

BARBARA MARIA DEJA\*

REMONT I ADAPTACJA ZABYTKOWEJ OLSZTYŃSKIEJ  
KAMIENICY NA BUDYNEK HOTELOWYRENOVATION AND ADAPTATION OF A HISTORIC  
OLSZTYN MAISON INTO A HOTEL BUILDING

## Streszczenie

Pomimo ogromnych zniszczeń wojennych, w Olsztynie zachowała się część obiektów zabytkowych, świadczących o bogatej historii miasta, między innymi poniemiecka kamienica wzniesiona w końcu XIX wieku, zlokalizowana przy ul. Dąbrowszczaków 28.

Budynek będący w złym stanie technicznym, wykazujący problemy z posadowieniem i wodą gruntową, został w ostatnich latach poddany całkowitej renowacji i adaptacji na cztero-gwiazdkowy obiekt hotelowy. Zakres wykonanych prac obejmował między innymi pogłębienie piwnic, częściową wymianę stropów, wzniesienie dodatkowej kondygnacji i nowego dachu, a także rozbudowanie obiektu w granicach istniejącej działki. W trakcie prowadzonych prac zachowano najcenniejsze elementy budynku – wspaniale dekorowane ściany zewnętrzne fasady oraz ceramiczne stropy piwnic. Po renowacji budynek odzyskał pierwotne piękno i stanowi ważny element dziedzictwa kulturalnego miasta i całego regionu.

*Słowa kluczowe: remont, adaptacja, zabytkowa kamienica*

## Abstract

Despite the tremendous war damages, quite a few historic buildings in Olsztyn have been preserved to give evidence of the rich history of the city. Among them there is the post-German brick maison erected in the late 19<sup>th</sup> century at 28, Dąbrowszczaków Street.

The building of a very bad technical shape, located on a plot of troublesome ground and water conditions has undergone a fundamental renovation and adaptation into a four-star hotel in the recent years. The range of the undertakings encompassed, inter alia, basement excavation, some ceiling replacement, construction of an additional floor and a new roof as well as expansion of the building within the borders of the hitherto prevailing plot. It was accomplished to preserve the most valuable elements of the building – splendidly decorated external walls of the façade from the side of the streets and the ceramic ceiling of the basements. After the renovation the building stuns with artistry and regained beauty and it constitutes an important element of the cultural heritage of the city and the entire region.

*Keywords: renovation, adaptation, historic maison*

\* Dr inż. – Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

## 1. Wstęp

W XIX wieku Olsztyn (niem. Allenstein), dzisiejsza stolica Warmii, był prowincjonalnym miastem Prus Wschodnich (Ostpreussen), wchodzących w skład Rzeszy Niemieckiej. W drugiej poł. XIX w. Niemcy postanowili połączyć znajdujący się w owym czasie w zaborze pruskim Toruń z Insterburgiem (pol. Wystruć, obecnie Czerniachowsk w obwodzie kaliningradzkim) linią kolejową, której fragment przebiegał przez powiat olsztyński [1]. Dając zatrudnienie miejscowym robotnikom budowa i gospodarcze następstwa ulokowania w Olsztynie ważnego węzła kolejowego były czynnikiem miastotwórczym. W latach 1865–1875 liczba mieszkańców Olsztyna wzrosła o jedną trzecią, powstawać zaczęły nowe arterie komunikacyjne, duże przestrzenie poza granicami Starego Miasta zyskały nową zabudowę (w ciągu 10 lat wzniesiono 117 nowych budynków mieszkalnych) [6].

Od końca lat 70. XIX w. ze względu na poblizę dworca zyskał na znaczeniu historyczny trakt do Barczewa, wzdłuż którego zaczęto budować okazałe gmachy i kamienice. Jedną z nich była wzniesiona w latach 1895-97 przez J. Rautenberga kamienica pod numerem 28 przy ulicy Wartenburgerstrasse (dawniej Trakt Barczewski, później Keiserstrasse, obecnie ul. Dąbrowszczaków) [4]. W 1919 r. kamienica znalazła się w rękach nowego właściciela, który przeprowadził remont (m. in. zainstalował centralne ogrzewanie) i rok później wynajął parter konsulowi Henrykowi Korybutowi Woronieckiemu z przeznaczeniem na pomieszczenia Konsulatu Generalnego Rzeczypospolitej Polskiej [3]. Po wyprowadzeniu Konsulatu w 1927 r. do nowego gmachu przy Friedrich-Wilhelm Platz parter kamienicy Rautenberga adaptowano na kilka różnej wielkości lokali mieszkalnych.

