



APPIA PRACOWNIA ARCHITEKTURY

UL. ŚW. WOJCIECH 8 61-749 POZNAŃ
TEL 618553594 E-MAIL: poczta@appia.pl



INWESTOR

GMINA KAŻMIERZ
Kaźmierz, ul. Szamotulska 20

OBIEKT

PAŁAC
Kaźmierz, ul. Nowowiejska, dz. 1228

TEMAT

REMONT PAŁACU W KAŻMIERZU
REMONT STROPU NAD PIĘTREM, WIĘŻBY DACHOWEJ,
POKRYCIA DACHOWEGO I TARASÓW

TOM

INWENTARYZACJA BUDOWLANA
POMIAROWA I FOTOGRAFICZNA

AUTORZY

mgr inż. arch. Maciej Jakubowski, upr. 316/Pw/93
mgr inż. arch. Szymon Wytykowski, upr. UpB/30/2007

WSPÓLPRACA

inż. arch. Zofia Mikołajczak

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

OPIS INWENTARYZACJI ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEJ

A. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
B. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
C. SYNTETYCZNY OPIS HISTORYCZNY.....	3
D. OPIS OGÓLNY.....	3
E. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU WOKÓŁ PAŁACU.....	4
F. DANE O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	4
G. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I POMIESZCZEŃ.....	4
H. DANE TECHNICZNO - BUDOWLANE I MATERIAŁOWE.....	6
I. WNIOSKI I ZALECENIA W ODNIESIENIU DO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.....	9

RYSUNKI

1. Rzut piwnic	1:50
2. Rzut parteru	1:50
3. Rzut piętra	1:50
4. Rzut poddasza	1:50
5. Rzut więźby dachowej	1:50
6. Rzut wieży + 10,31 - antresola	1:50
7. Rzut wieży + 12,85 - poziom z oknami ostrołukowymi	1:50
8. Rzut wieży + 15,82 - poziom z oknami okrągłymi	1:50
9. Rzut dachów	1:50
10. Elewacja zachodnia – frontowa	1:50
11. Elewacja północna – klatka schodowa	1:50
12. Elewacja wschodnia – parkowa	1:50
13. Elewacja południowa – sala z fontanną	1:50
14. Przekrój podłużny	1:50

POZOSTAŁE OPRACOWANIA W ODRĘBNYCH TOMACH

1. Ekspertyza techniczna elementów konstrukcji dachu i stropu ostatniej kondygnacji.
2. Program prac konserwatorskich.

A. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Inwestora
- wizja lokalna
- obiekt wg stanu wrzesień – październik 2013

B. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja pomiarowo – fotograficzna pałacu w Kaźmierzu – Nowej Wsi, znajdującego się w zespole pałacowo – parkowym, w skład którego wchodzi również park o założeniu krajobrazowym. Dane geodezyjne: działka 1228.

C. SYNTETYCZNY OPIS HISTORYCZNY

Pałac wzniesiono w II poł. XIX wieku, wg projektu K. Würtenberga, rozbudowano po 1874 roku. Wybudowany w stylu neogotyku romantycznego, podobnie jak pałace w Będlewie czy Wiatrowie. W XIX wieku był własnością książąt Sachsen-Coburg-Gotha. Pałac otacza park krajobrazowy o powierzchni 6 hektarów, założony również w XIX wieku. Po wojnie został przejęty przez skarb państwa i użytkowany przez PGR. Do niedawna w pałacu mieściła się szkoła podstawowa, w ostatnich kilku latach obiekt nieużytkowany. Obecnie na parterze obiektu działa dwuoddziałowe przedszkole.

D. OPIS OGÓLNY

Neogotycki pałac o rozczłonkowanej, monumentalnej bryle na rzucie sekwencji prostokątów. Poziom bryły głównej kontrastowany wysoką wieżą i licznymi sterczynami.

