FUNDACJA
RUINERSI
NA DOLNYM ŚLĄSKU

AKADEMIA RUINERSÓW

ZESZYT 4

ODPOWIEDZIALNY REMONT

Plan · diagnoza · materiały · wykonanie

MATERIAŁY EDUKACYJNE

OPRACOWANIE
Katarzyna Sielicka



Dofinansowano ze środków Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w ramach programu Narodowego Instytutu Dziedzictwa – Wspólnie dla dziedzictwa.

Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego

Narodowy Instytut Dziedzictwa

Akademia Ruinersów

ZESZYT 4 · ODPOWIEDZIALNY REMONT

Ten zeszyt jest narzędziem pierwszego rozpoznania i uporządkowania decyzji. Nie zastępuje ekspertyzy konstruktora, opracowania mykologicznego ani programu prac konserwatorskich. Pokazuje kolejność działań: najpierw teren i stan prawny, następnie diagnoza, a dopiero potem plan i roboty.

Opracowanie Katarzyna Sielicka
Wydawca Fundacja Ruinersi na Dolnym Śląsku

Zadanie pt.: "Akademia Ruinersów — warsztaty społecznej opieki nad starymi domami i tradycyjnymi technikami budowlanymi"

Dofinansowano ze środków Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w ramach programu Narodowego Instytutu Dziedzictwa – Wspólnie dla dziedzictwa.

Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego

Narodowy Instytut Dziedzictwa

FUNDACJA RUINERSI NA DOLNYM ŚLĄSKU

Spis treści

Zanim zaczniesz prace 1

1 Garść podstawowych informacji na start 2

2 Porządkowanie terenu i samego obiektu 6

3 Formy ochrony prawnej zabytków w Polsce 9

- Wpis do rejestru zabytków . . . 9
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego . . . 10
- Gminna ewidencja zabytków . . . 10
- Pozostałe formy . . . 10
- Jak sprawdzić stan prawny . . . 11

4 Audyt. Zrób go, zanim cokolwiek zaplanujesz 14

5 Podstawowe różnice między budynkiem tradycyjnym a nowoczesnym 16

- Jak pracuje budynek tradycyjny . . . 16
- Jak pracuje budynek współczesny . . . 17

6 Planowanie i etapowanie remontu 20

7 Czego na pewno nie powinniśmy robić? 24

8 Źródła wiedzy 27

Zanim zaczniesz prace

Zanim przystąpisz do jakichkolwiek robót w starym domu, sprawdź, czy budynek (lub jego otoczenie) jest objęty ochroną prawną. Informację uzyskasz w urzędzie gminy oraz w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków lub jego delegaturze.

Najwyższa forma ochrony to wpis do rejestru zabytków. Wówczas każde działanie — wewnątrz i na zewnątrz — wymaga wcześniejszego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Łagodniejsze formy to wpis do gminnej ewidencji zabytków oraz zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określają one zwykle, co wolno zrobić z zewnętrzną bryłą w zakresie przebudowy, rozbudowy, kształtu i pokrycia dachu, elewacją, kolorystyką oraz stolarką okienną i drzwiową.

Niewiedza nie zwalnia z obowiązku przestrzegania prawa. Prace rozpoczęte bez wymaganych uzgodnień mogą skutkować nakazem wstrzymania robót, obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego i odpowiedzialnością administracyjną.

Ten zeszyt jest narzędziem pierwszego rozpoznania i uporządkowania decyzji. Nie zastępuje ekspertyzy konstruktora, opracowania mykologicznego ani programu prac konserwatorskich. Pokazuje kolejność działań: najpierw teren i stan prawny, następnie diagnoza, a dopiero potem plan i roboty.

ROZDZIAŁ 1

Garść podstawowych informacji na start

Stary dom wzniesiono w innej technologii niż budynek współczesny i według innych założeń. Próba doprowadzenia go do standardów znanych z nowego budownictwa bywa bardzo kosztowna, łatwo przy niej zaburzyć równowagę wilgotnościową budynku i pozbawić obiekt tego, co stanowi o jego charakterze. Zanim przystąpisz do jakichkolwiek robót, warto przyjąć kilka faktów. Bez nich nawet starannie wykonane prace mogą pogorszyć stan budynku i zmniejszyć jego wartość.

Po pierwsze, ten sam problem da się zwykle rozwiązać na kilka sposobów. Zanim wybierzesz jeden z nich, rozważ wady i zalety każdego oraz koszt — nie tylko ten, który widać na fakturze za robociznę, ale i ten, który pojawi się za kilka sezonów. Rozwiązanie tańsze na etapie wykonania okazuje się nie tylko droższe w utrzymaniu i wymaga częstszych interwencji, ale zdarza się, że w dłuższej perspektywie doprowadza do istotnych usterek.

Po drugie, każde polecenie wykonawcy warto poprzedzić pytaniem „dlaczego". Poproś o wyjaśnienie kolejnych czynności. Odpowiedź, że „tak się robi", że „wszyscy tak robią" albo że „od lat wychodziło", nie jest uzasadnieniem. Wykonawca może dążyć do innego efektu niż ten, którego oczekujesz. Za stan domu odpowiadasz ty. Za błędy — zarówno te widoczne od razu, jak i te, które ujawnią się po latach — zapłacisz ty, nie ekipa. Masz prawo słuchać i analizować. Nie powinieneś pozwalać, żeby ktoś podejmował decyzje za ciebie.

