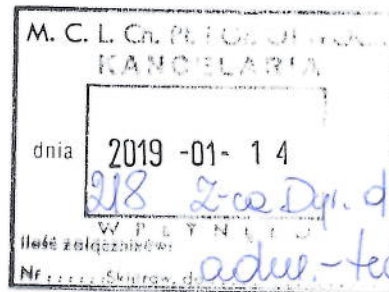




WN.5183.304.2018.WER



Warszawa, 9 stycznia 2019 r.

Mazowieckie Centrum Leczenia
Chorób Płuc i Gruźlicy
ul. Narutowicza 80, 05-400 Otwock

Dot. zaleceń konserwatorskich dla „Budynku Patomorfologii” przy dawnym Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy, zlokalizowanym przy ul. Reymonta 83/91 w Otwocku, pow. otwocki.

Odpowiadając na Państwa pismo z 15.10.2018 r. (data wpływu do urzędu 26.10.2018r.) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla „Budynku Patomorfologii” przy dawnym Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy, zlokalizowanym przy ul. Reymonta 83/91 w Otwocku, pow. otwocki, przedstawiam swoje stanowisko poniżej.

Przedmiotowy obiekt jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zespołu szpitalnego Sanatorium Miasta Stołecznego Warszawy (decyzja nr 1732/2006 z dnia 07.09.2006).

Przedmiotowy budynek, zwany również „budynkiem izolacyjnym” należący do dawnego zespołu Sanatorium m.st. Warszawy w Otwocku, powstał w latach dwudziestych XX-go wieku, jako osobny obiekt o charakterze izolacyjnym, pomyślanym na dwadzieścia miejsc. W okresie powojennym przeprowadzono remont, w ramach którego wymieniono okna zmieniając ich podział, zainstalowano kraty w otworach okiennych oraz dokonano miejscowych napraw elewacji. W 2018 roku ze względu na zły stan techniczny budynek wyłączono z użytkowania. W listopadzie 2018 roku zostały przeprowadzone oględziny z udziałem pracowników Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, w czasie których wykonano dokumentację zdjęciową.

Parterowy budynek posadowiono na rzucie litery „E”, przy czym centralny ryzalit jest znacznie większy niż ryzalITY boczne. Czterospadowy dach nakryto ceramiczną dachówką

karpiówką, z trzema „wólami oczami” na frontowej połaci. Fasadę pomyślano jako dziewięćoosiową z dwuspadowym gankiem oraz drzwiami wejściowymi na głównej osi, elewację tylną sześćoosiową, boczną elewację (zachodnią) dwuosiową, elewację wschodnią jednoosiową, z przekształconym pierwotnym otworem okiennym. Stolarka drzwiowa drewniana – drzwi główne wejściowe dwuskrzydłowe, ramowo-płycinowe. Wewnątrz występują drzwi jednoskrzydłowe, ramowo-płycinowe. Stolarka okienna drewniana dwupolowa, z małym lufikiem w górnej części prawego pola okiennego. Otwory okienne z wmontowanymi kratami.

Obecnie budynek przedstawia niezadowalający stan techniczny. Mury oraz fundamenty są zawilgocone. W wielu miejscach odpada tynk - na ścianach oraz na suficie widoczne są wykwyty solne i zacieki. Połacie dachowe porażone są korozją biologiczną, ponadto pojedyncze dachówki obsuwają się. Nieszczelne orywnowanie powoduje przelewanie się wody opadowej i degradację gzymsów oraz górnych partii ścian. Ze względu na brak wejścia na poddasze, nie jest możliwe określenie stanu więźby dachowej. Tynki wewnętrzne przesiąknięte są zapachem środków chemicznych, używanych w dawnym zakładzie patomorfologii. W przedsionku zachowały się oryginalne płytki podłogowe – pojedyncze sztuki są uszkodzone. Reszta posadzek wewnątrz z wtórną okładziną ceramiczną lub linoleum. Stolarka drzwiowa w dobrym stanie technicznym. Stolarka okienna z ubytkami kitu oraz łuszczącą się farbą. W środku budynku zachowało się kilka pieców kaflowych.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków zwraca uwagę, iż wszelkie działania przy wskazanym obiekcie powinny dążyć do zachowania jak największej ilości substancji zabytkowej - w tym oryginalnych detali lub też do przywrócenia jego historycznego wyglądu poprzez odtworzenie i wymianę zdestruowanych elementów. Pozwoli to na zachowanie i wyeksponowanie zabytkowego charakteru obiektu wpisującego się w historyczną przestrzeń dawnego sanatorium, jak i samego miasta Otwocka.

