



baumit.com

Baumit Sp. z o.o.
ul. Wyciągowa 56G
53-012 Wrocław
tel.: 71 358 25 00
www.baumit.com

Trwałość elewacji – od diagnozy po technologię. Sprawdzone rozwiązania firmy Baumit

Estetyka i trwałość elewacji budynku zależą od jakości zastosowanych materiałów i od prawidłowego wykonania prac renowacyjnych. Firma Baumit oferuje szeroką gamę rozwiązań technologicznych – zarówno do renowacji obiektów zabytkowych, jak i do termomodernizacji istniejących budynków mieszkalnych.



Diagnoza – punkt wyjścia do skutecznej renowacji

Zabytkowe kamienice oraz budynki podlegające obowiązkowej termomodernizacji często korzystają z finansowania publicznego. Jednak znaczna część zasobów mieszkaniowych – głównie budynków bez statusu zabytku – pozostaje poza zasięgiem dotacji, mimo że ich stan techniczny również wymaga pilnych interwencji. Zmiany ustrojowe oraz zniszczenia wojenne spowodowały, że wiele kamienic przez dekady pozbawionych było opieki właścicielskiej. Brak bieżącej konserwacji, systematycznych przeglądów czy napraw przyczynił się do degradacji nie tylko elewacji, ale także konstrukcji i instalacji wewnętrznych.

Programy rewitalizacji prowadzone przez samorządy najczęściej ograniczają się do poprawy wyglądu elewacji i przestrzeni publicznej. Wewnątrz często panuje chaos: zniszczone klatki schodowe, przypadkowe przeróbki bez zgód budowlanych, a także prowizoryczne instalacje, które nierzadko stanowią zagrożenie dla użytkowników. Szczególnym problemem są przebudowy z lat powojennych, podczas których duże mieszkania dzielono na mniejsze, instalując piony wod-kan i łazienki bez odpowiedniego zabezpieczenia przeciwwilgociowego. Skutki tych działań – zawilgocenia i uszkodzenia – widoczne są również na elewacjach.

Przyczyna zniszczeń – nie tylko od zewnątrz

Najczęściej spotykane zniszczenia to zawilgocenia w dolnych partiach murów oraz uszkodzenia w strefach bez opierzeń. Problemem są także usterki na wyższych kondygnacjach bez jednoznacznych przyczyn zewnętrznych – ich źródła należy szukać wewnątrz budynków. Nowoczesne instalacje prowadzone w starych obiektach często są powodem zawilgocenia

lub – w przypadku instalacji elektrycznych – potencjalnym źródłem pożarów. Generalne remonty obejmujące wszystkie instalacje to rzadkość – zwykle prowadzone są tylko przez nowych właścicieli komercjalizujących obiekt (np. adaptujących na hotel).

Elewacja – wizytówka budynku

Frontowe elewacje często zachowują relikty pierwotnych detali, które warto odrestaurować, natomiast ściany szczytowe czy podwórzowe – pozbawione dekoracji – nadają się do ocieplenia. Problemem są też wcześniejsze, niskiej jakości remonty, powierzchnie wielokrotnie szpachlowane, często klejami do systemów ociepleń, odpajają się od oryginalnych wapiennych podłoży. Charakterystyczne spękania oraz odwarstwienia wtórnych powłok to znak, że pierwotna przyczepność została utracona.

Zasada podstawowa: szczelność i jednorodność

Trwałość tynków zależy od ich szczelności. Spękania stanowią otwartą drogę dla wody opadowej. Historyczne tynki były grube, jednorodne, nakładane na stabilne podłoże i odporne na uszkodzenia mechaniczne. Współczesne cienkowarstwowe tynki, aplikowane na termoizolację (np. styropian czy wełnę mineralną), takiej trwałości nie oferują. Dlatego przy obiektach historycznych zaleca się stosowanie tradycyjnych technologii, które firma Baumit ma w swojej ofercie.

Ochrona detalu – klucz do estetyki i bezpieczeństwa

Podczas prac należy szczególnie zadbać o zachowanie detale architektoniczne. Przed skuwaniem tynków warto zabezpieczyć ornamentykę poprzez jej obcięcie z marginesem. Gzymsy wykonywane metodą ciągnięcia wymagają listew prowadzących – ich montaż na nowym tynku może spowodować uszkodzenia. Właściwa kolejność – najpierw wykonanie detalu, później tynku – chroni przed wnikaniem wody deszczowej. Błędem jest montaż ciężkich elementów dekoracyjnych bez kotwienia – w razie odspojenia stanowią zagrożenie dla przechodniów.

Konstrukcje balkonowe – osobny rozdział

Często balkony i tarasy wymagają interwencji konstrukcyjnej. Przed rozpoczęciem prac zalecana jest ekspertyza inżyniera budowlanego. Niestety, niedoszacowanie kosztów prowadzi niekiedy do ich demontażu, co oznacza trwałe zubożenie elewacji. Budowa nowych balkonów to ingerencja w stropy mieszkań,

możliwa wyłącznie podczas generalnych remontów bez lokatorów.