Po trzecie, potrzebny jest plan. W starym domu prawie zawsze pojawiają się niespodzianki: po usunięciu wtórnej okładziny wychodzi inna posadzka, inna zaprawa, inny układ warstw. To nie zwalnia z przygotowania. Brak planu szybko zamienia się w chaos, w poprawki, których później żałujesz, i w koszty, które wymykają się spod kontroli.

Warto poważnie zastanowić się nad celem prac, to znaczy zadać sobie pytanie, po co to robię: jak chcę, żeby było, jak chcę, żeby mój dom wyglądał i funkcjonował po zakończeniu robót. Równie ważne jest pytanie o powód podejmowania tych prac, to znaczy odpowiedź na pytanie „dlaczego": jakie są przyczyny, czy chodzi o usterki, czy o istotne wady, co sprawia, że chcę podjąć dane prace. Cel i powód warto zapisać, zanim ktokolwiek wniesie na posesję pierwsze narzędzia.

Po czwarte, użytkowanie historycznego budynku wymaga akceptacji jego specyfiki. Nierówna ściana, deska, która pracuje, ślad po dawnym użytkowaniu — to nie są usterki do usunięcia za wszelką cenę. To ślady wieku i życia poprzednich pokoleń. Usilne maskowanie tych cech zwykle kończy się większą ingerencją, niż wymagał tego stan techniczny.

Po piąte, problemu nie wolno zasłaniać. Płyty kartonowo-gipsowe na zawilgoconej ścianie ani sufit podwieszony pod uszkodzonym stropem nie zatrzymują procesu. Wilgoć zostaje w przegrodzie, a skutki jej działania są często dużo trudniejsze do usunięcia niż przyczyna.

Po szóste, wyższa cena materiału nie oznacza, że jest on właściwszy dla tego domu. Gotowe mieszanki oferowane jako przeznaczone do obiektów zabytkowych nie są z zasady lepsze od gaszonego wapna, gliny i drewna. Często mają jedynie sprawniejszą reklamę. Naturalne wapno, z którego przygotowuje się zaprawę, tynk i farbę, pozostaje materiałem zgodnym z fizyką tradycyjnej przegrody.

Warto na początku zrozumieć, co mamy na myśli, mówiąc o budynku, że jest stary albo zabytkowy, i o jakie technologie chodzi. Budownictwo tradycyjne to obiekty wzniesione z cegły, kamienia, drewna i gliny, spajane zaprawą wapienną albo glinianą, posadowione na fundamencie kamiennym lub ceglanym — w odróżnieniu od budownictwa na cemencie, betonie i bloczkach. Beton na bazie cementu portlandzkiego zaczął robić zawrotną karierę już w pierwszej połowie XIX wieku, ale w zwykłym domu mieszkalnym zmiana technologii na szerszą skalę przyszła dopiero około połowy XX wieku. W praktyce można przyjąć, że w budynkach murowanych powstałych przed 1945 rokiem spoiwem i pierwszym wykończeniem będzie zwykle wapno. Od tej reguły bywają wyjątki, dlatego każdy obiekt trzeba sprawdzić osobno.

Znaczenie słowa „zabytek” w rozumieniu ustawy nie jest tożsame z jego wiekiem. Decyduje wartość historyczna, artystyczna albo naukowa. Ochrona prawna — wpis do rejestru, zapisy planu miejscowego, ewidencja — to osobna sprawa, omówiona w dalszej części zeszytu.

Za tymi faktami stoi prosta hierarchia działań: bieżące utrzymanie jest lepsze od konserwacji, konserwacja lepsza od remontu, a remont lepszy od rekonstrukcji. Zadaniem użytkownika nie jest przywracanie domowi świetności, bo nie każdy budynek błyszczał. Surowe piękno drzemie w architekturze vernacularnej, tej codziennej, ludowej. Zadaniem użytkownika jest utrzymanie możliwie stałych, zdrowych warunków i pozwolenie, by budynek cieszył kolejne pokolenia.



Rys. 1.1. Fotografia dokumentacyjna

Sześć punktów, bez których nie warto zaczynać robót.

Notatki — Pierwsze decyzje

ROZDZIAŁ 2

Porządkowanie terenu i samego obiektu

Pierwszy etap rzadko bywa widowiskowy i właśnie dlatego bywa pomijany. Zanim powstanie plan, a nawet zanim zamówi się szczegółowy audyt, warto uporządkować to, co widać gołym okiem, i to, co karmi wilgoć.