Budynek szczęśliwie przetrwał drugą wojnę światową. Po 1945 r. na parterze kamienicy urządzono restaurację „Smakosz”, której nazwa w latach 70. ubiegłego wieku została zmieniona na „Pod Samowarem”. Pozostałe kondygnacje adaptowano na niewielkie mieszkania, co wymagało licznych zmian pierwotnych podziałów przestrzennych.

W 1980 roku na parterze wydzielono sklep, do którego prowadziły niezależne drzwi wykonane we frontowej elewacji na miejscu zlikwidowanego okna. Budynek (nieremontowany i w coraz gorszym stanie technicznym) był użytkowany do końca lat 90. ubiegłego wieku. W 1998 roku obiekt kupiła warszawska firma budowlana Na Skraju Miasta S. A. z przeznaczeniem na budynek hotelowy z restauracją.

W artykule przeanalizowano kolejne etapy remontu i adaptacji kamienicy, które wymagały podjęcia skomplikowanych robót budowlanych i obfitowały w szereg problemów inżynierskich. Analiza ich skuteczności może stanowić źródło informacji dla osób podejmujących tego rodzaju przedsięwzięcia.

## 2. Lokalizacja i opis budynku

Wolnostojąca kamienica Rautenberga (wpisana do rejestru zabytków 14. 02. 1989 r. pod numerem A-1770, [3]) zlokalizowana jest na narożnej działce przy skrzyżowaniu ulic Dąbrowszczaków i Kajki (rys. 1) i usytuowana kalenicowo elewacją frontową do ulicy Dąbrowszczaków. Przy jej południowo-zachodniej ścianie szczytowej znajduje się droga wjazdowa na wspólne dla sąsiadujących ze sobą budynków podwórze (rys. 2).



Rys. 1. Kamienica Rautenberga po renowacji.  
Fot. B. Deja, marzec 2011 r.

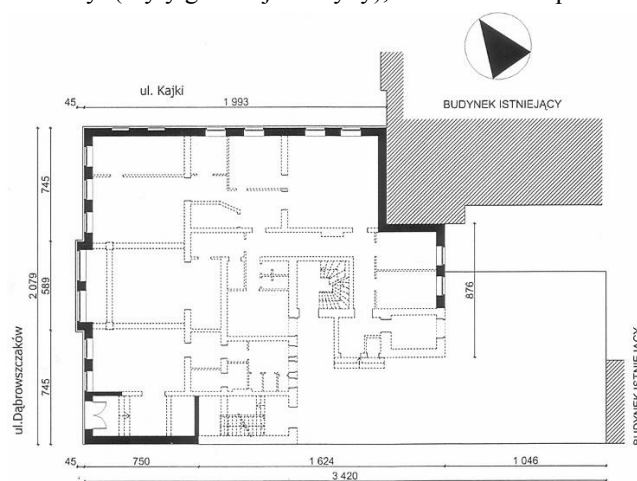
Fig. 1. Rautenberg historic maison  
after renovation



Rys. 2. Elewacja frontowa od strony ulicy  
Dąbrowszczaków. Fot. B. Deja, marzec 2011 r.

Fig. 2. Front elevation from the side  
of Dąbrowszczaków Street

Trzykondygnacyjny, w całości podpiwniczony budynek z nieużytkowym poddaszem, składający się z 2-ch brył (bryły głównej i oficyny), wzniesiono na planie litery L (rys. 3).



Rys. 3. Rzut parteru budynku przed renowacją.

Na czarno wypełniono ściany, które udało się zachować. Rys. B. M. Deja, marzec 2011 r.

Fig. 3. Ground floor plan of building before renovation.  
Walls that were preserved are marked with black color

Projekt elewacji obiektu jest dowodem na przysłowiową niemiecką oszczędność – bogato ozdobiono wyłącznie fasady eksponowane od strony ulic, natomiast tylne, od strony podwórza tylko porządnie otynkowano tynkiem cementowo-wapiennym [3]. Ośmioosiową elewację frontową z umieszczonym w jej części środkowej dwuosiowym pseudoryzalitem (na drugiej i trzeciej kondygnacji którego znajdowały się loggie) cechował interesujący wystrój architektoniczny. W przyziemiu elewacja miała charakter rustykalny, wyżej została

zaakcentowana starannym opracowaniem otworów okiennych (w drugiej kondygnacji okna z ozdobnymi pilastrami i zwieńczone naczółkami w formie odcinkowego belkowania, w III kondygnacji obramowane profilowanymi opaskami i zwieńczone półkolistymi naczółkami). Naroża elewacji na II kondygnacji ozdabiały rustykalne lizeny, wyżej pilastry. Porządek podziałów poziomych elewacji wyznaczały gzymsy podokienne i kordonowe.

