

egz. nr ...



nazwa elementu PB

**PROGRAM ROBÓT BUDOWANYCH I KONSERWATORSKICH**

nazwa zamierzenia budowlanego

**REMONT ELEWACJI PAŁACU W KOŁACZKOWIE**  
**PAŁAC im. WŁADYSŁAWA REYMONTA W KOŁACZKOWIE**

adres obiektu budowlanego  
identyfikatory działek ewid.

**GMINNY OŚRODEK KULTURY W KOŁACZKOWIE**  
pl. Wł. Reymonta 1, 62-306 Kołaczkowo,  
obręb Kołaczkowo, ark.1, dz.nr 153/16

kategoria obiektu budowlanego

**KATEGORIA IX**

inwestor

**GMINA KOŁACZKOWO**  
pl. Wł. Reymonta 3, 62-306 Kołaczkowo

zespół autorski

dane osoby uprawnionej:

data

podpis

projektant:

15.12.2023

mgr inż. arch. Piotr Staszewski (gt. proj.)

upr. nr 40/WPOKK/2015

uprawnienia budowlane w specjalności  
architektonicznej do projektowania i kierowania  
robotami budowlanymi bez ograniczeń

mgr Beata Staszewska

15.12.2023

konservator i restaurator dzieł sztuki

w zakresie konserwacji i restauracji

malarstwa i rzeźby polichromowanej

data

grudzień 2023

## PROGRAM ROBÓT BUDOWLANYCH I KONSERWATORSKICH

### SPIS ZAWARTOŚCI:

INFORMACJE WSTĘPNE	3
LOKALIZACJA OBIEKTU	4
MATERIAŁ KONSTRUKCJA TECHNIKA	4
OPIS HISTORYCZNY	5
STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ	5
CEL I ZAKRES PRAC BUDOWLANO-KONSERWATORSKICH	6
PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH	6
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	10
DOKUMENTACJA RYSUNKOWA	
A-01 ELEWACJE STAN ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY E i S	
A-02 ELEWACJE STAN ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY W i N	

## **1. INFORMACJE WSTĘPNE**

### **1.1. RODZAJ OBIEKTU:**

- Pałac w Kołaczkowie.
- Czas powstania obiektu: Budynek powstał na pocz. XIXw.
- Nr rej. zabytków nieruchomych: 2521/A z 7.10.1955
- Nr księgi wieczystej PO1F/00019909/2

### **1.2. LOKALIZACJA:**

Gminny Ośrodek Kultury w Kołaczkowie  
pl. Wł. Reymonta 1, 62-306 Kołaczkowo, obręb Kołaczkowo, ark.1, dz.nr 153/16

### **1.3. ZAMAWIAJĄCY:**

GMINA KOŁACZKOWO  
pl. Wł. Reymonta 3, 62-306 Kołaczkowo,

### **1.4. PODSTAWA OPRACOWANIA:**

- szczegółowe oględziny budynku przeprowadzane we wrześniu 2023 r.
- dokumentacja fotograficzna i archiwalna
- analiza historyczna i porównawcza
- analiza dokumentacji archiwalnych

### **1.5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA:**

Dokumentacja obejmuje program robót budowlanych i prac konserwatorskich w zakresie remontu elewacji budynku wraz z izolacją części podziemnej ścian fundamentowych pałacu:

- prace remontowe i konserwatorskie wypraw tynkarskich ścian i detalu architektonicznego
- remont obróbek blacharskich i dachówkowych gzymsów i elewacji
- remont / wymiana drzwi i szafek na elewacjach oraz wkucie wszystkich elementów instalacji na elewacjach
- remont / wymiana instalacji odwodnienia dachu – rury spustowe i sztucery z rewizjami w części podziemnej
- remont / wymiana instalacji odgromowej
- izolacja ścian fundamentowych

### **1.6. CEL OPRACOWANIA:**

- Celem opracowania jest ustalenie stanu zachowania, przyczyn zniszczeń i opracowanie sposobu konserwacji i restauracji elementów zabytkowych w formie programu robót budowlanych i konserwatorskich.

### **1.7. ZAKRES OPRACOWANIA**

Wszystkie czynności przewidziane do wykonania remontu konserwatorskiego budynku.