Odnosząc się do możliwości remontu i rozbudowy budynku, informuję:

1. Rozbudowa budynku poprzez dobudowanie dodatkowej bryły umieszczonej za tylną elewacją budynku nie jest możliwa z konserwatorskiego punktu widzenia, ze względu na występowanie ryzalitów, stanowiących szczególny walor całego obiektu i będących jego cechą charakterystyczną. Jedyną możliwością rozbudowy jest posadowienie nowej kubatury przy krótszych elewacjach. Dobudowana część powinna zostać lekko odsunięta od oryginalnego obiektu, a swoją formą harmonizować z zabytkowym pawilonem. Koncepcję oraz projekt dobudowy należy uzgodnić z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (MWKZ).

2. Remont połaci dachowej powinien odbyć się w sposób zachowawczy. Nie jest dopuszczalna wymiana oryginalnej dachówki karpiówki na blachodachówkę. Połac dachową należy rozebrać, oczyścić oraz przeprowadzić selekcję poszczególnych dachówek nadających się do ponownego użycia. Powstałe braki należy uzupełnić nową dachówką, tożsamą swoją formą z oryginalną.
3. Ze względu na brak możliwości wejścia na poddasze w dniu oględzin, nie można określić dokładnego postępowania z więźbą dachową. Jeżeli więźba dachowa jest w złym stanie technicznym, wskazuje się możliwość odgrzybienia oraz impregnacji konstrukcji, a także wymianę zdestruowanych elementów, po uprzednim sporządzeniu ekspertyzy technicznej. Dopuszczalne jest ocieplenie konstrukcji dachu.
4. Ze względu na bardzo zły stan techniczny tynków wewnętrznych, a także licznie występujące zacieki i wykwity solne oraz przyszłą funkcję o charakterze szpitalnym, gdzie wymagana jest wysoka sterylność pomieszczeń, dopuszczalne jest skucie starych tynków i zastąpienie ich nowymi, których skład powinien odpowiadać składowi tynków historycznych.
5. Dopuszcza się remont elewacji zewnętrznych poprzez skucie starych, zdegradowanych tynków. Z konserwatorskiego punktu widzenia niedopuszczalne jest ocieplenie budynku termoizolacją styropianową, która może w sposób znaczący zmienić elewację. Odpowiednim rozwiązaniem byłoby ocieplenie budynku tynkiem termoizolacyjnym. Kolorystykę obiektu należy ustalić z MWKZ na etapie projektowym. Ponadto wskazane jest wykonanie przegród poziomych, stanowiących dodatkową barierę izolacyjną.
6. Wymiana instalacji wewnętrznych (elektrycznej i kanalizacyjnej) jest możliwa. W miarę możliwości technicznych, ww. instalacje należy prowadzić śladem starych instalacji, ponadto powinny zostać ukryte pod tynkiem.
7. W kontekście instalacji grzewczej – istniejące piece kaflowe stanowią istotny świadek dawnej techniki i powinny zostać zachowane. Dopuszczalne jest ich zmodernizowanie i przystosowanie do funkcji grzewczej, poprzez zastosowanie ogrzewania elektrycznego.
8. Wykonanie nowych obróbek blacharskich jest w pełni akceptowalne i uzasadnione złym stanem technicznym obecnych elementów. Formę obróbek należy wykonać odtworzeniowo. Kolorystykę oraz materiał należy uzgodnić z MWKZ na etapie projektowym.
9. Dopuszcza się wymianę stolarki okiennej na nową drewnianą. Wykonanie stolarki z PCV jest niedopuszczalne i może negatywnie wpłynąć na warunki cieplne w budynku. Ponadto wskazuje się możliwość przywrócenia historycznego podziału okien, widocznego na zdjęciach

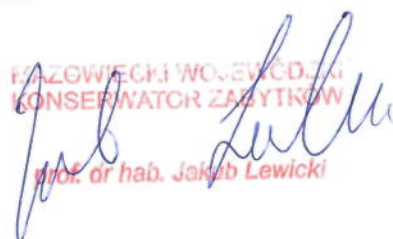
archiwalnych. W przypadku wymiany okien należy usunąć kraty, stanowiące późniejsze nawarstwienie, nie posiadające wartości historycznej.

10. Istniejąca stolarka drzwiowa powinna zostać zakonserwowana.

11. Oryginalne płytki w przedsionku powinny zostać zakonserwowane. Pojedyncze, uszkodzone sztuki można wymienić w sposób odtworzeniowy.

12. Wskazuje się również na konieczność uporządkowania wywietrzników dachowych zlokalizowanych w połaci dachowej od strony północnej oraz przy elewacji wschodniej.

13. Drewniana boazeria na ścianach wewnętrznych, a także pokrycia podłogowe (linoleum) są elementem wtórnym i dopuszcza się ich usunięcie i zastąpienie innymi materiałami, harmonizującymi z zabytkowym charakterem pawilonu.

HAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

prof. dr hab. Jakub Lewicki

Otrzymują:

1. Adresat
2. WUOZ aa