Poddasze budynku doświetlono prostokątnymi oknami umieszczonymi parami na osi okien niższych kondygnacji. Pseudoryzalit w części dachu zwieńczono balustradą z tralek. Wysunięty przed elewację gzyms wieńczący został wsparty na konsolach. Naroża kamienicy dodatkowo zaakcentowano sterczynami.

Sześćoosiowa elewacja płn.-wsch., czyli równoległa do ul. Kajki, została opracowana skromniej. W przyziemiu była boniowana, wyżej podziały wertykalne wyznaczały okna obramowane profilowanymi opaskami i zwieńczone naczółkami w postaci odcinków gzymsu (w dwóch osiach umieszczono blendy). Porządek podziału horyzontalnego akcentowały gzymsy kordonowe przedłużone z elewacji frontowej [3].

Budynek wykonano cegły ceramicznej na kamiennym cokole. Ściany piwnic z cegły ceramicznej posadowiono bezpośrednio na ławach fundamentowych z kamienia polnego na zaprawie wapienno-piaskowej, kilka piwnicznych słupów posadowiono na ceglanych stopach fundamentowych. Ściany działowe w piwnicach wykonano z cegły ceramicznej, na wyższych kondygnacjach także z cegły ceramicznej lub ryglowe pokryte tynkiem na trzcinie. Kondygnację piwniczną przekryto ceglany stropem odcinkowym na belkach stalowych. Belkowo-deskowe drewniane stropy (o grubości ok. 40 cm) pozostałych kondygnacji wypełnione były polepą glinianą i od spodu pokryte tynkiem na trzcinie.

Konstrukcję pulpitowego dachu krytego papą stanowiła krokwiowo-płatwiowa więźba dachowa wsparta na ściankach kolankowych [3].

Jednobiegowe schody do piwnicy wykonano z cegły. W głównej klatce schodowej łączącej parter z wyższymi kondygnacjami wykonano okazałe dwubiegowe murywane schody sklepione odcinkowo i wykończone (we fragmentach zachowaną) ozdobną balustradą. W drugiej, pomocniczej klatce schodowej wykonano drewniane zabiegowe schody policzkowe.

W piwnicach budynku wykonano podłogi betonowe, w sieni ceramiczne, na parterze lastrico, na wyższych kondygnacjach drewniane. Drewnianą stolarkę okienną (zwłaszcza fasady frontowej) i drzwiową kamienicy opracowano bardzo starannie [3]. W drzwiach zamontowano ozdobne mosiężne klamki.

### 3. Charakterystyka warunków gruntowo-wodnych

Budynek zlokalizowany został na pograniczu pierwotnego obniżenia pojeziornego i wysoczyzny polodowcowej. W końcu XIX wieku pierwotne obniżenie zostało zasypane, a teren wyrównany do rzędnych ok. 127,5 m n.p.m. od strony ul. Kajki do 128,0 m n.p.m. od strony podwórza [7].

Wyniki badań geologicznych przeprowadzonych w 2000 r. wykazały, że fundamenty budynku spoczywają na bardzo zróżnicowanym podłożu. W nasypach stwierdzono występowanie 2 rodzajów gruntu: najwyżej zalegają średniozagęszczone nasypowe i rodzime piaski drobne i średnie ( $\sigma_{ID} = 0,4$  lub  $0,5$ ) z dodatkiem piasków humusowych,

pod nimi znajduje się warstwa nasypowych i rodzimych gruntów spoistych (gliny pylaste, piaski gliniaste i gliny piaszczyste) w st. twardoplastycznym o  $I_L = 0,20$  [8].

Pod nasypami występują znacznie skonsolidowane namuły organiczne (o wysokich wartościach oporu na ścinanie). We wszystkich punktach wierceń geologicznych stwierdzono wysoki poziom wody gruntowej, której swobodne zwierciadło stabilizowało się na rzędnych od 124,4 do 124,7 m n.p.m., a okresowo aż do rzędnej 125,25 m n.p.m. [7].

