. Powody tego zjawiska są dwa – nieszczelności obróbek i systemów odprowadzania wód deszczowych ale przede wszystkim niekorzystne usytuowanie obiektu w stosunku do uszczelnionych powierzchni.



6. Obniżenie nawierzchni jezdnej przed pałacem



7. Ślady podciągania wilgoci na elewacji ogrodowej

Budynek usytuowany jest na terenie płaskim na rzędnej + 5 m npm. Znajdująca się na północ od niego ulica położona jest o około 30 cm wyżej niż samo otoczenie budynku (dotyczy to w szczególności podjazdu). Cała ta strona zakryta jest asfaltem i w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu betonem. W zagłębieniu tym występują problemy z odprowadzeniem wód opadowych. Powoduje to zjawisko kumulowania pod szczelnymi powłokami jezdni wód gruntowych a także – w okresach wzmożonych opadów atmosferycznych – wód opadowych. Są one podciągane przez mury fundamentowe budynku, co widoczne jest na odnowionych niedawno elewacja obiektu.



8. Spękania murów spowodowane zapewne wymywaniem gruntu spod fundamentów

Widoczne są także spękania murów obwodowych obiektu spowodowane zapewne wymywaniem gruntu spod fundamentu. W przedsionku wejściowym objawia to się z kolei podniesieniem posadzki w wiatrołapie.



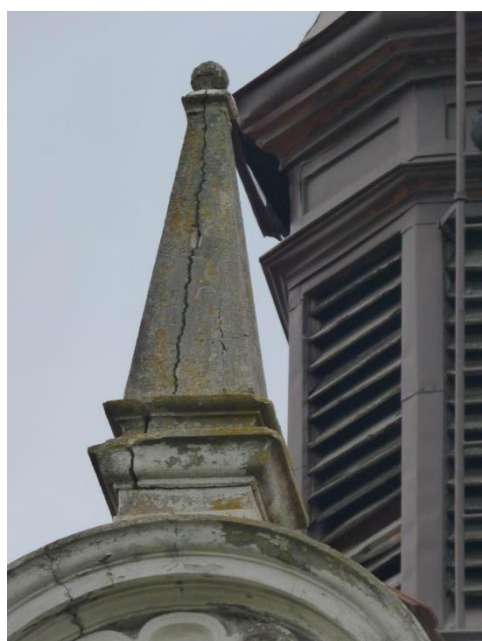
9. Niewłaściwe odprowadzenie wód opadowych

Pomimo pozornie dobrego stanu technicznego obiekt wykazuje oznaki zniszczenia konstrukcji nośnej wilgocią. Widoczne są spękania oraz zniszczenia mrozowe. Odrębnym zagadnieniem do pilnego rozwiązania jest naprawienie nieszczelności związanych z odprowadzeniem wód

opadowych z dachu. Pomimo wykonania w ostatnim okresie wymiany pokrycia dachowego na nowe nie rozwiązano kompleksowo sprawy szczelności i kompletności obróbek blacharskich dachu. Skutki zawilgocenia widoczne są w wielu miejscach na poziomie okapów oraz szczytów budynku. Powodują one pękanie tynków, rozpojenia elementów dekoracyjnych oraz destrukcję nie zabezpieczonych we właściwy sposób elementów drewnianych.



10. Zniszczenia elewacji spowodowane zamakaniem elementów murowych od strony połaci dachowych



11. Mrozowe spękania zawilgoconych elementów dekoracyjnych

W partii okapowej dachów widoczne są liczne ubytki w wyprawach tynkarskich gzymsów. Te ubytki są jednocześnie miejscem wnikania w konstrukcję ptaków szukających miejsc do gniazdowania. Powodują one dodatkowe zniszczenia. Poza tym występują zniszczenia i ubytki w zakresie pokryć dachowych. Dotyczy to w szczególności metalowego pokrycia wieżyczki zlokalizowanej na kalenicy dachu.



12-13. Uszkodzenia pokrycia dachowego wieżyczki



14-15. Uszkodzenia obróbek dachowych w partiach okapowych

Widoczne na elewacji są problemy konstrukcyjne obiektu wynikające zapewne z nadmiernego nawilgocenia gruntu pod fundamentami. Są to spękania ścian a także „osunięcia” narożników i konstrukcji (fot. 8 oraz 16).