Sposób gospodarowania terenem przyległym do domu był jednocześnie formą jego utrzymania. Poziom gruntu powinien leżeć poniżej posadzki parteru. Teren ma mieć łagodny spadek od ścian, nie w ich stronę. Opaska wokół budynku bywała miękka: niska zieleń, która po deszczu pozwala wodzie odparować i tłumi odbryzg na cokół. Nadwyżka ziemi — po budowie drogi, po latach odkładania gruzu albo po „wyrównaniu" działki — podnosi poziom terenu, co skutkuje niemal dosłownym wpychaniem wilgoci z gruntu w dolne partie ścian. To jeden z najczęstszych, a jednocześnie najłatwiejszych do przeoczenia błędów eksploatacyjnych.

Drzewa w sąsiedztwie domu pełnią podobną rolę. Regulują wilgotność gruntu, latem chronią ściany przed przegrzewaniem, rozpraszają wiatr i bywały traktowane jako naturalna ochrona przed wyładowaniami. Wycinka przeprowadzona wyłącznie „dla porządku", bez namysłu nad tym, jak drzewo pracuje przy fundamencie, zmienia mikroklimat przy murze. Należy też docenić rolę estetyczną i funkcję niemal terapeutyczną zieleni wysokiej wokół domu.

Sam budynek na tym etapie potrzebuje trzech prostych rzeczy.

Po pierwsze — sprawnego odprowadzenia wody z dachu. Rynny powinny być drożne i ułożone ze spadkiem. Rura spustowa nie może wylewać się na narożnik ani kończyć się ślepo w gruncie przy fundamencie. Nieszczelna rura ukryta w ziemi wypłukuje grunt spod posadowienia; tego nie widać, dopóki narożnik nie zacznie siadać.

Po drugie — drożności otworów wentylacyjnych. Kratki podpodłogowe i otwory w przyziemiu nie powinny być zalepione, zasypane ani zatkane na stałe. Przestrzeń pod podłogą pozbawiona przepływu powietrza jest środowiskiem sprzyjającym rozwojowi grzyba.

Po trzecie — dostępu i dokumentacji stanu zastanego. Z posesji i z poddasza warto usunąć to, co utrudnia oględziny i samo w sobie zatrzymuje wilgoć: złom, worki po cemencie, folie zarzucone na belki. Przed jakąkolwiek ingerencją należy zrobić zdjęcia: każdą elewację, każdy narożnik, poddasze, przyziemie, styk budynku z gruntem. Taki zestaw fotografii jest oczywiście tańszy niż ekspertyza, choć jej nie zastępuje. Bywa jednak nieoceniony przy późniejszych ustaleniach z wykonawcą.

Porządkowanie to także decyzja, czego na razie nie ruszać. Nie zrywa się polepy dlatego, że wygląda na starą. Nie skuwa się tynku wyłącznie dlatego, że jest nierówny. Nie zatyka się kratek na cały sezon materiałem, który sam gnije

albo zamyka przepływ na stałe. Na tym etapie usuwa się to, co szkodzi od razu: stojącą wodę, zator w rynnie, ziemię usypaną przy ścianie, śmieci na poddaszu. Resztę zostawia się diagnostyce.

Pierwsze oględziny najlepiej wykonać w czasie opadów albo wkrótce po nich. Wówczas widać, jak pracuje pokrycie i system rynnowy: czy woda spływa od budynku, czy zbiera się przy narożniku. Węch jest przy tym narzędziem równie ważnym jak wzrok. Stęchlizna w pustce pod podłogą albo przy przyziemiu znaczy zwykle więcej niż sucha plama na tynku.

Podczas porządkowania domu i poddasza często wychodzą na jaw ślady po dawnych mieszkańcach. Bywają to przedmioty pozostawione przez nieuwagę i takie, które ktoś schował celowo: fotografie, książeczki wojskowe, buty, buciki dziecięce, fragmenty odzieży. Są to pamiątki po ludziach, którzy tu żyli, i mogą pomóc ustalić historię domu. Równie często pojawiają się napisy: inskrypcje na belkach, daty, znaki ciesielskie, notatki ołówkiem na desce albo na tynku. Zazwyczaj są to ślady dawnych remontów i przebudów. Daty bywają niedawne i bardzo stare. Pokazują, jak wielokrotnie budynek był zmieniany, służąc kolejnym pokoleniom. To cenne informacje. Poznanie historii własnego domu pozwala nie tylko lepiej go zrozumieć, ale i poczuć do niego sentyment, a nieraz zwyczajną sympatię. Takich znalezisk nie warto wyrzucać w pierwszym odruchu. Warto je sfotografować, opisać miejsce odnalezienia i odłożyć na bok, zanim zdecyduje się, co z nimi dalej zrobić.

Notatki — Teren i odwodnienie

ROZDZIAŁ 3

Formy ochrony prawnej zabytków w Polsce

Zanim powstanie projekt, trzeba wiedzieć, czy budynek — albo jego otoczenie — podlega ochronie prawnej i jakiej. Od tego zależy nie tylko to, czy i w jakim zakresie można naruszać wygląd zewnętrzny budynku, lecz także to, kogo należy zawiadomić lub od kogo należy uzyskać pozwolenie i w jakiej kolejności.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, jej część albo zespół, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Wiek sam w sobie o tym nie rozstrzyga. Decydują wartości, które stary dom może nieść: historyczna, naukowa — w tym możliwość prowadzenia badań — artystyczna i estetyczna, a także wartość społeczna i tożsamościowa dla konkretnej społeczności. Ochrona prawna jest kwestią osobną: nie każdy zabytek podlega jej w takim samym stopniu. Brak tabliczki na elewacji nie oznacza, że wszelkie roboty są dowolne.

