

inż. Marek Sroka¹⁾
 dr inż. Krystyna Urbańska²⁾
 ORCID: 0000-0003-4513-9068
 dr inż. Paweł Urbański^{2)*)}
 ORCID: 0000-0003-4585-0781

Problemy adaptacyjne zabudowań pałacowych na przykładzie budynku kordegardy w Bojadłach

Adaptation problems of palace buildings on the example of the guard-house in Bojadla

DOI: 10.15199/33.2022.11.56

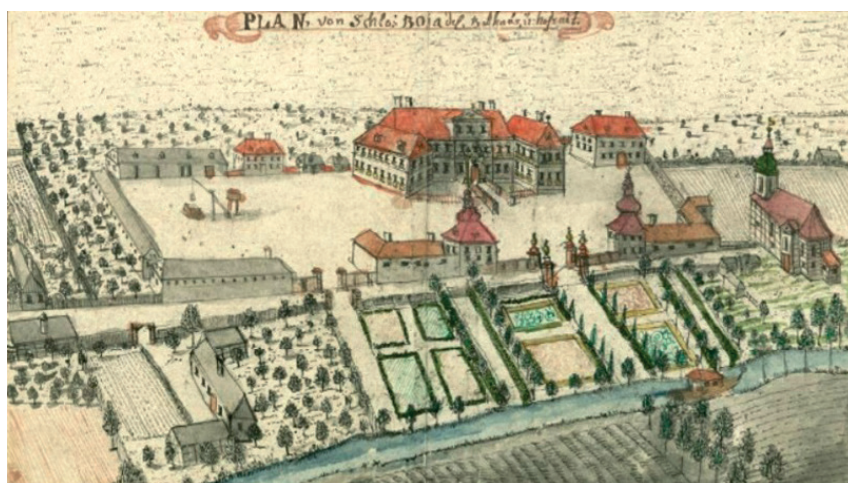
Streszczenie. Adaptacja budynku zabytkowego zobowiązuje projektanta do bardzo starannego przygotowania dokumentacji remontowej. Projektowane nowe funkcje nie mogą niszczyć zabytkowych detali, charakteru obiektu lub wnętrza. W artykule przedstawiono problemy adaptacyjne zabytkowego budynku kordegardy w barokowym zespole pałacowo-parkowym zlokalizowanym w Bojadłach. Nowa funkcja budynku ma być dostosowana do wymagań dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na cele mieszkalne z zachowaniem historycznego charakteru budynku.

Słowa kluczowe: budynek zabytkowy; adaptacja; remont; kordegarda pałacowa w Bojadłach.

Abstract. Adaptation of a historic building obliges the designer to very carefully prepare renovation documentation. Designed new functions may not destroy the historic details, character of building or interior space. The article presents the problems of adaptation of the historic guardhouse in the baroque palace and park complex located in Bojadla. The new function of the building will be adapted to the requirements of rooms intended for residential purposes, while maintaining the historical character of the building.

Keywords: historical building; adaptation; renovation; palace guardhouse in Bojadla.

Zespół pałacowo-parkowy w Bojadłach, który w 1732 r. ufundowała rodzina von Kottwitz [1], obejmuje pałac, park, dwie oficyny oraz dwie kordegardy znajdujące się po obu stronach przy bramie wjazdowej na dziedziniec pałacowy (rysunek 1). Do 1905 r. zabudowa pałacowa wraz z majątkiem była własnością rodu, a następnie majątek został dwukrotnie sprzedany. Po zakończeniu II wojny światowej pałac ponownie kilkakrotnie zmieniał gospodarzy [3]. W latach 1948–1950 mieścił się w nim I Lubuski Uniwersytet Ludowy. W kolejnych latach, aż do 1962 r. służył jako biuro Gminnej Rady Narodowej oraz Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”. Ponadto zlokalizowane w nim były: przedszkole, oddział położniczy i świetlica. W 1961 r. pałac w Bojadłach został objęty ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków. W 1962 r. zespół pałacowo-parkowy podzielono i przekazano różnym użytkownikom. Kordegardy wraz



