

ROCKWOOL POLSKA Sp. z o.o.ul. Kwiatowa 14
66-131 Cigacice
tel.: 068 385 02 50
fax: 068 385 02 34
www.rockwool.pl
rockwool@rockwool.pl

Case study

Luksusowe apartamenty w dawnej tkalni

Modne na zachodzie już od kilkudziesięciu lat lofty stają się również coraz bardziej popularne w Polsce. Obecnie są one synonimem prestiżu, luksusu i nowoczesnego design'u. Mieszkania tego typu chętnie kupują nie tylko artyści czy pisarze, ale przede wszystkim osoby poszukujące przestronnych, atrakcyjnych wnętrz o niebanalnej architekturze i wyjątkowym klimacie.

Lofty to zaadaptowane na mieszkania dawne fabryki i hale produkcyjne usytuowane w dużych miastach, a ostatnio coraz częściej także spichlerze czy młyny położone w malowniczych wioskach. Pierwsze tego typu nieruchomości w Polsce pojawiły się w Łodzi w XIX-wiecznej fabryce Karola Scheiblera. Zainteresowanie, z jakim spotkała się wówczas inwestycja przekroczyło oczekiwania samych inwestorów, którzy rozpoczęli natychmiast poszukiwania kolejnych postindustrialnych obiektów mogących zmienić się w luksusowe apartamenty.



Obecnie jednym z ciekawszych obiektów tego typu jest projekt zielonogórskiej Tkalni 14. Powstała ona na początku XIX wieku przy obecnej ulicy Fabrycznej. Początkowo był to zakład wykańczalniczy, do którego dobudowano w 1864 roku przędzalnię i tkalnię. W latach dziewięćdziesiątych XX wieku, po zaprzestaniu produkcji włókienniczej, w murach Tkalni 14 umieszczono dom handlowy Polon.

Pomysł adaptacji zielonogórskiej Tkalni 14 na luksusowe apartamenty pojawił się dopiero na początku 2006 roku. Dużą rolę przy podejmowaniu ostatecznej decyzji odegrała korzystna lokalizacja fabryki znajdującej się blisko historycznego centrum miasta. *Urzekł nas także niezwykły klimat budynku, piękno jego architektury i oryginalność detali* – wspomina Paweł Kochoński, architekt i właściciel zielonogórskiej pracowni architektonicznej PAF, dla której modernizacja Tkalni była niepowtarzalnym wyzwaniem.

**Standardy wykończenia loftów**

Inwestor i generalny wykonawca przebudowy zielonogórskiej Tkalni 14 - firma DA-S.A. s.c. od początku prac planowała stworzenie w tym miejscu nowoczesnych apartamentów o wysokiej jakości wykończenia przy jednoczesnym zachowaniu postindustrialnego charakteru fabryki. Standardem zielonogórskich loftów jest ogrzewanie podłogowe obok tradycyjnego ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także sieć internetowa i telewizyjna. W salonie każdego loftu znajduje się przewód kominowy umożliwiający podłączenie kominka.

Budynek posiada portiernię, monitoring oraz dwie nowoczesne windy (w tym jedną panoramiczną), a bramy garażowe sterowane są pilotem. Ściany powierzchni wspólnych wykończono za pomocą tynków, kamienia oraz szkła, natomiast posadzki - przy użyciu wysokiej jakości kamienia naturalnego.

ROCKWOOL POLSKA Sp. z o.o.

ul. Kwiatowa 14
66-131 Cigacice
tel.: 068 385 02 50
fax: 068 385 02 34
www.rockwool.pl
rockwool@rockwool.pl

Obok mieszkań i lokali usługowych przygotowano także dla lokatorów pomieszczenia służące rekreacji: basen wewnętrzny o powierzchni 45 m², saunę suchą i mokrą oraz siłownię. Garaż o stalowej konstrukcji wspartej na zabytkowych słupach żeliwnych znajduje się na poziomie parteru. Cały budynek przystosowano także dla potrzeb i wymagań osób niepełnosprawnych.

Renowacja zabytkowej elewacji budynku

Prace budowlane, choć często skomplikowane, zajęły ostatecznie niewiele czasu. Rozpoczęto je w czerwcu 2007 roku, a zakończono już w marcu 2008. W trakcie modernizacji Tkalni 14 jej zasadnicza konstrukcja nie uległa zmianie. Przed remontem każda z czterech kondygnacji fabryki stanowiła jedno ogromne pomieszczenie, rozdzielne tylko dwoma rzędami żeliwnych słupów pełniących funkcje konstrukcyjne. Inwestor zdecydował się na postawienie ścianek wewnętrznych wydzielających 35 mieszkań, dwa lokale usługowe oraz kilka pomieszczeń rekreacyjnych i gospodarczych.

Dużym wyzwaniem dla inwestora podczas prac modernizacyjnych okazała się renowacja dekoracyjnych elewacji z cegły klinkierowej. *Kupiliśmy i rozebraliśmy starą stodołę, ponieważ cegła, której użyto do jej budowy, była taka sama jak ta w Tkalni. Dzięki temu z łatwością uzupełniliśmy ubytki, dość liczne w starych murach, a przy tym udało się nam zachować jednorodność oraz wyjątkowy charakter zabytkowego budynku,* podkreśla Paweł Kocharński, z firmy PAF.



Podczas renowacji elewacji konieczne okazało się także wykorzystanie nowej cegły. Wybór padł na najbardziej zbliżoną do oryginału - cegłę Starobrowarną – tę samą, którą wykorzystano w Starym Browarze w Poznaniu. Uzupełniano nią nie tylko ubytki w elewacji, ale także łuki sklepienne oraz nadproża okien i drzwi w formie łuków odcinkowych.