### **1.8. OPRACOWAŁ**

arch. Piotr Staszewski  
konserwator dzieł sztuki mgr Beata Staszewska

## 2. LOKALIZACJA OBIEKTU

Zespół pałacowo-parkowy zlokalizowany jest w centrum Kołaczkowa, na południe od szosy z Wrzesni do Pyzdr. Obejmuje on położony w centrum założenia pałac oraz otaczający go park. Od szosy w kierunku południowym w stronę dziedzińca pałacowego prowadzi aleja. Pałac elewacją frontową zwrócony jest na wschód. Naprzeciw rezydencji, po wschodniej stronie placu Reymonta znajduje się klasycystyczna oficyna oraz zabudowania dawnej stajni ze spichlerzem. Od strony zachodniej i południowej rozciąga się park krajobrazowy. Powierzchnia zespołu wynosi 4,4 ha.



## 3. MATERIAŁ, KONSTRUKCJA, TECHNIKA:

### 3.1. MATERIAŁ, KONSTRUKCJA

- fundamenty kamiennie-ceglane,
- ściany wymurowane z cegły ceramicznej pełnej, obustronnie otynkowane,
- stropy nad piwnicami masywne ceglane na łuku odcinkowym, stropy międzypiętrowe Kleina typu średniego na belkach stalowych,
- więźba dachu drewniana, płatwiowo – kleszczowa o dwóch stołkach stojących,
- dach kryty łupkiem układanym na dachu deskowanym i papowanym
- schody zewnętrzne i taras betonowe okładzinowane kamieniem,
- schody wewnętrzne z sieni na I piętro żelbetowe okładzinowane lastriko,
- posadzki w sieni lastriko, w pomieszczeniach mieszkalnych parkiety i podłogi drewniane białe,
- okna drewniane, skrzynkowe, w parterze 2-dzielne ze ślaniem.
- drzwi drewniane płycinowe, zewnętrzne 2-skrzydłowe z półkolistym nadświetłem, wewnętrzne drewniane płycinowe.

### **3.2. UKŁAD i BRYŁA**

Dwór wzniesiony na planie prostokąta, bryła zwarta, prosta, układ osiowy symetryczny, z sienią główną od wschodu i salą główną od zachodu. Przykryty dachem dwuspadowym stromym z naczółkami, od wschodu portyk wsparty na czterech kolumnach z trójkątnym tympanonem przykryty dachem dwuspadowym. Dwór częściowo podpiwniczony.

### **3.3. ELEWACJE**

– elewacje symetryczne względem osi głównych budynku, elewacja frontowa dziewięcioosiowa, z wejściem na osi głównej, poprzedzonym kolumnowym portykiem, wspartym na czterech jońskich kolumnach, podtrzymującym trójkątny tympanon; elewacja ogrodowa ośmioosiowa; elewacje boczne pięcioosiowe; wszystkie otwory okienne rozmieszczone regularnie; układ okien parteru powtórzony na I piętrze, podział elewacji na kondygnacje podkreślony prostym gzymsem; naroża budynku boniowane.

## **4. OPIS HISTORYCZNY:**

Pałac w Kołaczku jest przykładem klasycystycznej rezydencji z pierwszej połowy XIX w., Pałac powstał z inicjatywy Michała Dąbskiego (rotmistrz wojsk polskich, w 1823 r. uzyskał pruski tytuł hrabiowski), który podjął budowę klasycystycznego dworu i towarzyszących mu zabudowań, choć prace te mógł kontynuować także jego syn Gustaw, oficer wojsk polskich i poseł na sejm. Po śmierci Gustawa Dąbskiego w 1863 roku, Kołaczko zostało sprzedane i przeszło w ręce niemieckie. W 1920 roku kupił je pisarz noblista, Władysław Reymont, który traktował majątek jako swoją siedzibę. Reymont mieszkał tu do śmierci w 1925 roku. Spadkobiercy sprzedali dobra - kupiła je rodzina Juraszów, w której rękach były do 1939 roku. Po II wojnie światowej w pałacu mieściły się mieszkania pracowników Państwowego Gospodarstwa Rolnego, później - siedziba domu pracy twórczej poznańskiego oddziału Związku Literatów Polskich. W latach 1965-71 przeprowadzono gruntowny remont obiektu.