Rys. 1. Widok pałacu i kościoła, rycina z 1744–1750 r. [2]

Fig. 1. View of the palace and the church, drawing around 1744–1750 [2]

z oficynami przekształcono na budynki mieszkalne i obiekty użyteczności publicznej, wydzielono również park, który przestał być elementem pierwotnej całości z zabudowaniami [4]. Po 1989 r. pałac ponownie kilkakrotnie zmieniał właścicieli. Częste zmiany osób zarządzających obiektami pałacu oraz brak napraw i remontów były przyczyną złego stanu technicznego całego kompleksu pałacowego. W latach 2006–2010 Stowarzyszenie Życie dla Pałacu postawiło sobie za cel jego odbudowę i zago-

spodarowanie na cele kulturalne, szkoleniowe oraz turystyczne. Od 2014 r. właścicielem pałacu w Bojadłach został **Arkadiusz Michoński**, założyciel Fundacji Pałac Bojadla, której głównym zadaniem jest ochrona i restauracja zespołu pałacowo-parkowego [4].

Charakterystyka budynku kordegardy

Kordegarda oznacza wartownię. To budynek, w którym stacjonowały wszelakiego rodzaju oddziały wojsko-

¹⁾ SWECO Polska sp. z o.o.

²⁾ Uniwersytet Zielonogórski, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska

*) Adres do korespondencji: p.urbański@ib.uz.zgora.pl

we, warty garnizonowe i policyjne. Kordegardy w Bojadłach wzniesione zostały po obu stronach bramy pałacowej w latach 1735–1750. Są to piętrowe budynki założone na rzutach w kształcie prostokąta o wymiarach 8,7×9,2 m, wykonane w technologii tradycyjnej, przykryte dachem czterospadowym przechodzącym w kopuły zwieńczone latarniami. Narożniki kordegardy są zdobione boniowaniem w formie dodatkowej warstwy tynku. Do kordegard zostały dobudowane obiekty gospodarcze, w których pierwotnie mieściły się wozownie, spichlerze itp.

Artykuł dotyczy kordegardy położonej po lewej stronie bramy pałacowej (fotografia a). Od strony dziedzińca przy kordegardzie wzniesiono dobudówkę, pełniącą funkcję przedsionka. Dobudówka powstała bez jakichkolwiek zgód administracyjnych (w tym konserwatorskich) jako samowola budowlana. Od strony południowo-zachodniej do kordegardy przylegają pozostałości zabudowań gospodarczych o długości ok. 6,0 m. Ta część obiektu została zwieńczona dachem dwuspadowym pokrytym dachówką ceramiczną „karpówką” ułożoną „w łuskę”. Ściana zewnętrzna została wykonana w późniejszym okresie, prawdopodobnie powojennym, z bloczków betonu komórkowego (fotografia b). Obecnie są one wyłączone z użytkowania. Ze względu na brak w nich instalacji grzewczej temperatura wewnętrzna w okresach zimowych spada tu poniżej 0°C, co powoduje degradację i erozję elementów konstrukcyjnych. Budynek kordegardy był przez wiele lat wykorzystywany na

cele mieszkalne. Niestety mieszkańcy nie mieli uregulowanej sytuacji własnościowej i wykonywali jedynie drobne, bieżące naprawy. Brak okresowych remontów i systematycznego dbania o budynek doprowadziły do jego obecnego złego stanu technicznego.