16. Odspojenie ganku wejściowego od budynku spowodowane zapewne nadmiernym zawilgoceniem gruntu pod fundamentami

HALL WEJŚCIOWY Z KLATKĄ SCHODOWĄ

Budynek w swym ponad 100-letnim okresie istnienia podlegał pewnym przeobrażeniom, jednak nie były one zbyt znaczące dla zmniejszenia jego wartości zabytkowych. Należy do nielicznych obiektów dworskich na obszarze województwa pomorskiego, które mimo upływu czasu oraz intensywnej eksploatacji zachowały w tak kompletny sposób pierwotne wyposażenie drzwiowe oraz detal architektoniczny. Wynika to zapewne z faktu, że przez cało powojenny okres użytkowania miał on jednego właściciela i użytkownika, któremu elementy te nie przeszkadzały a ponadto dbał o ich właściwy stan techniczny. Do jednych z najcenniejszych elementów należy hall wejściowy wraz z klatką schodową. We wnętrzu tym zachowało się prawie kompletne pierwotne wyposażenie architektoniczne. Należą do niego schody murowane pokryte w okresie budowy lastrykiem, schody drewniane z I. pietra na

wyższe kondygnacje, stolarka drzwiowa do pomieszczeń oraz główne drzwi do budynku a także elementy metaloplastyki (balustrady oraz dekoracje na schodach). Nie zachowała się natomiast w ogóle w budynku zewnętrzna stolarka okienna – została ona wymieniona na nową, plastikową zachowującą w dużej mierze pierwotne podziały otworów.