Bryłę pałacu stanowią zróżnicowanej wysokości korpus główny o zmiennym dachu, z wkomponowaną wieżą i licznymi rozbudowanymi w formie ryzalitami jedno lub dwukondygnacyjnymi, oraz skrzydło boczne dużej sali z fontanną, w widoczny sposób odbiegające od zasadniczej bryły formą, wielością i detalem a także konstrukcją dachu. Wejście główne do budynku poprzez trzyosiowy podcień z tarasem. Dodatkowe wejście w skośnym ryzalicie po stronie zachodniej oraz wyjście tarasowe z sali z fontanną i wyjście gospodarcze przez klatkę północną.

Okna o różnej formie: na kondygnacjach parteru i pietra najczęściej wieńczone płasko, na poddaszu ostrołuki i sklepione półkoliście, w miejscach szczególnie podkreślanych na elewacji wieńczone ostrołukami i łukami Tudorów, nieliczne okna okrągłe. Stolarka drewniana, kilka oryginalnych okien w elewacji parkowej o niezwykle bogatym detalu – słupki ruchome okien w formie kolumn korynckich, okna trójdzielne, otwierane w całości. Drzwi wejścia głównego z podcienia sklepione łukiem Tudorów zaopatrzone w czteroskrzydłowe okiennice składające się i chowane w niszach flankujących ścian, stanowiąc drewniane wyłogi samego wejścia.

Budynek podpiwniczony, kondygnacje nadziemne to parter, piętro, poddasze, ponad nim jeszcze trzy kondygnacje wieży. Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej, tynkowany i malowany, dachy kryte blachą. Elewacje tynkowane, z zachowanym detalem. Dachy o zmiennym spadku i wysokości kryte blachą.

We wnętrzu zachowany pierwotny układ pomieszczeń z licznymi wtórnymi podziałami, całkowicie pozbawiony detalu wewnętrznego wystroju. Stolarka drzwi wewnętrznych w kilku miejscach oryginalna, w większości wtórna. W wielu miejscach w masywne ościeżnice obejmujące dawnych drzwi wstawiono wtórne ościeżnice osadzając w nich znacznie mniejsze niż oryginalne skrzydła drzwi.

Komunikację pionową zapewniały dwie klatki schodowe: główna północna, łącząca kondygnacje od piwnic

do poddasza, oraz ośmiokątna klatka wieży przy sieni głównej zachodniej, w której nie ma biegu schodów pomiędzy parterem i piętrem, natomiast od poddasza wyprowadza ona schodami drabiniastymi na dach wieży.

E. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU WOKÓŁ PAŁACU

OTOCZENIE:

Pałac położony jest na skraju starego założenia parkowego. Od strony zachodniej podjazd i główne reprezentacyjne wejście do przestronnej sieni zachodniej. W otoczeniu pałacu sąsiadują z nim współczesne budynki mieszkalne, usługowe, magazynowe, itp.

DROGI:

Wokół pałacu teren jest utwardzony tzw. trylinką – betonowymi sześciokątnymi płytami dochodzącymi bezpośrednio do ścian pałacu. Stanowi to rażąco nieestetyczne dopełnienie posadzki dla zabytkowego obiektu. Dopiero w części parkowej pojawiają się ścieżki i drogi nieutwardzone, z nawierzchniami ziemnymi, bitymi.

INFRASTRUKTURA:

Przedmiotowy budynek jest podłączony do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, kanalizacji deszczowej i sieci ciepłej.

ZIELEŃ:

Niewątpliwym bogactwem jest całe założenie mocno zdewastowanego parku po wschodniej stronie pałacu, z licznymi ścieżkami, otwarciami i zamknięciami kompozycyjnymi.

OGRODZENIE:

Teren jest w części ogrodzony niejednorodnymi parkanami.

F. DANE O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Pałac wraz z parkiem jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1714 / A. Wpisu dokonano 10 kwietnia 1975 roku.

G. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I POMIESZCZEŃ

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

• powierzchnia zabudowana	674,34 m ²
• powierzchnia całkowita	1935,01 m ²
• powierzchnia netto	1641,99 m ²
• kubatura	7504,00 m ³

Kondygnacja	Oznaczenie na rysunku	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
PIWNICE	-1.01	piwnica	11,86
	-1.02	piwnica	13,25
	-1.03	piwnica	15,06
	-1.04	piwnica	12,62
	-1.05	korytarz	14,59
	-1.06	piwnica	10,05
	-1.07	piwnica	2,67
	-1.08	piwnica	4,39
	-1.09	węzeł cieplny	8,51
	-1.10	piwnica	7,74
	-1.11	piwnica	10,82
	-1.12	piwnica	4,33
	-1.13	piwnica	11,77
	-1.14	piwnica	6,14
	-1.15	piwnica	13,34
	-1.16	piwnica	47,14
	-1.17	piwnica	34,90
	-1.18	korytarz	12,07
	-1.19	piwnica	14,54
	-1.20	hol	20,57
	-1.21	korytarz	37,69
	-1.22	piwnica	18,58
	-1.23	piwnica	14,27
	-1.24	piwnica	15,43
	-1.25	piwnica	10,19
	-1.26	piwnica	3,50
	-1.27	piwnica	1,81
	-1.28	sanitariaty	7,08
	-1.29	piwnica	7,47
K.1	klatka północna	8,99	
K.2	klatka w wieży	6,98	
RAZEM PIWNICE			408,35
PARTER	0.01	sień zachodnia	43,97
	0.02	sala przedszkola	32,93
	0.03	pokój	11,70
	0.04	sanitariaty	13,89
	0.05	korytarz	16,97
	0.06	pokój	11,40
	0.07	pokój	13,34
	0.08	pokój	15,74
	0.09	pokój	15,79
	0.10	sala przedszkola	45,54
	0.11	pokój	22,38
	0.12	pokój	25,25
	0.13	pokój	15,24
	0.14	sala z fontanną	89,19
	0.15	toaleta	2,04
	0.16	toaleta	1,97
	0.17	hol	16,19
0.18	sień	3,51	
0.19	szatnia	37,43	
K.1	klatka północna	19,67	
K.2	klatka w wieży	3,38	
RAZEM PARTER			457,52
PIĘTRO	1.1	pokój	11,06
	1.2	pokój	14,68
	1.3	sala	33,76
	1.4	sala	47,00
	1.5	pokój	17,79
	1.6	pokój	14,53
	1.7	pokój	16,78
	1.8	sala	61,60
	1.9	hol	37,33
	1.10	pokój	8,08
	1.11	sala	31,91
	1.12	pokój	12,69
	1.13	sanitariaty	12,42
	1.14	korytarz	21,84
K.1	klatka północna	19,85	
K.2	klatka w wieży	3,61	
RAZEM PIĘTRO			364,93
PODDASZE	2.1	strych wysoki	239,67
	2.2	pomieszczenie magazynowe	22,45
	2.3	strych niski	118,88
	K.1	klatka północna	8,98
	K.2	klatka w wieży	4,29
RAZEM PODDASZE			394,27
WIEŻA	K.2	wieża +10,31	2,48
	K.2	wieża +12,85	7,13
	K.2	wieża +15,82	7,31
RAZEM WIEŻA			16,92
RAZEM POWIERZCHNIA NETTO			1641,99