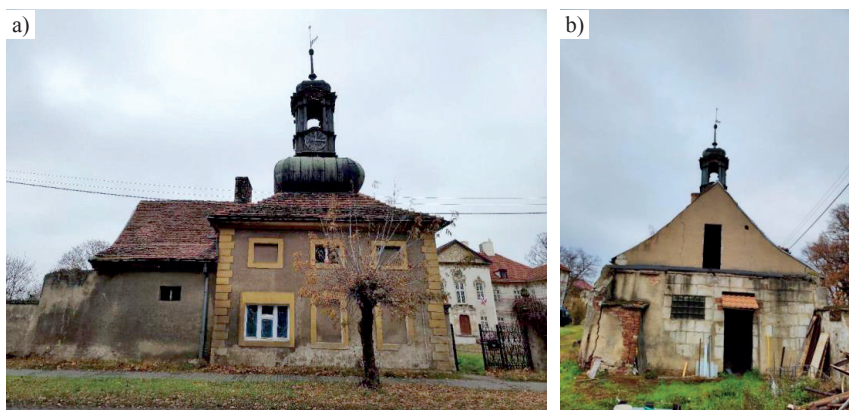
Prace projektowe i adaptacyjne obiektu zabytkowego

Z uwagi na chęć przywrócenia historycznego charakteru kordegardy i jednocześnie przystosowanie jej do obecnych wymagań stawianych budynkom mieszkalnym, podczas adaptacji istotne było zachowanie równowagi między nowoczesnością rozwiązań technicznych i obowiązującym prawem budowlanym a specyfiką zabytkowego obiektu. Koncepcja projektowa ma za zadanie sprawić, aby budynki kordegard oraz istniejący pałac tworzyły jednolity pasujący zespół historycznych obiektów. W związku z tym koncepcję projektową poprzedziła szczegółowa inwentaryzacja, oględziny obiektu oraz ocena stanu technicznego [5]. Zużycie elementów budynku oceniono na przeszło 50%. Stan techniczny konstrukcji budynku określono jako średni. Poza konstrukcją dachu kordegardy, w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu. Znaczemu zużyciu uległy elementy zabezpieczające i wykończeniowe, takie jak tynki, posadzki, poszycie dachu, system odprowadzający wody deszczowe z dachu oraz instalacje wewnętrzne. Te elementy jako zużyte lub niespełniające współczesnych wymagań mają

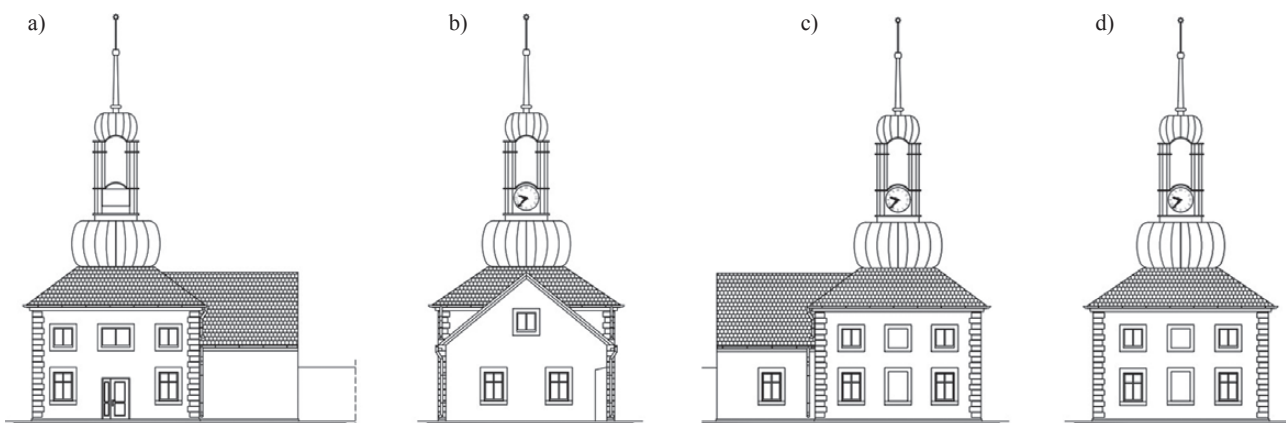
być wymienione w 100%. Z uwagi na wykonanie przeróbek i remontów bez zachowania zasad sztuki budowlanej i uwzględnienia zabytkowego charakteru budynku, planuje się w 100% wymienić stolarkę okienną i drzwiową. Natomiast przybudówkę, wzniesioną jako samowolę budowlaną, planuje się rozebrać, co pozwoli przywrócić pierwotny kształt obiektu. Szacuje się, że przebudowa i renowacja obejmie ok. 80% elementów obiektu. Głównym problemem w opracowaniu koncepcji adaptacyjnej w obiektach tego typu jest pogodzenie odtworzenia historycznego charakteru budynku oraz dostosowanie go do współczesnych wymagań obiektów mieszkalnych, do których zaliczyć należy: zapewnienie odpowiedniej wysokości pomieszczeń; wyposażenie budynku w odpowiednie pomieszczenia sanitarne (kuchnia, łazienka itp.); zapewnienie termoizolacyjności zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