Dwór zbudowany na początku XIX wieku, później wielokrotnie przebudowywany, jest murowaną, otynkowaną budowlą, założoną na prostokątnym rzucie, o dwukondygnacyjnej, częściowo podpiwniczonej, zwartej bryle nakrytej naczółkowym dachem. Elewacje, pokryte gładkim tynkiem z boniowaniem akcentującym naroża, mieszczą prostokątne otwory okienne o regularnym, osiowym układzie - większe, ujęte w architektoniczne obramienia na reprezentacyjnym parterze, mniejsze na piętrze oddzielnym kordonowym gzymsem. W środkowej części elewacji frontowej, zwróconej na południe, zaprojektowany został monumentalny portyk wsparty na czterech jońskich kolumnach, w osi których ustawiono cztery kolumny przyściennych o analogicznych kształtach. Całość wieńczy trójkątny naczółek obwiedziony profilowanym gzymsem. Wnętrze pałacu, zapewne dawniej dwutraktowe, z sienią i salą na osi, jest obecnie gruntownie przekształcone. Z dawnego wyposażenia zachowało się jedynie parę egzemplarzy ozdobnej, klasycystycznej stolarki drzwiowej.

Budynek przeszedł gruntowny remont na przełomie lat 60tych i 70tych ubiegłego wieku oraz remont elewacji w 2021r.

## **5. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ**

### **5.1. Ogólny**

- stan zachowania dworu dobry, wnętrza w stałym użytkowaniu jako muzeum.
- zachowane elewacje z detalem architektonicznym w stanie złym
- wyposażenie nie zachowało się, stolarka drzwiowa i okienna wtórna

### **5.2. Stan zachowania elewacji:**

Ogólny stan elewacji, pod względem technicznym, ocenia się jako zły. Wyprawy tynkarskie wykazują miejscowe spękania. Wyprawy tynkarskie we fragmentach odspojone i wypłukane warstwy malarskie. W 2022r. opracowano projekt remontu dachu wraz ze wzmocnieniami elewacji w części gzymsu głównego. Występują ubytki detalu architektonicznego, fragmentów gzymsów, opasek okiennych. W partii cokołowej, obserwuje się znaczną degradację tynków - spękania, ubytki, odspojenia okładziny, zabrudzenia. W obrębie detalu architektonicznego obserwuje się niewielkie miejscowe uszkodzenia i ubytki w partiach profilowanych gzymsów, pilastrów oraz a opasek okiennych i drzwiowych. Widoczna są miejscami łuszcząca się warstwa wykończeniowa malarska. Detal sztukatorski pozostaje w stosunkowo dobrym stanie zachowania. Obserwuje się rozwarstwienia wyprawy oraz drobne ubytki na krawędziach.

Zniszczenia spowodowane są także usterkami w systemie odprowadzenia wód opadowych z dachu, występują w okolicy rur spustowych. System orynowania był częściowo naprawiany. Wymaga to wymiany tynków na obszarze zdegradowanych wypraw, w szczególności w partii cokołowej. Stolarka okienna, drewniana skrzynkowa współczesna w dobrym stanie. W miejscach zacieków widocznych na gzymsach i innych elementach zabezpieczonych blachą spodziewać się można usterek w obróbkach. Na gzymsach okładzinowanych dachówką występują liczne odspojenia i ubytki dachówki.

## **6. CEL I ZAKRES PRAC BUDOWLANO-KONSERWATORSKICH**

Celem opracowania jest określenie stanu zachowania elewacji pałacu z wyszczególnieniem wszystkich zabytkowych elementów w obrębie elewacji, wskazanie przyczyn powstających zniszczeń oraz określenie zakresu koniecznych do wykonania prac remontowych i konserwatorskich

## **7. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH**

### **7.1. Wytyczne ogólne:**

- Wszelkie prace konserwatorskie winny być wykonane przez specjalistyczną firmę konserwatorską, pod nadzorem ścisłym konserwatorskim oraz w ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.
- Przed przystąpieniem do prac należy wykonać dokładną dokumentację fotograficzną obiektu.
- W trakcie prac należy wykonywać bieżącą dokumentację konserwatorską.
- Po zakończeniu prac należy opracować dokumentację powykonawczą.