Najsłabsze i najbardziej ściśliwe grunty zalegały zwłaszcza pod fundamentami wschodniego narożnika kamienicy, czyli w pobliżu sąsiedniego budynku od strony ul. Kajki, który posadowiony jest na palach. Toteż dziewiętnastowieczni budowniczowie wzmocnili podłoże wschodniego narożnika wykonując w tym miejscu nasyp budowlany z piasków średnich i pospółki. Obciążenie podłoża budynkiem doprowadziło do zagęszczenia nasypu, a zalegające niżej grunty rodzime uległy konsolidacji [8]. Dzięki temu podłoże gruntowe uzyskało odpowiednią nośność, czego dowodem jest brak większych uszkodzeń konstrukcji budynku lub deformacji fundamentów.

#### 4. Stan zachowania budynku przed renowacją

Kamienica Rautenberga, po wyprowadzeniu z niej lokatorów w końcu lat 90. ubiegłego wieku, dość długo pozostawała bez stosownych zabezpieczeń i dozoru, zatem ulegała stopniowej degradacji [3].

Największe szkody powstały na skutek zalewania budynku przez wody opadowe (nieszczelny, przeciekający dach, brak systemu odprowadzającego wodę deszczową). Zniszczone drzwi i okna częściowo pozbawione szyb oraz zaprzestanie przez długi czas ogrzewania nieużytkowanego budynku przyczyniły się do przemarzania ścian, w których dodatkowo miało miejsce kapilarne podciąganie wód gruntowych. Na elewacjach zwłaszcza od strony północnej i północno-wschodniej można było zauważyć duże powierzchnie zawilgocenia oraz liczne wykwitki soli. Zjawiska związane z przemarzaniem oraz nieprofesjonalnie wykonywane przemaalowania elewacji wieloma warstwami farby emulsyjnej, które nadmiernie uszczelniały tynk, w rezultacie doprowadziły do jego rozwarstwiania, odspajania i kruszenia. W wielu miejscach ubytki tynku były tak głębokie, że widoczny stał się ceglany wąż muru [3].

Wielokrotnie zalewana więźba dachowa uległa całkowitej degradacji, dach groził zawaleniem. Ozdobne detale, zwłaszcza najbardziej wyniosłe jak sterczyny i attyka były spękane i we fragmentach całkowicie zniszczone.

Harmonijny porządek estetyczny fasady frontowej popsuły wtórne drzwi prowadzące do sklepu oraz poprzedzające je betonowe schody. Część cokołowa kamienicy została pokryta tynkiem w technice lastrico, co zepsuło estetykę budynku. Na domiar złego na obu eksponowanych fasadach widoczne były pozostałości instalacji elektrycznej, oświetlenia i metalowych zamocowań afiszy reklamowych.

W budynku zachowała się częściowo historyczna stolarka okienna (skrzynkowa, dwudzielna, czteropodziałowa). Jednakże na skutek braku odpowiedniej konserwacji drewno wypaczyło się, spękało i rozwarstwiło, a w wielu pozbawionych farby miejscach uległo całkowitej biodegradacji [3]. Udało się co prawda zinwentaryzować detale stolarki okiennej, ale tylko w celu odtworzenia ich w nowych oknach, ponieważ pierwotne nie nadawały się do użytku.

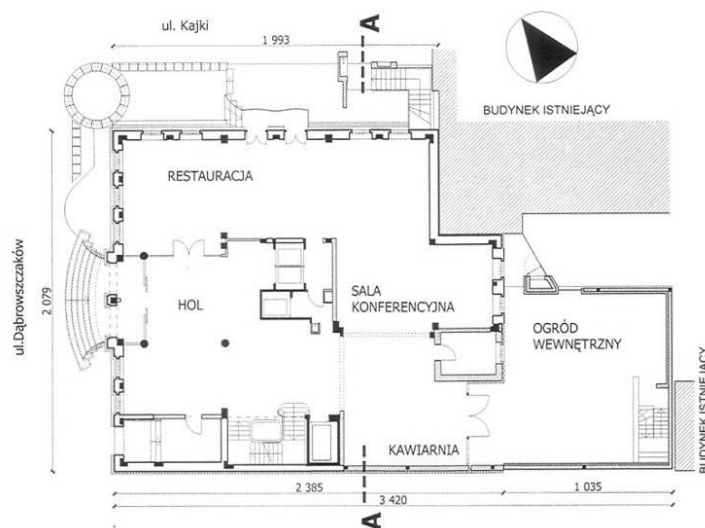
Wnętrza kamienicy również były mocno zniszczone. Jednakże mimo wielokrotnie wprowadzanych w przeszłości zmian w aranżacji pomieszczeń, można było odczytać pierwotny układ wnętrza budynku.