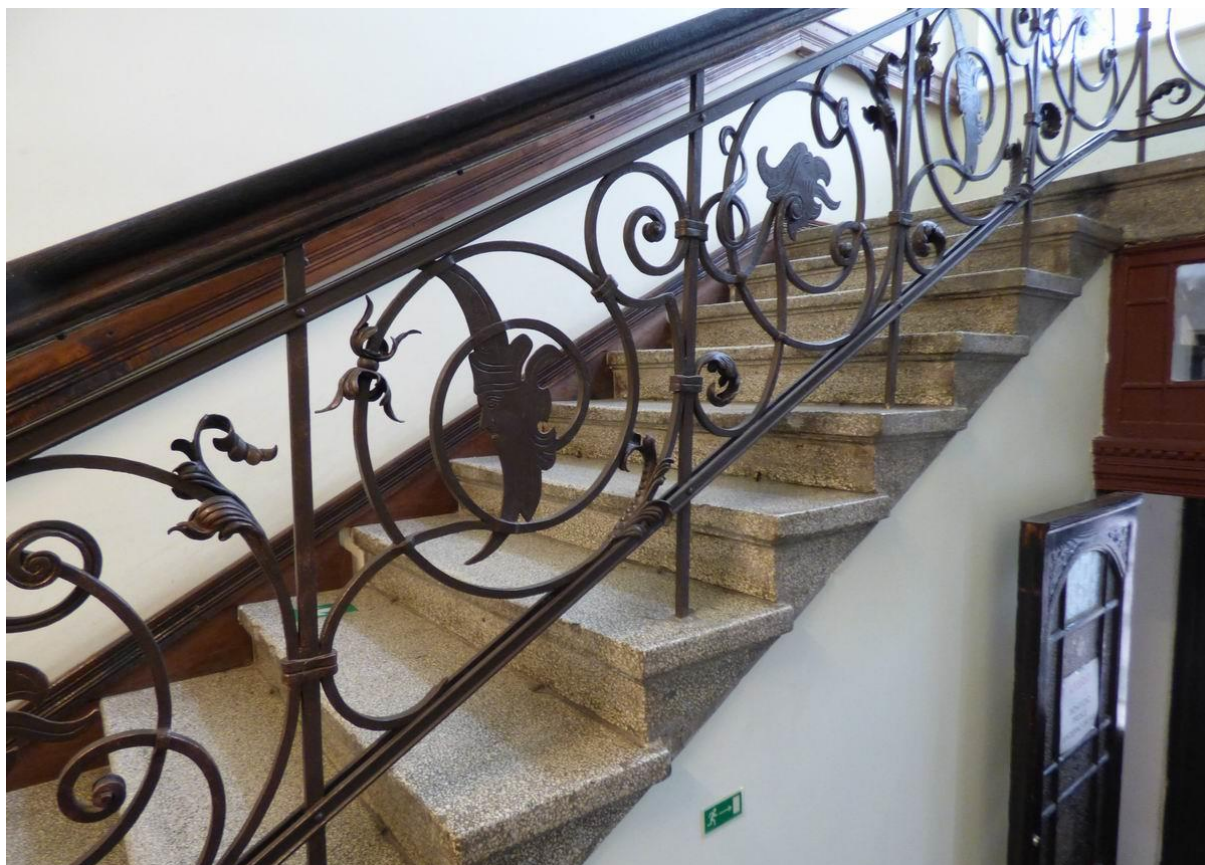


17. Wejście główne do budynku

Istniejące w tej przestrzeni elementy wyposażenia zachowały swoje pierwotne kształty, są dobrze utrzymane i zadbane. Jedynie pewne uszkodzenia widoczne są w stolarkę drzwiowej i elementach drewnianych. Polegają one na wymianie zabytkowych okuć na nowe (choć zachowała się część dawnych zawiasów drzwiowych). Zniszczeniu eksploatacyjnemu ulegały dolne listwy skrzydeł drzwiowych, jednak zachowane fragmenty oryginalne pozwalają na ich odtworzenie.



18. Korytarz na parterze



19-20. Balustrady schodów na I i II piętro



21-22. Uszkodzenia stopni betonowych oraz pochwyty balustrady schodów



23. Nadświetle drzwi wiatrołapu



24-25. Szklenia drzwi wiatrołapu (przedsionka)

Pewne uszkodzenia występują także na betonowych biegach stopni schodów w głównej klatce schodowej budynku. Są to niewielkie szczyrby krawędzi, które nie stanowią zagrożenia dla osób korzystających z biegu schodowego. Także środkowe części stopni mają niewielkie „wydeptanie” powierzchni objawiające się obniżeniem środkowej części stopnia w stosunku do ich części przyściennych. Na belkach pochwyty w materiale drzewnym występują niewielkie uszkodzenia mechaniczne nie stanowiące na szczęście zagrożenia dla osób korzystających ze schodów.

ZALECENIA KONSERWATORSKIE

Fundamenty i odwodnienie.

Najpoważniejszym problemem konserwatorsko – budowlanym jest uregulowanie stosunków wodno-gruntowych. Na temat sposobu ich rozwiązania powinna wypowiedzieć się osoba posiadająca odpowiednią wiedzę geologiczną. Bezwzględnie zlikwidować należy zagłębienie terenowe, w którym posadowiony jest obiekt. Wydaje się, że najodpowiedniejszym rozwiązaniem będzie obniżenie rzędnej wysokościowej jezdni ulicy gen. Sikorskiego i odpowiednie jej zdrenowanie. Podnieść należy natomiast nieznacznie poziom użytkowy placu przed elewacją frontową dworu. Rozważyć należy także zmianę sposobu gospodarki wodnej w bezpośrednim otoczeniu budynku poprzez drenaż tego otoczenia. Bardzo ważnym zagadnieniem jest określenie powodów pękania ścian budynku. W tej kwestii wypowiedzieć się powinien konstruktor z uprawnieniami geologicznymi. Określić on winien, czy spękanie te wynikają ze zmiany struktury gruntu pod fundami a jeśli tak – to jak zapobiec temu zjawisku. Stwierdzić także jak zjawisko powstrzymać oraz jakie zastosować metody likwidacji zagrożenia i wzmocnienia fundamentów.

Zalecam usunięcie opasek betonowych z otoczenia budynku. Są one elementami zatrzymującymi wodę przy murach. Teren należy wyprofilować ze spadkiem od ścian a w bezpośrednim otoczeniu murów utworzyć pas gruntu zasypyany otoczakami. Materiał taki poprawia odparowywanie wody z gruntu.

Drugim ważnym dla obiektu zabiegiem jest naprawa izolacji przeciwwilgociowych. Dotyczy to zarówno izolacji poziomych jak i pionowych. Te drugie są znacznie prostsze do wykonania. Należy odkopać odcinkowo fundamenty i wykonać nowe izolacje pionowe. Stosować można powszechnie stosowane do tego celu środki budowlane. Izolacje zabezpieczyć od strony gruntu folią kubełkową z przestrzenia wentylacyjna odpowiednio zabezpieczoną przed śmieciami.

Izolacje poziome wykonać należy jako iniekcje ciekłokrystaliczne zakładane poniżej poziomu posadzek piwnicznych oraz pod stropami nad piwnicami. Stosować powszechnie do tego celu stosowane środki iniekcyjne. Wprowadzenie iniektu w mur zgodnie z instrukcją producenta.

Mury obwodowe i tynki. Dachy

Są to ściany ceglane wzniesione na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany pokryte są tynkami cementowo – wapiennymi z wypracowanych w narzucie detalach. Część tynków spękana i odspojona, część zdestruowana z powodu przemarzania oraz wymycia kalcytu. W miejscach spękań konstrukcyjnych konieczne jest ich przeszycie nierdzewnymi kotwami wklejanymi produkowanych przez renomowanych dostawców (np. Hilti lub równoważne). Stosować należy kleje producenta i oryginalne kotwy z materiału nierdzewnego.