H. DANE TECHNICZNO - BUDOWLANE I MATERIAŁOWE

1. Ściany, słupy, kominy
 - 1.1. Ściany
 - 1.1.1. ściany piwnic – murowane z cegły pełnej, we wszystkich ścianach widoczne otwory wykonanej wcześniej iniekcji jako izolacji poziomej;
 - 1.1.2. ściany wyższych kondygnacji, zewnętrzne nośne i osłonowe z cegły ceramicznej;
 - 1.1.3. ściany wewnętrzne nośne – j.w.;
 - 1.1.4. działowe
 - z cegły j.w.;
 - wtórne ścianki – przepierzenia drewniane;
 - 1.2. Kominy
 - 1.2.1. murowane z cegły pełnej;
2. Nadproża, podciągip
 - 2.1. nadproża okien i drzwi
 - proste, ceglane,
 - ceglane sklepienie ostrołukami, łukami Tudorów, półlukami, pomiędzy sienią południowo-zachodnią a korytarzem występuje sklepienie „ośli grzbiet”;
 - 2.2. podciągip
 - z belek drewnianych okutych stalą.
3. Stropy
 - 3.1. ponad piwnicą
 - ceglane sklepienie;
 - stropy stalowo – ceramiczne odcinkowe
 - 3.2. ponad parterem
 - drewniane, belkowe;
 - 3.3. tarasy nad parterem
 - sklepienia odcinkowe i krzyżowe;
 - 3.4. ponad piętrem
 - stropy drewniane stanowiące część konstrukcji dachu;
4. Dachy
 - 4.1. konstrukcja
 - drewniana, ustrój niejednorodny ponad zróżnicowaną w formie bryłą;
 - poddasza na różnych wysokościach i o różnej geometrii;
 - rozbudowany ustrój krokwiowo – płatwiowy ze słupami stolcowymi; kleszcze obejmują zastrzał i słup ścianki kolankowej;
 - dach ponad korpusem głównym wielospadowy, wysoki, możliwe użytkowe wykorzystanie poddasza;
 - dach ponad skrzydłem sali zdecydowanie niższy, poddasze nieużytkowe;
 - ponad wieżą więźba wielospadkowa sześciokątna ze słupem środkowym;
 - 4.2. pokrycie dachup
 - poszycie z desek;
 - ponad korpusem głównym dach kryty blachą stalową ocynkowaną, łączoną w płatach na rąbek;
 - ponad skrzydłem sali z fontanną dach dwuspadowy, pokrycie blachą dachówkową w kolorze czerwonym;
5. Schody
 - 5.1. zewnętrzne
 - 5.1.1. wejście główne
 - kamienne – ciosy granitowe;

- 5.1.2. wyjście tarasowe z sali z fontanną
 - kamienne – ciosy granitowe;
 - balustrady murowane, tynkowane z czapkami betonowymi;
- 5.2. wewnętrzne
 - 5.2.1. główna klatka północna
 - od parteru do poddasza – drewniane dwubiegowe policzkowe;
 - z parteru do piwnicy – biegi z ciosów granitowych;
 - balustrady drewniane;
 - 5.2.2. klatka w wieży
 - z piwnicy na parter – schody drewniane, kręcone, na rzucie ośmiokąta;
 - z piętra na poddasze – drewniane, kręcone, na rzucie ośmiokąta;
 - od poddasza – drewniane, drabiniaste;
 - balustrady drewniane, w większości wtórne, z licznymi brakami;
- 6. Podesty, tarasy
 - 6.1. Podest wejścia głównego
 - płyta lastriko;
 - 6.2. Taras sali z fontanną
 - płyta stropowa (strop odcinkowy na ściankach murowanych) pokryta wtórnymi płytami gresowymi;
 - balustrady: słupki murowane, tynkowane z czapkami betonowymi, wypełnienia stalowe, kute, liczne ubytki i zniszczenia;
 - 6.3. Taras piętra nad wejściem
 - płyta stropowa (strop odcinkowy) pokryta wtórnymi płytami gresowymi;
 - balustrady: słupki murowane, tynkowane z czapkami betonowymi, wypełnienia stalowe, kute, liczne ubytki i zniszczenia;
 - 6.4. Taras ponad skośnym ryzalitem w południowo-zachodnim narożniku korpusu głównego
 - płyta na stropie pokryta wtórnymi płytami gresowymi;
 - balustrady: słupki murowane, tynkowane z czapkami betonowymi, wypełnienia stalowe, kute, liczne ubytki i zniszczenia;
 - 6.5. Taras wschodni
 - płyta na stropie drewnianym pokryta wtórnymi płytami gresowymi;
 - balustrady: słupki murowane, tynkowane z czapkami betonowymi, wypełnienia stalowe, kute, liczne ubytki i zniszczenia;
- 7. Stolarka
 - 7.1. Okna i drzwi tarasowe
 - na parterze w sieni głównej zachodniej (pom. nr 0.01) oryginalne okna skrzyniowe dwudzielne sklepione ostrołukowo ze słupkami ruchomymi w formie kolumn korynckich;
 - oryginalne okna skrzyniowe dwu i trójdzielne sklepione płasko, otwierane w całości, ze słupkami ruchomymi w formie kolumn korynckich znajdują się w pomieszczeniach parteru nr 0.10, 0.11 i 0.12;
 - oryginalne drzwi tarasowe jw. znajdują się w pomieszczeniu piętra nr 1.06;
 - w niektórych pozostałych oknach ostrołukowych i z łukiem Tudorów znajdują się fragmenty oryginalnej stolarki w części sklepienia okna; dotyczy to okien skrzyniowych i jednoramowych;
 - w pozostałych pomieszczeniach parteru i piętra okna i drzwi tarasowe drewniane skrzyniowe wtórne;
 - okna na głównej klatce schodowej, okna poddasza – jednoramowe;
 - szklenie szybą pojedynczą;
 - parapety wewnętrzne – drewniane;