Na skutek braku konserwacji całkowitemu zniszczeniu uległy obie klatki schodowe. Zarówno schody drewniane, jak i murowane należało niezwłocznie rozebrać, ponieważ ich stan techniczny nie spełniał warunku bezpieczeństwa konstrukcji. W dość dobrym stanie technicznym pozostawały natomiast stropy na wszystkich kondygnacjach (zarówno ceramiczne nad piwnicami, jak i drewniane wyżej).

### 5. Koncepcja renowacji i adaptacji obiektu na budynek hotelowy

Koncepcja renowacji i modernizacji kamienicy Rautenberga przewidywała jej adaptację na hotel kat. czterogwiazdkowej z restauracją przy zachowaniu zabytkowego charakteru obiektu oraz odtworzeniu historycznego układu i estetyki wnętrza wraz z wystrojem i umeblowaniem z końca XIX wieku [2]. Trzy kondygnacje budynku (piętra i zmodernizowane poddasze) przeznaczono na pokoje hotelowe dla 48 osób. Na parterze przewidziano restaurację dla 80 gości, kawiarnię, salę konferencyjną, recepcję i pokoje biurowe (rys. 4). W holu (rys. 5) zaprojektowano reprezentacyjną, doświetloną z góry klatkę schodową (rys. 6) oraz zespół trzech wind osobowych. Dodatkowo w budynku musiało znaleźć się miejsce na windę towarową [2].

W podziemiach budynku przewidziano bar dla 40 osób (rys. 7, 8), kuchnię wraz z zapleczem magazynowym, natomiast na najwyższej kondygnacji pod nową konstrukcją dachu trzy luksusowe apartamenty (rys. 9) i zespół rekreacyjny – saunę, solarium, gabinety odnowy biologicznej [2].



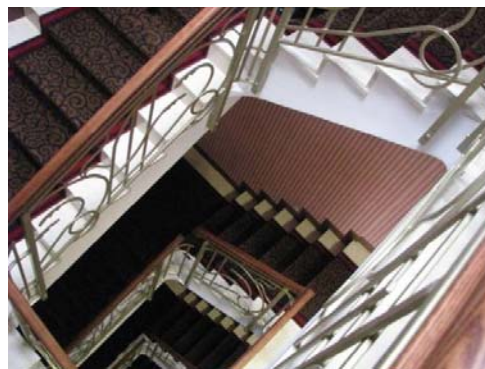
Rys. 4. Rzut parteru budynku po renowacji i rozbudowie. Rys. B. M. Deja, marzec 2011 r.

Fig. 4. Ground floor plan after renovation and expansion



Rys. 5. Hol z drzwiami wejściowymi.  
Fot. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 5. Hall with the main entrance



Rys. 6. Reprezentacyjna klatka schodowa. Fot.  
B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 6. Fine building staircase



Rys. 7. Piwnice pod stropem odcinkowym przed  
remontem. Fot.<sup>1</sup> Archiwum Studio-Proj., 2007 r.

Fig. 7. Basement with sectional floor  
before renovation



Rys. 8. Bar w zmodernizowanych wnętrzach  
piwnic. Fot. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 8. Bar located in modernized  
basement interiors

Bogata funkcja użytkowa wymagała nie tylko remontu i adaptacji istniejącego obiektu (przy uwzględnieniu wszystkich zaleceń konserwatorskich), ale także decyzji o jego rozbudowie w granicach przynależnego terenu [2].

<sup>1</sup> Fotografie z 2007 r. pozyskano za zgodą autorów z arch. Olsztyńskiego Studia-Projekt Autorska Pracownia Architektoniczna R. Bąk, A. Mikulska-Bąk, P. Mikulski Bąk.



Rys. 9. Fragment apartamentu francuskiego na poddaszu. Fot. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 9. French apartment at the attic



Rys. 10. Restauracja na parterze hotelu. Fot. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 10. Restaurant on the hotel ground floor

