

Łódź – miasto industrialnych zabytków. Willa Jakuba Kestenberga

Firma Baumit od lat aktywnie uczestniczy w renowacji łódzkich obiektów. Największą realizacją był kompleks pofabryczny jednego z największych łódzkich fabrykantów, Izraela Poznańskiego, znany obecnie jako Centrum Handlowe Manufaktura.

Sciana Manufaktury przed remontem.



Manufaktura, ul. Karaskiego.



Manufaktura z nowymi funkcjami.

Obiekty fabryczne wybudowano w końcu XIX wieku, po czterech latach prac renowacyjnych w maju 2006 r. zostały oddane na nowo mieszkańcom miasta. Manufaktura stała się obecnie także centrum kulturalnym i wyciągką Łodzi, deklasując nawet ul. Piotrkowską. Elewacje ceglane poszczególnych budynków fabrycznych zachowały charakterystyczny wygląd, wnętrza dostosowano do pełnienia nowych współczesnych funkcji. Zachowano przy tym wiele oryginalnych elementów żeliwnych, które dodatkowo wyeksponowano. Firma Baumit dostarczyła większość specjalistycznych renowacyjnych zapraw do spoinowania historycznej cegły oraz tynki do wnętrz. We wnętrzach w partiach zawilgoconych murów, wykonano tynki renowacyjne, tynki wapienne użyto na wyższych, suchych kondygnacjach.

Dwa lata później, w roku 2008, oddano do użytku skrzydło wschodnie Białej Fabryki Ludwika Geyera, będące obecnie siedzibą Centralnego Muzeum Włókiennictwa, z halą z pracującymi maszynami tkackimi i dziewiarskimi. Przeprowadzone prace remontowe zostały nagrodzone I nagrodą za Wnętrze Roku 2008, prace prowadzono materiałami firmy Baumit. Przez ostatnie lata z miejskiego programu rewitalizacji 100 kamienic, kilkunastu przywrócono pierwotny wygląd przy użyciu materiałów naszej firmy. Prawie wszystkie miały problemy z zawilgoceniem dolnych partii murów i konieczne były szerokoporowate tynki renowacyjne WTA. Bogato zdobione elewacje wymagały wielu uzupełnień specjalistycznymi materiałami sztukatorskimi odpornymi na warunki atmosferyczne. Brakujące elementy wykonywano na nowo na podstawie zachowanych elementów przy użyciu szablonów lub form odlewniczych.

Scalenie powierzchni pod malowanie wykonuje się szpachlami elewacyjnymi wewnątrzbrojnymi, których różna grubość ziarna pozwala na zróżnicowanie powierzchni tak jak wyglądały oryginalne tynki. Przy coraz liczniejszej iluminacji zrewitalizowanych obiektów, faktura, podobnie jak kolorystyka, zwiększa czytelność elewacji, także w nocy.



Muzeum Włókiennictwa od dziedzińca przed remontem.



Muzeum Włókiennictwa po remoncie.



Muzeum Włókiennictwa, ul. Piotrkowska, przed remontem.



Muzeum Włókiennictwa od dziedzińca po remoncie.

Łódź, cerkiew, ul. Piramowicza..

Kolejne elewacje są w trakcie projektowania i wykonywania. Poza kamienicami w ostatnich latach wykonano prace elewacyjne cerkwi prawosławnej przy ul. Piramowicza, obecnie kończone są prace elewacyjne pobliskiej kamienicy przy ul. Narutowicza 46.

Od 2014 do dzisiaj prowadzone są prace przy willi Jakuba Kestenberga, usytuowanej na działce przy fabryce wyrobów wełnianych z 1900, na zbiegu ulic Jaracza i Sterlinga w Łodzi. Zaprojektowana przez Franciszka Chełmońskiego w roku 1902, wybudowana w ciągu zaledwie jednego roku. Data 1903



Łódź, ul. Narutowicza 46, przed remontem..



Datowanie obiektu.



Willa Kestenberga przed remontem.



Willa Kestenberga widok od ogrodu.



Dekoracje roślinne wykonane z ręki.



Willa Kestenberga po remoncie.



jest widoczna w oryginalnym progu wejścia od ul. Sterlinga, wykonanym z lastryka. Taka forma datowania obiektów jest bardzo charakterystyczna dla okresu secesji. Opisująca willa to dwukondygnacyjny budynek, zachowany w niezłym stanie. Wnętrza odpowiadają pierwotnym funkcjom. Na parterze znajdowały się pomieszczenia handlowe i administracyjne, na piętrze mieszkalne. Rezydencja, nakryta dachem mansardowym, znacznie rozbudowanym w połowie lat 50. na potrzeby biur Zakładów Odzieżowych Emfor. W późniejszym czasie, w latach 80. i 90., prowadzono remonty, i wtedy prawdopodobnie pokryto cementowym narzutem całość elewacji, który uszczelnił, a tym samym pogorszył stan techniczny. Cementowe narzuty występują na wielu elewacjach w całej Polsce; stosowano je powszechnie podczas remontów elewacji od lat powojennych, aż do lat 90. XX w. Była to forma scalania powierzchni oryginalnych tynków z późniejszymi uzupełnieniami. Jednak szczelny, mocny cement na często zawilgoconych i osłabionych murach zwiększał zakres zniszczeń. Pokrycie narzutem cementowym elementów detalu architektonicznego spłycało rysunek i zmniejszało jego czytelność. Przy bogato dekorowanych elewacjach z końca XIX i początku XX w., dopiero po oczyszczeniu i wyostreniu rysunku widać wysoki kunszt rzemieślników. Widać to już teraz, po zdemontowaniu rusztowań na elewacji opisywanego obiektu.