UWAGA:
oryginalne okna i wskazane elementy stolarki opisane powyżej winny stanowić wzór dla odtworzenia wszystkich pozostałych okien i drzwi tarasowych pałacu;
 - 7.2. drzwi zewnętrzne
 - wejście główne – drzwi drewniane, szklone, z naświetlem w formie łuku Tudorów;

- stolarka oryginalna rama i naświetle), skrzydła wielokrotnie odnawiane z dużymi zmianami;
 - drzwi główne zaopatrzone w okiennice składane do kieszeni murowanych wyłogów wejścia głównego; okiennice należy poddać konserwacji;
 - drzwi sieni połudnowo-zachodniej – jak w wejściu głównym: rama i naświetle oryginalne, skrzydła wtórne;
 - pozostałe drzwi zewnętrzne drewniane, wtórne;
- UWAGA:
oryginalne drzwi i wskazane elementy stolarki opisane powyżej winny stanowić wzór dla odtworzenia wszystkich pozostałych drzwi zewnętrznych pałacu;
- 7.3. drzwi wewnętrzne
- oryginalne drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicami obejmującymi, dwuskrzydłowe w pomieszczeniach parteru 0.10 i 0.14 oraz piętra 1.04;
 - w wielu miejscach w masywne ościeżnice obejmujące dawnych drzwi wstawiono wtórne ościeżnice osadzając w nich znacznie mniejsze niż oryginalne skrzydła drzwi;
 - w otworach wtórnych – ościeżnice bez ramek;
 - wszystkie drzwi drewniane, w większości wtórne, do wymiany;
- UWAGA:
oryginalne drzwi i ościeżnice opisane powyżej mogą stanowić wzór dla odtworzenia wszystkich pozostałych drzwi wewnętrznych i ościeżnic pałacu;
8. Elementy wykończeniowe
- 8.1. Zewnętrzne:
- cokoły: ceglane otynkowane;
 - ściany ponad cokołem: tynk cementowo – wapienny, gładki;
 - wszystkie tynki w kolorze jasno różowym – łososiowym;
 - dach: pokryty blachą ocynkowaną w płatach na rąbek w kolorze naturalnym, ponad salą z fontanną blacha dachówkowa w kolorze czerwonym;
 - kominy: tynkowane jak ściany, liczne ubytki tynku;
 - parapety okienne: z blachy stalowej ocynkowanej;
 - obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej, liczne miejsca skorodowane lub z ubytkami;
 - stolarka okien drzwi tarasowych i drzwi zewnętrznych: drewniana, kolor brązowy;
 - posadzka wokół pałacu – betonowa trylinka;
- 8.2. Wewnętrzne
- 8.2.1. posadzki:
- piwnice: betonowe;
 - parter, piętro: wykładziny pcv, dywanowe, płyty pilśniowe, panele drewniane;
 - poddasze: deski;
 - klatka schodowa północna: deski + wykładzina pcv okuta listwami metalowymi;
 - klatka w wieży: deski;
 - kuchnie, łazienki: płytki ceramiczne, terrakota, itp.;
- 8.2.2. ściany murowane:
- tynki wapienno-cementowe;
 - ściany malowane farbą klejową, obłożone boazerią, panelami ściennymi PCV, wytapetowane, itp;
- 8.2.3. sklepienia i sufity
- tynki wapienno-cementowe;
9. Wyposażenie instalacyjne obiektu
- instalacja wodociągowa;
 - kanalizacji sanitarnej;
 - kanalizacji deszczowej;
 - elektryczna;
 - odgromowa;
 - wentylacji grawitacyjnej – nieliczne widoczne przewody kominowe;