Wpis do rejestru zabytków

Jest to najwyższa forma ochrony. Rejestry prowadzą wojewódzkie urzędy ochrony zabytków. Prowadzi się je w odrębnych księgach: A dla zabytków nieruchomych, B dla ruchomych i C dla archeologicznych. Obiekt może być wpisany indywidualnie albo chroniony dlatego, że leży na obszarze wpisanym do rejestru.

Konsekwencja jest jednoznaczna. Na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane — a więc na wszystko, co wykracza poza doraźne, bieżące utrzymanie — potrzebne jest pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. W praktyce decyzję wydaje często kierownik delegatury albo samorządowy konserwator zabytków, jeżeli został do tego upoważniony. Remont zabytku wpisanego do rejestru to działania zmierzające do poprawy stanu technicznego albo do odtworzenia stanu poprzedniego, a nie do przekształcenia domu w obiekt współczesny. Roboty, które przy zwykłym budynku nie wymagałyby pozwolenia na budowę, przy obiekcie rejestrowym będą takiego pozwolenia wymagać. Konserwacja historycznego okna powinna przebiegać pod nadzorem osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Wymiana okna pociąga za sobą dodatkowo ścieżkę z zakresu prawa budowlanego.

Ścieżka postępowania jest przy tym odwrotna do tej, którą często wybiera się instynktownie. Najpierw należy określić cel i powód prac oraz zapisać, jak budynek ma wyglądać i służyć po ich zakończeniu. Z tymi założeniami warto

zgłosić się do delegatury zanim powstanie płatny projekt. Poprosić o wytyczne dotyczące konkretnego zamierzenia. Dopiero z wytycznymi szuka się architekta specjalizującego się w rewaloryzacji albo konserwatora zabytków architektury. Projekt sporządzony bez wcześniejszego rozpoznania stanowiska urzędu jest jedną z najdroższych pomyłek, jakie można popełnić na starcie.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Sporządzanie planu jest zadaniem gminy. Projekt planu jest uzgadniany z wojewódzkim konserwatorem zabytków, dlatego uwzględnia potrzeby ochrony dziedzictwa. Na mapie stanowiącej załącznik do uchwały należy szukać stref oznaczonych w legendzie: strefy ochrony konserwatorskiej, historycznego układu ruralistycznego lub urbanistycznego, obserwacji archeologicznej, ochrony krajobrazu.

W strefie układu chroni się zazwyczaj bryłę budynku i jej miejsce w krajobrazie. Uzgodnienia mogą wymagać rozbudowa, nadbudowa, przebudowa albo rozbiórka. W strefie ochrony konserwatorskiej ograniczenia dotyczą najczęściej wyglądu zewnętrznego: kształtu i wielkości otworów, formy i pokrycia dachu, elewacji, kolorystyki, a także termomodernizacji. W strefie stanowisk archeologicznych robotom ziemnym towarzyszą obowiązki związane z nadzorem archeologicznym.

Rygor planu miejscowego nie jest tożsamy z rygorem rejestru. Nie oznacza jednak dowolności. Zmiana otworu okiennego, zmiana kształtu dachu albo ocieplenie elewacji materiałem zmieniającym wygląd budynku mogą wymagać uzgodnienia, nawet jeżeli obiekt nie ma numeru w księdze A.

Gminna ewidencja zabytków

Ewidencja nie jest wymieniona w ustawie obok rejestru, pomnika historii czy parku kulturowego jako samodzielna forma ochrony. Jest jednak narzędziem gminy i wywołuje skutki pośrednie. Uwzględnia się ją przy sporządzaniu studium i planu miejscowego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. W stosunku do obiektów ujętych w ewidencji, a niewpisanych do rejestru, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę organ wydaje w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków — o ile dane roboty w ogóle takiego pozwolenia wymagają. Gmina ma obowiązek zawiadomić właściciela o ujęciu nieruchomości w ewidencji.

Brak ewidencji nie działa na korzyść inwestora. Nie sprawia, że budynek przestaje być zabytkiem, i nie uchyla ustaleń planu miejscowego. Jedynie utrudnia sprawdzenie stanu prawnego i zwiększa ryzyko, że prace ruszą bez wymaganych uzgodnień.

Pozostałe formy

Znacznie rzadziej spotyka się uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego albo wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa. Są to formy przeznaczone dla obiektów i zespołów o szczególnym znaczeniu. Nadanie statusu pomnika

historii jest też drogą do ubiegania się o wpis na Listę światowego dziedzictwa UNESCO. Jeżeli budynek podlega którejś z tych form, pierwsze rozpoznanie i tak zaczyna się w delegaturze wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków.

Jak sprawdzić stan prawny

Kolejność jest prosta. Najpierw gminna ewidencja zabytków — na stronie urzędu gminy albo w Biuletynie Informacji Publicznej. Następnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: mapa i tekst uchwały. Jeżeli planu nie ma, trzeba wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy. W razie wątpliwości pozostaje pismo do właściwej delegatury z opisem zamierzenia i prośbą o wytyczne.