Zespół pałacowo-parkowy w Bojadłach wpisany jest do rejestru zabytków województwa lubuskiego. Pałac wraz z towarzyszącymi zabudowaniami został zakwalifikowany do obiektów rezydencjonalnych. Przyjęto, że służby Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wydały następujące warunki prowadzenia przebudowy obiektu:

- zgodzono się na przywrócenie historycznego układu okien, co wiąże się z częściowymi przebiciami murów oraz zamurowaniami (rysunek 2);
- zgodzono się na wykonanie ściany szczytowej elewacji bocznej z cegły ceramicznej pełnej wraz z izolacją termiczną od wewnątrz;
- nie wyrażono zgody na wykonanie ocieplenia na zewnętrznych powierzchniach ścian zewnętrznych;
- nie wyrażono zgody na montaż okien połaciowych;
- zgodzono się na obniżenie stropu o ok. 50 cm;
- wyrażono warunkową zgodę na wykonanie okien w nowej ścianie szczytowej z zachowaniem okien o wymiarach i wyglądzie komponującym się z pozostałymi oknami;
- wyrażono zgodę na przebicie i częściowe rozebranie ściany pomiędzy budynkiem kordegardy a częścią gospodarczą obiektu.



Elewacja kordegardy; 2021 r.: a) frontowa; b) boczna [5]
Elevation of the guardhouse; 2021: a) front; b) side [5]



Rys. 2. Elewacje kordegardy a), b), c), d) – adaptacja [5]

Fig. 2. Guardhouse facades a), b), c), d) – adaptation [5]

Założono, że adaptacja w niewielkim stopniu wpłynie na dotychczasowy układ pomieszczeń. W głównym budynku kordegardy ma zostać przywrócona funkcja mieszkalna, natomiast w pozostałej części obiektu, dotychczas wykorzystywanej jako pomieszczenia gospodarczo-magazynowe, planuje się umieścić pomieszczenia higieniczno-sanitarne, takie jak łazienka oraz kuchnia wraz ze spiżarnią (rysunek 3).

W ramach projektowanych prac budowlanych przewidziano wykonanie: hydroizolacji na ścianach fundamentowych w formie iniekcji kurtynowej; izolacji termicznej na ścianach fundamentowych; aplikację iniekcji krystalicznej w ściany zewnętrzne i wewnętrzne; ułożenie izolacji termicznej na wewnętrznych powierzchniach ścian zewnętrznych; ob-

nizienie stropu drewnianego w budynku kordegardy; wykonanie nowych posadzek na parterze i piętrze oraz wykonanie nowych ścian działowych na piętrze w konstrukcji lekkiej z płyt gipsowo-kartonowych; renowację i odnowę całej konstrukcji dachowej wraz z naprawą poszycia dachowego oraz wymianą systemu odwodnienia dachowego; wymianę stolarki okiennej i drzwiowej; demontaż wiatrołapu/przybudówki; wykonanie nowych instalacji wodno-kanalizacyjnych, grzewczych i elektrycznych.