- centralne ogrzewanie;
- węzeł cieplny.

I. WNIOSKI I ZALECENIA W ODNIESIENIU DO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Integralną częścią niniejszego opracowania jest ekspertyza stanu technicznego konstrukcji dotycząca więźby dachowej i konstrukcji stropu nad pietrem oraz program prac konserwatorskich dla tego samego zakresu. Całość stanowić będzie podstawę dla przygotowania projektu budowlanego i wykonawczego remontu więźby, stropu nad pietrem, dachu oraz tarasów, zatem elementów odpowiedzialnych za zabezpieczenie budynku przed opadami atmosferycznymi wraz z wymianą rynien i rur spustowych. Na tym etapie inwestycji należy również rozważyć konieczność i zakres wymiany instalacji odgromowej, ewentualnie instalacji elektrycznej oświetleniowej dla poddasza oraz sposób zabezpieczenia p.poż. konstrukcji drewnianej w odniesieniu do przyszłej funkcji poddasza.

Oględziny podczas inwentaryzacji nasuwają szereg uwag i sugestii w odniesieniu do pozostałej części budynku i dalszych prac remontowych i konserwatorskich. Przed przystąpieniem do tych robót po sprecyzowaniu przyszłej funkcji pałacu należy:

1. wykonać odkrywki fundamentów celem sprawdzenia stanu posadowienia, ewentualnie wykonać badania geotechniczne mające na celu sprawdzenie stanu gruntów przy budynku;
2. wykonać ekspertyzę kominiarską, sprawdzić konieczność odgruzowania i udrożnienia przewodów kominowych;
3. należy ocenić skuteczność wykonanej wcześniej iniekcji: zbadać stan zawilgocenia murów piwnicy, ewentualnie wybrać sposób wykonania nowych izolacji pionowych i poziomych;
4. dokonać oceny stanu zachowania i parametrów technicznych i ewentualnej konieczności wzmocnienia lub wymiany drewnianego stropu nad parterem;
5. usunąć ze ścian zewnętrznych wstawione fleki z tynków cementowych oraz naprawić i uzupełnić ubytki murów i uzupełnić brakujące fragmenty tynków wapienno – cementowych;
6. uzupełnić – odtworzyć brakujące fragmenty stalowych wypełnień balustrad tarasów;
7. wzmocnić lub wymienić schody kręcone i drabiniaste w wieży oraz uzupełnić balustrady;
8. usunąć wszystkie wtórne zabudowy i podziały pomieszczeń, ewentualnie wprowadzić nowe konieczne dla współczesnej funkcji z materiałów odpowiednich dla zabytkowego budynku;
9. należy poddać konserwacji oryginalne okna i drzwi tarasowe oraz drzwi wewnętrzne i zewnętrzne;
10. pozostałe elementy stolarki należy wymienić na nowe przygotowane wg istniejących oryginalnych wzorów;
11. usunąć wszystkie wtórne pokrycia posadzek: wykładziny dywanowe, pcv, itp. oraz ocenić stan pierwotnych posadzek;
12. wszystkie instalacje należy wykonać nowe, wg współczesnych standardów.

Opracował:
Maciej Jakubowski
Szymon Wytykowski