Sprawdzone rozwiązania Baumit – systemowe podejście do elewacji

Dla obiektów zabytkowych i osłabionych przez zawilgocenie firma Baumit oferuje systemy tynków renowacyjnych WTA, które dzięki szeroko porowatej strukturze umożliwiają wysychanie murów. Ich zastosowanie, zwłaszcza w dolnych partiach elewacji i cokołach, jest niezbędne po wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej. Tynki cementowe – zbyt szczelne – prowadzą do destrukcji w wyniku krystalizacji soli. Dla wyższych partii stosuje się tynki wapienne (Baumit RK 39) lub wapienno-cementowe (Baumit LL 66 Plus), dopasowane do stanu i rodzaju podłoża.



Standardowe zestawienie materiałów Baunit do renowacji elewacji

Zaleca się stosowanie pionowych izolacji z mineralnego tynku uszczelniającego Baunit SanovaBar w celu zmniejszenia wilgotności murów znajdujących się poniżej poziomu gruntu. Izolacje te, jako mineralne, wymagają zabezpieczenia oraz utworzenia suchej przerwy powietrznej poprzez zastosowanie folii kubełkowej. Wystająca powyżej poziomu gruntu część folii musi zostać zabezpieczona listwą okapnikową. W miejscach, gdzie to możliwe (poza ciągami komunikacyjnymi), zaleca się wykonanie opaski żwirowej lub innej przepuszczalnej, chroniącej przed rozbrizgiem wód opadowych.

Powierzchnie porażone biologicznie, zazwyczaj zazielenione, świadczą o trwałym podwyższeniu poziomu wilgoci i powinny zostać zdezynfekowane za pomocą preparatu Baunit FungoFluid. Istniejące tynki, które mają zostać zachowane, należy oczyścić, osuszyć i wzmocnić preparatem Baunit SanovaPrimer. Powierzchnie zawilgocone – sięgające co najmniej metr powyżej widocznej lub zmierzonej strefy zawilgocenia bądź do naturalnego podziału architektonicznego, jak np. gzyms – powinny być pokryte tynkami renowacyjnymi Baunit WTA. Zaleca się zastosowanie obrzutki renowacyjnej Baunit Sanova Pre (ziarno 0–4 mm) z maksymalnym pokryciem 50%, następnie tynku podkładowego Baunit SP Grano (ziarno 0–4 mm) o grubości minimum 10–15 mm, oraz na końcu tynku nawierzchniowego Baunit SP Grey (ziarno 0–1,2 mm) również o minimalnej grubości 10–15 mm.

Dla skutecznej ochrony i trwałości konieczne jest zachowanie łącznej grubości tynków renowacyjnych wynoszącej co najmniej 20 mm. Grubość tynku WTA powinna być dostosowana do wyników badań dotyczących rodzaju i ilości soli występujących w murze, ponieważ grubsza warstwa umożliwia większe magazynowanie soli i tym samym zwiększa trwałość tynku.

Przed wykonaniem tynków powyżej cokołu warto wykonać lub poprawić detale architektoniczne, które należy odpowiednio zabezpieczyć na czas

nakładania warstw tynkarskich. Do prostych elementów sztukatorskich, takich jak opaski czy gzymsy, stosuje się materiały Baunit FG 88 (rdzeń) oraz Baunit FF 89 (warstwa wykończeniowa), natomiast do reprofilacji istniejących gzymsów, zwłaszcza dla wyostrenia ich rysunku, używa się jednowarstwowego materiału Baunit SM 86, nakładanego na oczyszczony i wzmocniony rdzeń. W przypadku bardziej złożonych elementów, takich jak głowice, zalecane są odlewy z elastycznych form wykonane z materiału Baunit SG 87.

Nowe tynki oraz uzupełnienia w miejscach niezawilgoconych należy wykonywać z materiałów wapiennych, takich jak Baunit RK 39. Dopuszcza się również użycie tynku wapienno-cementowego Baunit LL 66 Plus. Istotne jest zachowanie zróżnicowanej faktury na elewacji – grubszy tynk powinien być wyrazisty, natomiast detale bardziej gładkie. Zróżnicowana faktura, w połączeniu z nową kolorystyką, pozwoli na lepsze wyeksponowanie i czytelność elewacji.

Przed malowaniem, w przypadku łączenia tynków renowacyjnych i wapiennych, konieczne jest wyrównanie chłonności oraz ujednolicenie faktury powierzchni. Całość zaleca się pokryć szpachlą kontaktową Baunit MC 55W (ziarno 0–1,2 mm), która nadaje powierzchni wygląd tradycyjnego tynku. W miejscach wymagających gładzi należy dodatkowo zastosować szpachlę wapienną Baunit RK 70 N (ziarno 0–0,6 mm). Ze względu na możliwe zwiększone zawilgocenie podłoża zaleca się stosowanie tynków renowacyjnych i wapiennych, natomiast do malowania należy wybierać farby paroprzepuszczalne, takie jak Baunit SilikatColor lub Baunit SilikonColor.

Maciej Iwaniec

Manager Renowacji i Fasady
Konservator Zabytków Architektury
Baunit Sp. z o.o.