Od strony ulicy Jaracza obiekt ma charakter willowy, od strony ulicy Sterlinga pałacowy. Elewacje zdobią balkony, wykusze i tarasy. Detal elewacyjny jest w stylu secesji wiedeńskiej, z licznymi dekoracjami roślinnymi. Występują także elementy klasyczne, jak pilastry zwieńczone kapitelami, motywy łezek, fryz kostkowy, spływy wolutowe. Od strony ogrodu widoczny ganek kolumnowy, będący dawnym wejściem na ogród. Wieloboczna wieża jest jednocześnie jedyną klatką schodową na rozbudowaną w połowie lat 50. kondygnację poddasza. Od 2002 willa wraz z pobliskimi budynkami pofabrycznymi była własnością Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej w Łodzi.



Narzut cementowy na gładkich powierzchniach.



Wtórnie wyrównane historyczne ryflowanie tynku.



Willa Kestenberg od ul. Jaracza.

Obecnie willa wraz z częścią terenu została wydzielona i ma nowego właściciela, który z dużą pieczołowitością prowadzi prace remontowe. Obiekt ogólnie jest w niezłym stanie głównie dzięki szczelnemu dachowi, wykonanemu prawdopodobnie przez ostatniego właściciela po 2002. Zniszczenia na elewacji, jak i wewnątrz widoczne są głównie w obrębie nieszczelnych lub brakujących rur spustowych. Lejąca się po murach woda przez ostatnich kilka lat wyrządziła widoczne szkody także wewnątrz obiektu. Prowadzone prace w pierwszej kolejności zabezpieczyły mury przed szkodliwym działaniem wody. Wykonano nowe rury spustowe oraz izolacje płyt balkonowych i tarasów. Obecnie prowadzone są równoległe prace wewnątrz obiektu, usuwane są sztuczne wtórne podziały pomieszczeń. Wykonywane są nowe instalacje pod przyszłe funkcje obiektu.

Każdy obiekt chroniony jest przed dostępem wody głównie przez dach oraz fundament. Dach jest w niezłym stanie i nie wymaga dużych kosztownych prac, jednak fundament wymagał sporych nakładów dla prac izolacyjnych. Trwałość murów fundamentowych ma wpływ na całą konstrukcję, prace izolacyjne są konieczne, zwłaszcza przy planowanej adaptacji sporych pomieszczeń, zlokalizowanych częściowo poniżej poziomu gruntu na cele użytkowe. Pomieszczenia już w trakcie remontu były ogrzewane, co sprzyjało i przyspieszało wysychanie murów, zapewniało trwałość i funkcjonalność pomieszczeń poniżej poziomu gruntu, oraz dobrą cyrkulację powietrza. Znaczne, zastane zawilgocenie murów tej partii budynku jeszcze latami będzie powodować zwiększoną wilgotność powietrza. Pomieszczenia wyższych kondygnacji, poza lokalnymi zawilgoczeniami murów w obrębie nieszczelnych rynien i pionów kanalizacyjnych (wykonywanych często przypadkowo), były zachowane w niezłym stanie. Wyzwaniem będzie znalezienie funkcji dla dużych pomieszczeń, aby możliwe było zachowanie istniejących oryginalnych sztukaterii. Poprzednie remonty, wynikające z nowych funkcji zmniejszanych pomieszczeń, częściowo je uszkodziły lub wręcz wymieniły. Częściowo zmieniono także fakturę elewacji poprzez przykrycie wspomnianym wcześniej cementowym obrzutem, ale także tynkiem. Widoczne są fragmenty całkowicie zmienione, wyrównano powierzchnie pierwotnie ryflowane; ryflowanie to także charakterystyczna forma dla okresu secesji. Każdy remont, mimo dobrych intencji, powoduje często nieodwracalne zmiany, co wynika często z braku umiejętności wykonawców, a w ostatnich latach także drastycznego ograniczenia kosztów. Warto jednak uratować i odtworzyć na podstawie zachowanych fragmentów (świadców) pierwotny wygląd elewacji z początku XX wieku. Prace elewacyjne dobrze jest prowadzić dopiero po zakończeniu wszystkich prac konstrukcyjnych oraz izolacyjnych, które są często przyczyną trudnych do przewidzenia ruchów konstrukcji, prowadzących do spękań. Upływ czasu wpływa także na wysychanie murów. Prawdopodobnie wykonany remont historycznego obiektu wymaga czasu, którego obecnie wszyscy mają za mało. Rozsądek i wcześniejsze doświadczenie inwestora widoczne są podczas prowadzenia prac. Dzięki temu wykonane prace zapewnią trwałość obiektu na kolejne lata. Mimo trwających programów rewitalizacji kolejnych kamienic, największe szanse mają obiekty mające właścicieli, którzy potrafią o nie zadbać przez kolejne lata.

Maciej Iwaniec
Konserwator Zabytków Architektury
Manager Renowacje i Fasady
Baumit Sp. z o.o.

Fotografie: autor