Podsumowanie

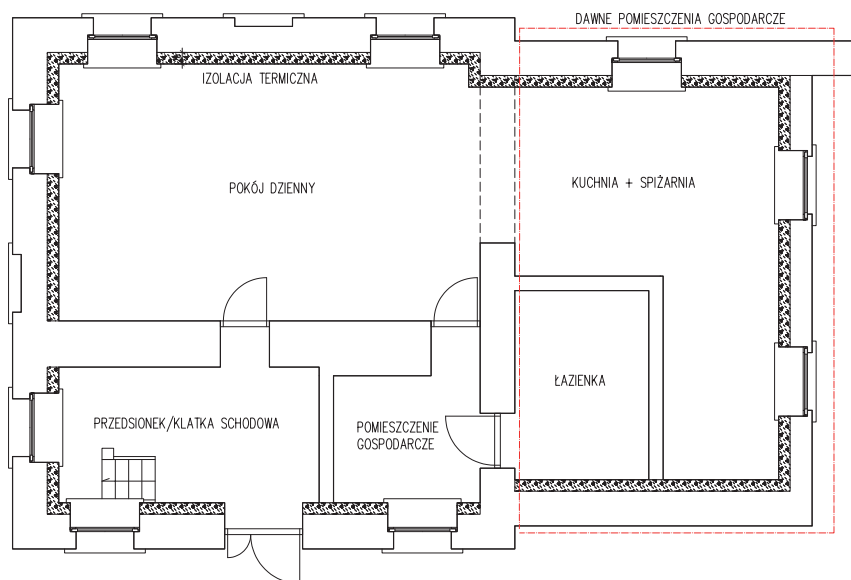
Wiele obiektów zabytkowych, w tym opisywana kordegarda, z uwagi na liczne zmiany własnościowe, brak odpowiednich środków finansowych oraz często mało „elastyczne” podejście służb kon-

serwatorskich, z upływem lat traci walory techniczne i użytkowe. Z uwagi na konieczność „efektywnego” wykorzystania przez nowych właścicieli powierzchni tego typu obiektów ich dotychczasowe funkcje praktycznie nie mogą być kontynuowane, co oznacza, że część tych obiektów należy adaptować do współczesnych potrzeb użytkowych. Głównym celem artykułu było pokazanie, że nawet takie obiekty jak kordegarda mogą zostać przystosowane do współczesnych wymagań łącznie z funkcjami mieszkaniowymi. Koncepcja projektowa zmian w układzie przestrzennym budynku zakłada przebudowę obiektu i nadanie mu charakteru mieszkalnego dostosowanego do współczesnych wymagań.

Literatura

- [1] Boso G. Rodzina von Kottwitz – panowie na Bojadłach i Konotopie, Ekstra. Gazeta obywatelska nr 5 (v5), 2014, <http://www.palacbojadla.org/download/extra-nr05.pdf>, dostęp 13.07.2022 r.
- [2] Werner FB. Topographia seu Silesiae, część V, s. 254-255 (rkps w zbiorach Biblioteki Uniwersyteckiej we Wrocławiu) dostęp 13.07.2022 r. https://www.bibliotekacyfrowa.pl/dlibra/publication/8297/edition/16345/content?format_id=10.
- [3] Boso G, Kostka E, Mamet M. Kronika Bojadł, Rys historyczny wsi Bojadła, t. I, Zielona Góra, 2014.
- [4] Gernat J. Zespół pałacowo-parkowy w Bojadłach, gm. Bojadła, pow. zielonogórski, dostęp 01.08.2022 r. <http://www.palaceiparki.pl/zespoldpalacowo-parkowy-w-bojadlach/dzieje-zespolu-i-jego-wlasciciele-i12>.
- [5] Sroka M. Praca inżynierska pt. Projekt przebudowy i remontu budynku zabytkowego – kordegardy zespołu pałacowo-parkowego w miejscowości Bojadła, Uniwersytet Zielonogórski, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, 2022.

Przyjęto do druku: 29.09.2022 r.



Rys. 3. Rzut przyziemia – adaptacja [5]

Fig. 2. Ground plan – adaptation [5]