Kontakt z urzędem bywa trudny nie dlatego, że inspektor sprzeciwia się każdemu remontowi, a dlatego, że pod jego opieką znajdują się setki obiektów, a na rozpoznanie jednego zamierzenia ma ograniczony czas. Skuteczna rozmowa wymaga precyzji: jasno określonego celu, kompletnych informacji o nieruchomości i dokumentu, z którego wynika, czego się oczekuje. Urząd nie jest przeciwnikiem użytkowania zabytku. Budynek pozbawiony funkcji niszczeje najszybciej. Urząd sprzeciwia się takim projektom, które niszczą charakter domu i krajobraz, z którego korzystają także sąsiedzi i przyszli mieszkańcy.

Przy indywidualnym wpisie do rejestru właściciel może ubiegać się o wsparcie. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje zwolnienie z podatku od nieruchomości dla zabytków utrzymywanych i konserwowanych zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na działalność gospodarczą. W podatku dochodowym od osób fizycznych bywały i bywają odliczenia związane z wydatkami na zabytek wpisany do rejestru; zasady te zmieniają się nowelizacjami, dlatego przed rozliczeniem należy sprawdzić aktualne brzmienie przepisów. Wydatki na własny budynek potwierdza się fakturami. Prace muszą być objęte pozwoleniem konserwatorskim, a po ich zakończeniu — potwierdzeniem prawidłowego wykonania.



Rys. 3.1. Fotografia dokumentacyjna

Trzy drogi rozpoznania: rejestr, plan miejscowy i ewidencja, brak pewności — zawsze przez gminę i delegaturę.

Notatki — Ochrona prawna

ROZDZIAŁ 4

Audyt. Zrób go, zanim cokolwiek zaplanujesz

Prawidłowa kolejność działań pozwala najpierw zdiagnozować, jakie usterki i awarie rzeczywiście występują, następnie znaleźć ich przyczyny oraz je wyeliminować, a dopiero potem naprawiać skutki. Odwrócenie tej kolejności może być kosztownym błędem.

Audyt na starcie odpowiada na trzy pytania. Co jest naprawdę uszkodzone? Jaka jest tego przyczyna? Jak można wyeliminować tę przyczynę lub zminimalizować jej wpływ, zanim dojdzie do kolejnych czy dalszych uszkodzeń?

Po pierwszych wstępnych, własnych oględzinach i uprzątnięciu terenu należy skontaktować się z inżynierem, który działa na naszym terenie i ma doświadczenie w pracy przy obiektach zabytkowych oraz przy budynkach wzniesionych w tradycyjnej technologii, i zlecić mu przeprowadzenie audytu. Jego wynikiem będzie raport. Dostaniemy w nim informację o stanie budynku, o usterkach i zagrożeniach, o przyczynach powstania tych usterek oraz o propozycjach ich wyeliminowania i o zakresie prac, które należy przeprowadzić.

Notatki — Wyniki audytu

ROZDZIAŁ 5

Podstawowe różnice między budynkiem tradycyjnym a nowoczesnym

Zanim przeniesie się do starego domu rozwiązania znane ze współczesnego budownictwa, trzeba zrozumieć, w jaki sposób ten dom został wybudowany, jak pracują w nim zastosowane materiały oraz z czego wynika jego równowaga.

Budynki, o których mowa w tym zeszycie — wznoszone zasadniczo przed połową XX wieku — były silnie związane z najbliższym krajobrazem. Materiały pochodziły z otoczenia: cegła z lokalnych pieców, wapno z lokalnej skały, kamień z pola, glina z wykopu przy domu, drewno z pobliskiego lasu. Współczesne technologie budowlane działają natomiast w systemach. Skuteczność styropianu, folii, masy bitumicznej i wentylacji mechanicznej zależy od tego, czy zastosuje się je razem, jako zamkniętą całość. Takiego systemu nie da się w pełni zastosować w historycznym, tradycyjnym budynku bez naruszenia jego fizyki — i nie należy tego robić.

Jak pracuje budynek tradycyjny

Cegła, glina i podobne materiały mają strukturę porowatą. Ich powierzchnie są otwarte dyfuzyjnie: para wodna może przez nie przenikać w obu kierunkach. Najprostsza analogia to gąbka. Po zetknięciu z wodą zaczyna ją chłonąć. Gdy kontakt z wodą ustaje, a powietrze może swobodnie penetrować materiał, gąbka wysycha tą samą drogą, którą nasiąkła. Jeżeli jednak owinie się ją folią z trzech stron i zostawi mokry spód, nabierze wody i nie będzie mogła jej oddać. Drobne pęknięcie w folii wpuści deszcz, ale nie wystarczy do wyschnięcia. W podobny sposób na cegłę i drewno działają współczesne materiały o wysokim oporze dyfuzyjnym: tynki cementowe, folie, pianki, styropian i uszczelniacze bitumiczne.