Ponieważ rozległe fragmenty elewacji znajdowały się w bardzo złym stanie, dlatego jeszcze zanim przystąpiono do uzupełniania ubytków wykonano gruntowne oczyszczanie murów. W zielonogórskiej Tkalni 14 użyto w tym celu gorącej pary pod wysokim ciśnieniem, zawierającej środek chemiczny. Partie najbardziej zniszczone działaniem wody i grzybów wymagały wymurowania nowego lica. Kolejnym etapem procesu oczyszczania elewacji było piaskowanie oczyszczające starą cegłę i jednocześnie patynujące nową. Dopiero po tych wszystkich zabiegach wykonano spoinowanie zaprawą o podwyższonej aktywności termicznej, co zajęło ponad trzy miesiące. Prace zwińczyło gruntowanie oraz impregnowanie powierzchni elewacji.

Wyzwaniem dla restauratorów okazało się także odnowienie klatki schodowej, której w pierwotnym, XIX-wiecznym projekcie Tkalni w ogóle nie było. Została ona dobudowana dopiero na początku lat osiemdziesiątych XX wieku, kiedy także otynkowano całą szczytową ścianę budynku. Podczas renowacji, w momencie zdjęcia istniejącego tynku, odkryte zostały różnego rodzaju wątki ceglane, gzymsy, ozdobne elementy łukowego sklepienia, zamurowane pierwotne otwory

ROCKWOOL POLSKA Sp. z o.o.

ul. Kwiatowa 14
66-131 Cigacice
tel.: 068 385 02 50
fax: 068 385 02 34
www.rockwool.pl
rockwool@rockwool.pl

okienne – wszystkie dotąd zupełnie niewidoczne. *Każdy ten fragment wymagał precyzyjnego, ręcznego odkuwania i żmudnego sprawdzania, która cegła pozostanie, a która wymaga wymiany*, wspomina Piotr Czyżewski, współwłaściciel firmy DA-S.A. s.c. będącej generalnym wykonawcą i inwestorem projektu.

Izolacja przegród

Niezwykle ważną kwestią, wymagającą dobrze przemyślanych rozwiązań było także zagadnienie ocieplenia obiektu. W zabytkowych budynkach, do których należy zielonogórska Tkalnia izolacja przegród bywa bowiem często niemożliwa. *Konserwatorzy niezwykle rzadko zezwalają na ocieplenie ścian budynku od zewnątrz i tym samym poważną ingerencję w wygląd elewacji. Każdy przypadek renowacji obiektu zabytkowego należy więc rozpatrywać indywidualnie i raczej nie uda się zastosować wszystkich typowych rozwiązań. Generalna zasada, jaką powinniśmy się kierować w takich przypadkach, brzmi: jeśli nie możemy ocieplić danej przegrody, najlepiej pozostawić ją taką, jaka jest, i zająć się możliwą termomodernizacją pozostałych elementów budynku z podwyższeniem ich izolacyjności termicznej ponad wymagania standardowe* – komentuje doradca techniczny Rockwool Polska.

W przypadku Tkalni 14 Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził zgody na znaczną ingerencję w historyczną tkankę budynku, a niektóre działania wręcz na nas wymusił, na przykład powrót do oryginalnej stolarki okiennej – podkreśla Piotr Czyżewski z firmy DA-S.A. s.c. Zakaz wprowadzania zmian do wyglądu elewacji Tkalni 14 spowodował, że inwestor zdecydował się ocieplić budynek od wewnątrz. W tym celu zastosowano skalną wełnę mineralną Rockwool o grubości 10 cm, a także folię paroprzepuszczalną oraz płyty gipsowo-kartonowe. Wewnątrz konstrukcji pozostawiono 1,5 cm szczelinę umożliwiającą cyrkulację powietrza.

Izolacyjność termiczna budynku, który przed modernizacją nie spełniał współczesnych wymagań cieplnych, została jednak poprawiona na różne sposoby. Stropy i dach zaizolowano skalną wełną mineralną i wykończono płytami gipsowo-kartonowymi. *Wyczyściliśmy elewację, uzupełniliśmy spoiny i brakujące cegły. Wstawiliśmy nowoczesne aluminiowe okna z szybami o podwyższonej izolacyjności cieplnej. Ociepliliśmy stropy i dachy. Wszystko to sprawiło, że budynek spełnia teraz wymogi cieplne* – mówi Paweł Kochański z pracowni architektonicznej PAF.



Oprócz izolacji przegród, poprawiono także wentylację budynku. Na przylegającym do głównego budynku garażu pierwotny jednospadowy dach zamieniono na płaski, układając blachę trapezową, folię paroprzepuszczalną, 20-centymetrową warstwę wełny Rockwool, podwójną warstwę papy termozgrzewalnej oraz ozdobny, jasny żwir.



ROCKWOOL POLSKA Sp. z o.o.

ul. Kwiatowa 14
66-131 Cigacice
tel.: 068 385 02 50
fax: 068 385 02 34
www.rockwool.pl
rockwool@rockwool.pl

Dodatkowe informacje o projekcie:

Inwestycja: Renowacja Tkalni 14 w Zielonej Górze

Inwestor oraz generalny wykonawca: Przedsiębiorstwo Budowlane DA-SA s.c., Zielona Góra

Pracownia architektoniczna: Pracownia Architektoniczna PAF, Zielona Góra