

Zabrze, 21.01.2016 r.

WI.7011.2.2016.PS  
2-1828-2016

## WYDZIAŁ INWESTYCJI I REMONTÓW

w/m

*Dotyczy: wytycznych konserwatorskich dla Przedszkola nr 19 w Zabrzu przy ul. M. Konopnickiej 1.*

W odpowiedzi na pismo WI. 7011.2.2016.PS, 2-738-2016 z dnia 11.01.2016 r., Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Zabrzu informuje, że budynek Przedszkola nr 19 w Zabrzu przy ul. M. Konopnickiej nr 1 nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego. Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, utworzonej na podstawie wykazu zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków (pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach nr K-NR.5135.15.2013.JB z dnia 22.10.2013 r. wraz z korektą z dn. 29.10.2013 r.). Ewidencja zabytków Miasta Zabrze została udokumentowana poprzez wprowadzenie Zarządzenia Prezydenta Miasta Zabrze Nr 1138/BKZ/2013 z dn. 28.11.2013 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków.

Obiekt został wybudowany jako dom mieszkalny dla dyrekcji Królewskiej Dyrekcji Kopalń Państwowych w Zabrzu (Königl. Bergwerks-Direktion in Hindenburg). Willa powstała w 1915 r. według projektu B. Weimanna. Obiekt znajduje się w dawnym kompleksie zabudowy przeznaczonej dla urzędników. Po wojnie budynek pełnił funkcję kopalnianego przedszkola.

Pomimo wtórnej adaptacji willi w tym likwidacji oszklonej werandy znajdującej się od strony południowo-zachodniej, obiekt posiada walory zabytkowe.

Na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r, poz. 1446 z późn. zm.), Miejski Konserwator Zabytków w Zabrzu przekazuje następujące zalecenia konserwatorskie:

- dopuszcza się możliwość modernizacji budynku mającej na celu poprawę warunków technicznych i eksploatacyjnych. Działania te nie powinny jednak naruszać specyficznych cech stylowych obiektu, stanowiących o jego wartości zabytkowej oraz kulturowej. Planowane prace powinny uszanować charakterystyczne elementy bryły, cechy architektoniczne i materiałowe willi.
- Budynek posiada rozczłonowaną bryłę z charakterystycznymi formami parterowych przybudówek, kształtowanych na rzucie wycinka koła oraz na planie prostokąta. Elewacje zostały wzbogacone zróżnicowanym detalem architektonicznym wykonanym ze sztucznego kamienia w postaci obramowań okiennych, gzymsu oddzielającego partie cokołu od pozostałych części elewacji, gzymsu podokiennego drugiej kondygnacji oraz wieńczącego.
- Ze stanowiska konserwatorskiego istnieje możliwość wykonania od zewnątrz termomodernizacji pod warunkiem indywidualnego opracowania detalu oraz styku części docieplanej przybudówek z pozostałą częścią elewacji obiektu. Szczególną uwagę należy zwrócić na różny stopień opracowania detalu oraz licznie występujące okna. Wskazane jest wykonanie jak najcieńszej warstwy docieplenia. W przypadku zastosowania warstwy od zewnątrz, preferowane jest wykonanie wełny mineralnej wraz z niezbędnym odtworzeniem

proporcji podziału i charakteru detalu budynku w tym elementów profilowanych, wypukłych i wycofanych. Wskazane jest także zastosowanie tynku mineralnego jako warstwy wykańczającej z odtworzeniem faktury oraz pierwotnej kolorystyki.