Porowaty budulec wymaga zapraw i powłok o możliwie niskim oporze dyfuzyjnym. Takimi materiałami są gaszone wapno i glina. Przyjmują nadmiar wilgoci — z deszczu na zewnątrz, z oddechu ludzi i z pomieszczeń mokrych wewnątrz — a gdy wilgotność powietrza spada, oddają ją z powrotem. Wentylację wnętrz zapewniały na przykład nieszczelności stolarki oraz ciąg powietrza wymuszany przez ogień w palenisku, kominku albo piecu. Poddasze niemieszkalne było buforem termicznym i przestrzenią, w której suszono zapasy; nie było „stratą ciepła", którą trzeba za wszelką cenę odciąć.

Rolą fundamentu jest równomierne przekazanie ciężaru budynku na grunt. Często spotyka się posadowienie z luźno ułożonych kamieni polnych, nierzadko granitów o niskiej nasiąkliwości, z pionowym zabezpieczeniem z tłustej gliny. Brak zaprawy między kamieniami utrudnia podciąganie wody wyżej. Taka konstrukcja znosi sezonowe mikroruchy gruntu. Zaprawa użyta do murowania domu, a także tynki, które pokrywają ściany, powinny być słabsze od samego budulca, żeby naprężenia rozładowywały się w spoinie lub w warstwie tynku, a nie w materiale użytym do wznoszenia ściany.

Podłoga parteru bywa ułożona na legarach leżących na warstwie piasku, odizolowanych gliną, albo wykonana jako strop wentylowany — wówczas w przyziemiu widać kratkę. W stropach międzykondygnacyjnych między belkami leży ślepy pułap: polepa, glina, suszone cegły. Ta masa dociąża strop, tłumi głos, reguluje wilgoć i opóźnia przejście ognia. Nie jest brudem do usunięcia.

Teren wokół domu pracuje razem z nim. Miękka opaska, spadek od ściany i drzewo przy murze nie są ozdobą. Są częścią systemu, który nie stawia naturze twardego oporu, tylko przejmuje wodę, słońce i wiatr elementami podlegającymi bieżącej naprawie: spoiną, tynkiem, okapem, roślinnością.

Jak pracuje budynek współczesny

Podstawową zasadą nowego budownictwa jest odizolowanie domu od warunków zewnętrznych i kontrola powietrza, które do niego wnika. Budynek stawia się na ławie albo płycie z betonu. Ścianę fundamentową i podłogę oddziela się od gruntu izolacją poziomą. Dochodzi izolacja termiczna — zwykle styropian — oraz izolacja pionowa z mas bitumicznych, osłonięta dodatkową folią. Te materiały mają wysoki opór dyfuzyjny, ponieważ ich zadaniem jest stanowić zaporę dla wody w każdej postaci. Wilgoć powstającą wewnątrz w wyniku użytkowania wyprowadza się wentylacją mechaniczną.

Gdy taki system jest kompletny i sprawny, utrzymuje korzystną wilgotność powietrza i materiałów. Kłopot zaczyna się w chwili, gdy ze współczesnego systemu wyjmuje się pojedyncze elementy i wstawia je w tradycyjny mur. Najczęstsze przykłady to ocieplenie ścian styropianem, zatykanie kratek, spoinowanie i tynkowanie zaprawą cementową, tynki silikonowe i akrylowe, uszczelnianie przyziemia masami bitumicznymi i folią, wylewki betonowe w miejscu wentylowanej podłogi, okna z PVC oraz pianka montażowa w styku z drewnem albo cegłą.

Wszystkie te zabiegi utrudniają albo uniemożliwiają odparowanie wody z porowatego budulca. Rośnie wilgotność masowa. Drewno staje się podatne na szkodniki właśnie wtedy, gdy jest zawilgocone. Sztywna zaprawa cementowa nie podąża za sezonowymi ruchami budynku. Na tynku pojawiają się pęknięcia, którymi deszcz wchodzi w głąb, a nie może wyjść. Bywa, że pęka sam mur, słabszy od cementowej spoiny.

Teoretycznie można by „zamknąć” stary dom współczesnymi izolacjami dopiero po jego całkowitym osuszeniu — co zajęłoby lata — i po odcięciu dopływu wilgoci od strony gruntu. Jest to działanie skrajnie inwazyjne, a jego koszt bywa nieproporcjonalny do skutku. Budynek tradycyjny wymaga czegoś innego: utrzymania parametrów, z którymi został wzniesiony, naprawiania usterek na bieżąco i zastępowania zużytego elementu materiałem o tych samych właściwościach.

Pozornie błahe czynności — drożna rynna, uzupełniona spoina, naprawiony tynk — chronią przed koniecznością poważnej ingerencji.

Budynek tradycyjny jest otwarty dyfuzyjnie i wysycha, gdy ma przewiew. Budynek współczesny jest zaprojektowany jako zamknięty. Mieszanie tych dwóch logik szkodzi staremu domowi.