### **7.2. Wytyczne szczegółowe:**

#### **7.2.1. Otoczenie obiektu.**

- W miarę możliwości należy uporządkować nawierzchnię dojsć i opaski na styku z elewacją budynku.
- Sprawdzić drożność i stan techniczny sztucerów w części podziemnej instalacji odwodnienia dachu

#### **7.2.2. Elewacja - wyprawy tynkarskie i detal architektoniczny**

- Szczegółowa dokumentacja fotograficzna stanu zachowania przed rozpoczęciem prac remontowych oraz rejestracja wszystkich etapów prowadzonych prac przy obiekcie
- Elewacja przeszła gruntowny remont w 2021r wg dokumentacji projektowej opracowanej przez: Pracownię Projektową arch. Zbigniewa Antczaka z 10.2000r.
- Po rozstawieniu rusztowań należy przeprowadzić badania stratygraficzne na poziomie



parteru, pierwszego, w celu odsłonięcia ewentualnie zachowanych pozostałości po przedwojennych wyprawach tynkarskich i kolorystycznych, jednakże z przeanalizowanego materiału fotograficznego wynika, że elewacje zostały dokładnie oczyszczone podczas ostatniego remontu

- Mycie i dezynfekcja elewacji
- Oczyszczenie powierzchni elewacji z zanieczyszczeń oraz śladów prowadzonych współcześnie napraw.
- Usunięcie odspojonych warstw wypraw tynkarskich i malarskich
- Wykonanie wzmocnień i naprawa pęknięć ścian i detalu przez zszycie muru wprowadzając w odpowiednio przygotowane spoiny pręty ze stali nierdzewnej – zbrojenie heliakalne. Część wzmocnień w partii gzymsu głównego opracowano w dokumentacji z 2022r.
- Wzmocnienie osłabionych partii tynków i elementów wystroju sztukatorskiego poprzez nasycenie preparatem krzemoorganicznym np. KSE 100 f. Remmers.
- Uzupełnienie ubytków w tynku za pomocą zaprawy mineralnej na bazie wapna hydraulicznego lub wapna trasowego o dobrej paroprzepuszczalności, nie hydrofobowych. Proponuje się zastosowanie gotowego tynku np. Baumit Kalkin RK 39 f. BUMIT, Histolith Trass-Kalkputz f. Caparol, TKP f. TUBAG lub innych o podobnym składzie i podobnych parametrach.
- Uzupełnienie ubytków w elementach profilowanych za pomocą zapraw mineralnych np. Histolith Trass-Kalkputz f. Caparol - do uzupełnienia ubytków rdzenia profilu; jako warstwę wierzchnią można zastosować zaprawy firmy Opthosan (np. zaprawa Opthosan StuckoFein) lub firmy TUBAG (np. zaprawa Stuckoplan STW) lub firmy Caparol (np. Capalith-Fassadenspahtel P)
- W przypadku większych ubytków elementów profilowanych, należy wykonać szablon, będący dokładnym odwzorowaniem profilu oryginalnego. W oparciu o technikę profilu ciągnionego, przy użyciu odwzorowanego szablonu, należy wykonać rekonstrukcje brakujących partii elementów przy użyciu mineralnych zapraw sztukatorskich j.w.
- Uzupełnienie ubytków w elementach sztukatorskich za pomocą zapraw mineralnych.
- Odtworzenie brakującego detalu architektonicznego, opasek okiennych z odwzorowaniem profilowań, należy wykonać szablon, będący dokładnym odwzorowaniem profilu oryginalnego. W oparciu o technikę profilu ciągnionego, przy użyciu odwzorowanego szablonu, należy wykonać rekonstrukcje brakujących partii elementów przy użyciu mineralnych zapraw sztukatorskich j.w.
- Opracowanie kolorystyczne powierzchni tynkowanych i elementów detalu architektonicznego zostanie przeprowadzone w ramach komisji konserwatorskiej. Malowanie końcowe przeprowadzić farbą krzemianową w zaprojektowanym kolorze. Proponuje się zachowanie obecnej kolorystyki i wykonanie malowania elewacji w kolorach przyjętych podczas ostatniego remontu t.j. detal architektoniczny: ISPO EuColor – System 230/24 (78); ściany tynkowane: ISPO EuColor – System 230/02 (60); cokół: ISPO EuColor – System 230/32 (47). Jednakże przed wykonaniem prac należy wykonać próbki na budowie i uzyskać akceptację służb konserwatorskich.