Tynki rozpojone, o osłabionej strukturze należy usunąć. Pozostałe do zachowania. Partie odspojone oraz osłabione skuć. Pozostałe oczyścić z zanieczyszczeń biologicznych i atmosferycznych i przygotować do malowania. Kolorystykę określić powinien właściwy organ nadzoru konserwatorskiego. Proponuję utrzymanie kolorystyki w tonacjach piaskowych oraz naturalnego koloru tynku (kamienia) – detale i obramienia okienne (obecnie białe).

Nowym tynkom nadać strukturę odpowiadającą tynkom oryginalnym (odpowiednio dobrane kruszywo). Dobór kruszywa do tynków winien być w gestii inspektora nadzoru konserwatorskiego.

Zniszczone (spękane) elementy detali architektonicznych w partii szczytów winny być poddane zabiegom konserwatorskim. Polegać to powinno na ich sklejeniu, ewentualnie kotwieniu i zachowaniu elementów oryginalnych. Profile gzymsów przywrócić należy do kształtu pierwotnego.

Elementy drewniane w szczytach oczyścić z farb i porostów. Zabezpieczyć przed rozwojem pleśni, grzybów oraz glonów. Pokryć środkami barwiącymi o ciemnej tonacji zalecanymi do sterczego drewna zabytkowego. Elementy całkowicie zniszczone wyciąć odcinkowo i wymienić na nowe z zachowaniem profili historycznych.

Naprawić obróbki blacharskie. Nowe winny być wykonane z blachy stalowo-tytanowej powlekanej w kolorze określonym w projekcie kolorystycznym obiektu uzgodnionym z właściwym nadzorem konserwatorskim. Nowe arkusze blachy układać należy w sposób wynikający ze sztuki budowlanej i łączyć je na rąbki oraz luty (spawy). Drewno w zniszczonych (naprawianych) więźbach odpowiednio zakonserwować stosując środki do tego celu chroniące je przed czynnikami biologicznymi oraz ogniem. Odtworzyć wszystkie zniszczone profile zgodnie z kształtami sprzed zniszczenia.

Klatka schodowa

Wnętrze to powinno być poddane szczególnie pieczołowitym zabiegom konserwatorskim. Winna to być konserwacja zachowawcza połączona z przywróceniem historycznych rozwiązań kolorystycznych. Nie należy uzupełniać lastrykowych stopni schodowych. Jedynie dokonać przeglądu ich stanu i scalić (skleić) fragmenty ewentualnie luźne. Pochwyty balustrady oczyścić z farb olejnych i przywrócić im pierwotny wystrój (drewno lakierowane – fot. 22). Przeprowadzić na klatce schodowej badania mające na celu określenie kolorystyki stolarki drzwiowej, balustrady oraz jej pochwyty. Elementy metalowe balustrady oczyścić z farb i zakonserwować farbą o kolorystyce wynikającej z badań.

Przeprowadzić konserwację stolarki drzwiowej. W tym celu zdemontować drzwi, oczyścić je z farby (badania kolorystyki pierwotnej), wzmocnić, zrekonstruować brakujące elementy oraz pokryć farbami o kolorze wynikającym z badań i zaakceptowane w projekcie zatwierdzonym przez nadzór konserwatorski.



26. Ubytek powłok malarskich na drzwiach wewnętrznych. Widoczna pierwotna kolorystyka

Odtworzyć także należy elementy wyposażenia drewnianego korytarzyków. Należą do nich listwy przypodłogowe oraz cokoły desek obramienia futryn drzwiowych. Elementy te należy odtworzyć według zachowanych śladów.

Przywrócić należy także pierwotną kolorystykę drzwiom wiatrołapu. Skompletować należy także szklenie. Wydaje się, że do wczesnego szklenia należą szyby widoczne na zdjęciu nr 24 (prążkowane). Należy dążyć do przywrócenia jednolitego szklenia we wszystkich elementach ścianki. Ostateczną decyzję w tej kwestii winien podjąć właściwy konserwator zabytków.

UWAGA

Wszelkie materiały budowlane stosowane w pracach winny posiadać atesty konserwatorskie – przedstawić należy do akceptacji nadzorowi konserwatorskiemu karty techniczne produktu. Stosować należy produkty (zaprawy, środki konserwatorskie, farby) znanych firm konserwatorskich. Dobór tych produktów powinien być elementem oferty wykonawczej w przetargu na roboty budowlano konserwatorskie.

/Bernard Jesionowski/