Notatki — Materiały i technologia

ROZDZIAŁ 6

Planowanie i etapowanie remontu

Planowanie jest najważniejszym etapem prac w historycznym budynku. To także punkt wyjścia dla sporządzenia budżetu i wyboru wykonawcy. Często przyjmuje się, że skoro stary dom skrywa nieznane warstwy, planować nie ma sensu, a decyzje zapadną w trakcie. Odkrycia rzeczywiście zweryfikują założenia. Nie zwalnia to z przygotowania. W obiekcie objętym ochroną prawną badania stanu istniejącego są wręcz obowiązkiem i podstawą programu prac. W pozostałych przypadkach są warunkiem tego, by niespodzianka nie zamieniła się w lawinę kosztów.

Najpierw trzeba odpowiedzieć na pytanie o cel i powód. Po co te prace są podejmowane — żeby zamieszkać, żeby uratować budynek, żeby zmienić jego funkcję? Jaki ma być rezultat? Jeżeli dom musiałby stracić układ pomieszczeń i historyczne otwory, żeby spełnić oczekiwania wobec codziennego życia, warto rozważyć, czy to właśnie w tym budynku chcemy mieszkać. Powód prac powinien wynikać z rozpoznanego stanu, a nie z chęci „odświeżenia" tego, co jeszcze pracuje. Jeżeli leczy się plamę zawilgocenia, nie usuwając jej przyczyny, te same roboty przyjdzie powtarzać.

Następnie ustala się kolejność. Nie wszystkie prace muszą odbyć się za jednym podejściem. Mieszkanie w domu w trakcie robót pozwala lepiej ich doglądać, ale wymaga zgody na niewygody: pył, hałas, ograniczenie części pomieszczeń. W pierwszej kolejności warto wybrać te wnętrza, bez których codzienne funkcjonowanie nie jest możliwe. Na końcu — ciągi komunikacyjne, które ucierpią przy przenoszeniu materiałów. W jednym pokoju także obowiązuje następstwo. Najpierw to, co jest wyżej i głębiej: strop, instalacje, naprawa konstrukcji. Potem posadzka. Na końcu ściana, zwłaszcza jeżeli zachował się na niej historyczny wystrój. Szlifowanie desek po malowaniu ścian niszczy efekt, na który dopiero co wydano środki i czas.

Każdy zamierzony rezultat da się osiągnąć na kilka sposobów. Różnią się kosztem, czasem i jakością. Specjaliści, których zatrudnisz — architekt, inżynier, konserwator, wykonawca — będą kierować się własnym doświadczeniem. Nie każdemu z nich będzie tak zależało na końcowym efekcie jak tobie, i nie każdy zna specyfikę tradycyjnych technik. Opieka nad zabytkiem spoczywa na właścicielu i użytkowniku. Urząd egzekwuje prawo. Decyzję podejmujesz ty. Dlatego warto oczekiwać wariantów postępowania i nie pomijać lektury opracowań, jeżeli badania zostały zlecone. Im lepiej znasz własny dom, tym trudniej sprzedać ci rozwiązanie, które mu szkodzi.

Ustalenia należy formułować jasno i spisywać, z datą. Osoba, z którą rozmawiasz, prowadzi zwykle wiele spraw jednocześnie. Jednorazowe uzgodnienie łatwo się rozmywa. Samo słowo „tynk" nic nie mówi, dopóki nie wiadomo, jakiej

zaprawy się oczekuje, czy narożniki mają oddawać kształt ściany, jaki dopuszcza się odchył od pionu i jaka ma być faktura. W historycznym wnętrzu metalowy kątownik i gładź o estetyce nowego budownictwa są zwykle błędem — ale wykonawca nie odczyta tego z ogólnikowego zlecenia.

Na budowie powinna być osoba, która widzi całość: cel, kolejność i styk poszczególnych robót. Wykonawca skupia się na swoim odcinku. Bez kogoś, kto pilnuje obrazu domu, prace zaczynają sobie przeszkadzać.

Do planowania wystarczą skromne narzędzia. Jeden notes, nie luźne kartki: szkice rzutów, hasłowo zapisane prace, daty, zakupy, napotkane trudności. Dokumentacja fotograficzna stanu przed rozpoczęciem robót, w ich trakcie i po zakończeniu. Jeden arkusz, w którym wiersz oznacza pomieszczenie albo część budynku — dach, elewację, okna — a kolumny: czynność, wykonawcę, materiał, planowany początek i koniec oraz koszt. Daty początkowe pozwalają wychwycić kolizje. Daty końcowe w starym domu bywają szacunkowe, ale bez nich nie da się myśleć o pieniądzach. Do sumy warto doliczyć rezerwę: około jednej piątej, jeżeli rozpoznanie kosztów było staranne, bliżej jednej trzeciej, jeżeli wiele pozycji wciąż jest niepewnych.

Osobnym, często lekceważonym etapem jest zabezpieczenie tego, czego roboty nie dotyczą. Skucie tynku i usuwanie powłok dają ogromny pył. Posadzki, zachowany wystrój i sprzęty trzeba osłonić. Jeżeli prace mają trwać dziesięć dni, jeden dzień warto poświęcić wyłącznie na zabezpieczenie. Zdarza się, że czynność zabezpieczająca trwa dłużej niż samo malowanie. Zdarza się też, że element naprawiony w pierwszym etapie niszczeje w drugim, bo nikt nie przewidział kolejności.