#### **7.2.3. CZĘŚĆ PODZIEMNA – IZOLACJA ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH**

- Rozebranie opasek betonowych i warstw ciągów pieszych
- Wykonanie wykopów wokół budynku, na głębokość – do spodu ławy fundamentowej – roboty wykonywać odcinkowo
- Oczyszczenie i dezynfekcja murów zewnętrznych, oczyszczenie z zapraw, luźnych fragmentów
- Uzupełnienie cegieł i spoin
- Jako system referencyjny przyjęto system izolacji pionowych firmy Remmers,

dopuszcza się wykonanie w innych technologiach przy spełnieniu wymaganych parametrów

- Gruntowanie przygotowanego podłoża mineralnego za pomocą preparatu krzemionkującego Kiesol (roztwór 1:1 z wodą) na wysokość co najmniej 30 cm powyżej krawędzi terenu.
- Warstwa szepna - w czasie trwania reakcji Kiesolu nanieść "świeże na świeże" warstwę szepną z WP Sulfatex.
- Wyrównanie - "Świeże na świeże" wyrównać wszystkie nierówności za pomocą WP DS Levell.
- Uszczelnienie cokołu – co najmniej dwukrotnie nanieść izolację z MB 2K.
- Uzupełnienie tynku cokołowego – tynk mineralny drobnoziarnisty cienkowarstwowy
- Malowanie partii cokołowej zgodnie z kolorem istniejącej elewacji - cokół: ISPO EuColor
- System 230/32 (47)
- Uszczelnienie tynku - tynk cokołowy należy uszczelnić, zamykając pory, za pomocą MB 2K. Uszczelnienie należy poprowadzić co najmniej 5 cm powyżej górnej krawędzi terenu.
- DS Protect - montaż DS Protect na wysokości górnej krawędzi terenu.
- Warstwa obsypki wokół fundamentu odtworzoną z gruntu rodzimego zagęszczonego.

#### **7.2.4. Schody, rampy zewnętrzne, tarasy**

- Po wykonaniu robót związanych z izolacją ścian fundamentowych odtworzyć schody zewnętrzne, rampy i tarasy
- Schody i rampy na podbudowie betonowej okładzinowane płytami granitowymi zgodnie z istniejącymi.
- Opaska zewnętrzna- usunąć opaski betonowe, wykonać wokół budynku opaskę wypełnioną żwirem grubym na szerokość minimum 40cm na warstwie geowłókniny z obrzeżem kamiennym.

#### **7.2.5. Detal kamienny:**

- Oczyszczenie kamienia z powierzchniowych zabrudzeń metodami fizykochemicznymi lub chemicznymi.
- Próba ekstrakcji nienaturalnych przebarwień kamienia.
- Wzmocnienie osłabionej struktury kamienia preparatem na bazie estrów kwasu krzemowego.
- Uzupełnienie ubytków kamienia zaprawą mineralną barwioną w masie. Ewentualne scalenie kolorystyczne.

#### **7.2.6. Obróbki blacharskie i dachówkowe**

- Wymiana wszystkich obróbek blacharskich, blacha cynkowo tytanowa 0,6mm kolor naturalny szary zgodny z istniejącym
- Wymiana dachówek gzymsów na elewacjach bocznych – dachówka karpiówka kolor zgodny z istniejącym

#### **7.2.7. Instalacja odwodnienia dachu**

- Wymiana uszkodzonych rur spustowych – blacha cynkowo tytanowa kolor naturalny zgodny z istniejącymi
- Sprawdzenie drożności i wymiana w przypadku uszkodzeń sztucerków i rewizji części podziemnej instalacji kanalizacji deszczowej, oczyszczenie i udrożnienie instalacji

#### **7.2.8. Instalacje elektryczne i odgromowa:**

- Wymiana zwodów instalacji odgromowej na zgodne z normą



- Wkucie i schowanie w warstwach tynkarskich wszelkich instalacji elektrycznych zewnętrznych
- Całość okablowania istniejącego na elewacji należy wkuć  
Po wykonaniu instalacji bruzdy wypełnić wyprawą tynkarską wapienną.
- Wymiana lub naprawa i malowanie wszelkich kratek i drzwiczek szafek instalacyjnych na elewacji

#### **7.2.9. Kraty okienne:**

- Oczyszczenie i malowanie krat okiennych i drzwiowych, kolorystyka do ustalenia na etapie realizacji po wykonaniu próbek
- Ze względu na formę i materiał z jakiego wykonano kraty zaleca się wykonanie nowych krat

arch. Piotr Staszewski

## 8. Dokumentacja fotograficzna:

Elewacja frontowa wschodnia





Detal ryzalitu



Elewacja zachodnia parkowa





Elewacja zachodnia parkowa



Pęknięcia ścian i wypraw tynkarskich, uszkodzenia na elewacjach













Uszkodzenia w strefie cokołowej