- W ramach termomodernizacji obiektu należy rozważyć możliwości docieplenia partii fundamentów, połaci dachu, stropów, podłogi oraz zastosowania odpowiedniej stolarki okiennej oraz drzwiowej w budynku. W przypadku wymiany stolarki okiennej, z punktu widzenia konserwatorskiego należy odtworzyć kształt, wielkość otworów i podziały pierwotnej stolarki okiennej wraz z dekoracją zgodnie z zachowanymi oryginalnymi oknami. Z uwagi na fakt, że większość okien budynku została już wymieniona dopuszcza się kontynuację okien wykonanych w konstrukcji jednoramowej z PCV z systemem drobnych podziałów szprosowych montowanych od środka okien. W przypadku zewnętrznej stolarki drzwiowej przedszkola dopuszcza się ich wymianę z uwagi na wtórny charakter. Z punktu widzenia konserwatorskiego wskazane jest aby nowe drzwi zostały dostosowane do zabytkowego charakteru budynku.
- Ponadto należy wykonać izolację przeciwwilgociową wraz z odwodnieniem. Wskazane jest zachowanie dotychczasowej formy opaski wykonanej z cegły, która stanowi element kompozycyjny z pierwotnymi, ceglanyymi parapetami okien piwnicznych. W przypadku uszkodzenia cegieł parapetu oraz opaski należy wymienić uszkodzone elementy, dostosowując wielkość cegieł lub naprawić ich lico. Uszkodzone miejsca powierzchni należy scalić fakturowo i kolorystycznie z pozostałymi płaszczyznami ceglanych parapetów i opaski.
- Z punktu widzenia konserwatorskiego planowany remont powinien objąć główne strefy wejściowe do budynku (schody) oraz dach przedszkola wraz z facjatami. W związku z powyższym należy utrzymać pierwotny typ pokrycia tj. dachówki karpiówki w układzie koronki. Ponadto należy wymienić uszkodzone rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie i instalacje odgromową, jak również przemurować piony kominowe. Pracom remontowym należy poddać także dachy przybudówek wraz z odtworzeniem materiału, sposobu ich ułożenia oraz ozdobnych form gzymsu, wykańczającego styk pokrycia dachu z elewacją. Podobny zakres powinien zostać przeprowadzony w obrębie drewnianej podbitki dachu. Ze względu na wtórny charakter zadaszenia bocznej strefy wejściowej prowadzącej do części gospodarczej budynku wskazane jest opracowanie nowego sposobu zadaszenia, dostosowując jego charakter do zabytkowej willi. Podobnym działaniom należy poddać schody zewnętrzne, które posiadają wtórną okładzinę stopnic. W przypadku stwierdzenia, że część schodów wykonana jest z granitowych ciosów wskazane jest usunięcie wtórnych płytek ze stopnic, oczyszczenie kamiennego lica wraz z ewentualnym ich gradzinowaniem dla uzyskania powierzchni antypoślizgowej. Należy zachować pierwotne balustrady, poddając je zabiegom konserwacyjnym.
- W trakcie oględzin obiektu w dniu 12.01.2016 r. stwierdzono zły stan techniczny płyty tarasu znajdującego się od strony południowo-zachodniej. Ze względu na rozebranie pierwotnej, szklanej werandy wskazane jest zastosowanie nowych balustrad znajdujących się w obrębie tarasu oraz balkonu pierwszego piętra. Z uwagi na zabytkowy charakter willi należy dążyć do utrzymania jednolitych cech stylowych m.in. poprzez zastosowanie tych samych rozwiązań projektowych, podkreślających oryginalną formę architektoniczną obiektu. Z tego też względu sugeruje się wprowadzenie balustrad w oparciu o zachowane elementy metaloplastyki schodów występujących od strony północno-wschodniej. Należy również rozważyć nowy sposób kotwienia balustrad.
- Ze stanowiska konserwatorskiego wskazane jest także poddanie pracom remontowo-konserwatorskim zachowanych, oryginalnych krat okiennych. W przypadku złego stanu technicznego krat lub ich braku dopuszcza się możliwość odtworzenia na podstawie zachowanych fragmentów.
- W miarę możliwości należy rozważyć zachowanie ceglanej posadzki piwnicy lub alternatywnie wykorzystać cegłę do uzupełnienia opaski wokół budynku.

- Przed przystąpieniem do prac remontowo-konserwatorskich należy zdemontować zbędne, metalowe elementy występujące na elewacji oraz uporządkować okablowanie, jak również rozważyć możliwość zastosowania nowego sposobu oświetlenia obiektu.
- Sugeruje się poddanie pracom remontowym oryginalnego, betonowego ogrodzenia wraz z opracowaniem wydzielonej części placu na kontenery na odpady lub formę śmietnika do przechowywania kontenerów. (W chwili obecnej znajdują się one w obrębie elewacji frontowej przedszkola).

MIEJSKI KONSERWATOR  
ZABYTKÓW  
  
mgr Urszula Pawłowska