Powszechne przekonanie, że stary dom jest studnią bez dna, wynika częściej ze sposobu prowadzenia robót niż z samej natury budynku. Drożeje to, czego nie zdiagnozowano, oraz to, co kupiono jako „system do zabytków", choć ten sam skutek dałoby wapno i piasek. Tynk piaskowo-wapienny jest znacznie tańszy od tynku silikatowego, czyli krzemianowego. Opinia inżyniera, który zna dawne konstrukcje, jest tańsza niż trzecie podejście do tej samej ściany. Oszczędność na diagnozie jest oszczędnością pozorną.

Wykonawcę należy wybrać dopiero po sporządzeniu planu i zarysu budżetu. Przed powierzeniem robót warto porozmawiać z kilkoma osobami, poznać ich sposób widzenia domu i oczekiwania finansowe. Wycena w rodzaju „zobaczymy, ile wyjdzie, bo to stary budynek" nie jest ofertą, na której da się oprzeć decyzję. Nie należy też oddawać obiektu do nauki technik, których wykonawca nigdy nie stosował. Pytania, które pomagają ocenić, czy ktoś rozumie ten dom, są proste. Czy pracował przy budynkach historycznych? Czy wie, czym różni się dawne drewno od współczesnej tarcicy? Czy przyjmuje, że w tradycyjnej przegrodzie stosuje się wapno, glinę i drewno, a nie cement? Czy rozumie, że cegła i drewno muszą mieć możliwość wysychania? Czy potrafi wykonać tynk piaskowo-wapienny? Czy akceptuje patynę — to, że stary dom ma wyglądać na stary? Te same pytania warto zadać projektantowi i kierownikowi budowy.



Rys. 6.1. Fotografia dokumentacyjna

Notatki — Harmonogram i budżet

ROZDZIAŁ 7

Czego na pewno nie powinniśmy robić?

Oto kilka elementów, czynności i rodzajów prac, których powinieneś się wystrzegać:

1. Robót nie zaczyna się od elewacji i od tego, co ma być estetyczne i widoczne z drogi. Zaczyna się je od zbadania systemu odprowadzania wody, wentylacji, a także od ustalenia przyczyn usterki.

2. Nie zamyka się porowatego muru i drewna materiałami o wysokim oporze dyfuzyjnym. Do tej grupy należą styropian i podobne płyty piankowe, folia, pianka montażowa, wełna mineralna w bezpośrednim styku z belką, tynk cementowy oraz tynki silikonowe i akrylowe, farba akrylowa i lateksowa na zewnątrz, bitumiczna izolacja przyziemia w tradycyjnym fundamencie, wylewka betonowa w miejscu wentylowanej podłogi, okno z PVC osadzone na piance, kit akrylowy przy szybie, cementowy kołnierz na podwalinie i kratka zalepiona na stałe.

3. Nie zrywa się tego, co w domu nadal pracuje: polepy i ślepego pułapu, gliny w stropie, szerokiego okapu, miękkiej opaski, drzewa przy ścianie, oryginalnej stolarki wymienianej wyłącznie dlatego, że nowa jednoramowa konstrukcja obiecuje lepszy parametr.

4. Nie zasłania się mokrej ściany płytą kartonowo-gipsową ani uszkodzonego stropu sufitem podwieszonym.

5. Nie sporządza się projektu przed rozmową z urzędem, jeżeli budynek podlega ochronie.

6. Nie powierza się robót pierwszej ekipie, która przekroczy próg, bez rozmowy o technologii i bez próby wyceny.

7. Nie kupuje się droższego produktu tylko dlatego, że oferowany jest jako przeznaczony do zabytków.

8. Nie argumentuje się własnej sprawy tym, że w innej delegaturze ktoś uzyskał szerszy zakres ingerencji. Regiony mają różną tkankę, a poczucie niesprawiedliwości nie zastępuje wytycznych ani — gdy naprawdę zachodzi taka potrzeba — drogi odwoławczej.

9. Nie należy dążyć do tego, by stary dom stał się domem nowym. Wówczas remont naprawdę zaczyna pochłaniać środki bez końca, a charakter budynku ginie po drodze.



Rys. 7.1. Fotografia dokumentacyjna

Notatki — Lista rzeczy do unikania

ROZDZIAŁ 8

Źródła wiedzy

Ten zeszyt jest pierwszą pomocą. Nie jest podręcznikiem wykonawczym i nie wyczerpuje zagadnień, które pojawią się przy konkretnej ścianie, stropie albo dachu.

Podstawą, z której pochodzi jego treść, jest książka Katarzyny Sielickiej Zabytkowy budynek. Poradnik dla właścicieli i użytkowników, wydana przez Narodowy Instytut Konserwacji Zabytków oraz wznowiona przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

W księgarni Narodowego Instytutu Dziedzictwa — ksiegarnia.nid.pl — dostępne są także inne poradniki przydatne przy utrzymaniu i remoncie starego domu, w tym publikacje bezpłatne. Zanim kupisz gotowy system z rynku materiałów budowlanych, warto zajrzeć na tę półkę.

Notatki