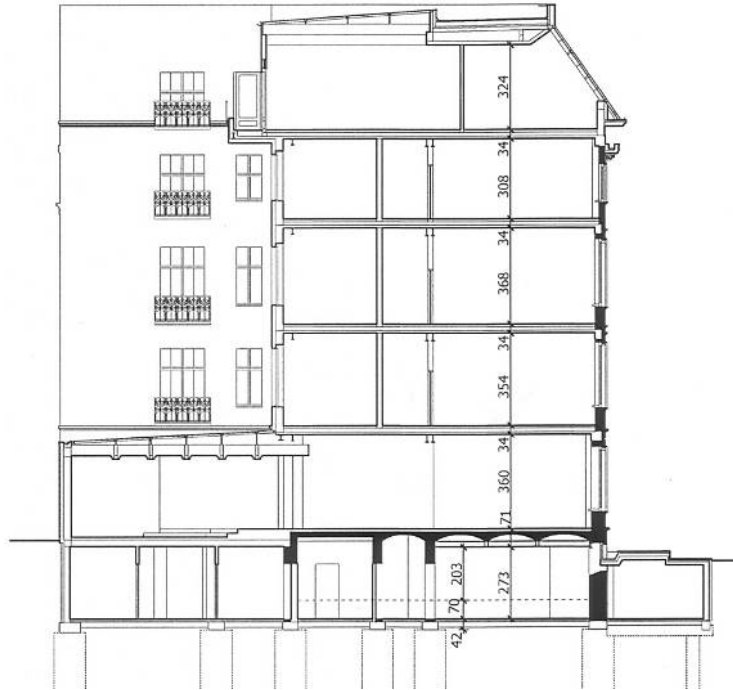
## 6. Remont, modernizacja oraz nadbudowa dodatkowej kondygnacji

Ze względu na koncepcję umieszczenia w podziemiach kamienicy Rautenberga baru, zaplecza gastronomicznego i magazynu konieczne okazało się pogłębienie piwnic o około 1,0 m, tak by uzyskać wysokości kondygnacji ok. 2,70 m (rys. 11).

Wysoki poziom wód gruntowych (rys. 12) spowodował konieczność zabezpieczenia kondygnacji podziemnych wymuszonym drenażem z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej za pomocą odpowiedniej przepompowni, ponieważ istniejąca w ulicy sieć deszczówki była ułożona wyżej od projektowanego poziomu piwnic [8].

Z powodu przewidywanych dużych zmian w konstrukcji i przeznaczeniu budynku (znaczny wzrost obciążeń) ekspertyza geotechniczna przewidywała wzmocnienie podłoża metodą jet grauding [8]. Metoda ta, polegająca na mieszaniu gruntu z włączanym strumieniowo pod wysokim ciśnieniem zaczynem cementowym, wymaga umieszczenia w miejscach iniekcji stosownych urządzeń. Piwnice kamienicy przed pogłębieniem były we fragmentach tak niskie, że niemożliwe było prowadzenie prac w zakresie wzmocnienia gruntu w ich poziomie. W niektórych miejscach stropu nad piwnicą wykonano zatem za zgodą konserwatora zabytków otwory (rys. 14), przez które przeprowadzono przewody urządzeń jet grauding [2]. Po zakończeniu prac starannie odtworzono rozebrane fragmenty stropu odcinkowego (rys. 15).





Rys. 11. Przekrój A-A (patrz rys. 4). Rys. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 11. Cross-section A-A (see: Fig.4)



Rys. 12. Wysoki poziom wód gruntowych w piwnicy. Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 12. High level of water in basement



Rys. 13. Słup w piwnicy przed jej pogłębieniem. Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 13. Column in basement before deepening



Rys. 14, 15. Usunięty fragment stropu odcinkowego nad piwnicą i roboty związane z jego odtwarzaniem. Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 14, 15. Removed part of sectional floor above the basement and works connected with its reconstruction

Następnym etapem prac była gruntowna przebudowa konstrukcji części podziemnej budynku. Ze względu na potrzebę swobodnej aranżacji wnętrza usunięto liczne ściany wewnętrzne, które zastąpiono monolitycznymi słupami umiejscowionymi w centralnej części piwnic. W celu zwiększenia wysokości podziemia ściany zewnętrzne, pozostałe fragmenty ścian wewnętrznych i pierwotne słupy (rys. 13) odcinkowo podcięto, usunięto kamienne lub ceglane ławy a następnie posadowiono na monolitycznych ścianach i ławach fundamentowych. Roboty należało prowadzić bardzo starannie, ponieważ istotną kwestią było zachowanie w stanie nienaruszonym zabytkowego ceramicznego sklepienia odcinkowego nad piwnicami.

Podszybia wind posadowione na rzędnej 1,20 m poniżej poziomu posadzki pogłębionych piwnic znalazły się poniżej poziomu wody gruntowej, dlatego też wykonano je w wannach szczelnych [8].

W kamienicy Rautenberga oprócz zachowanego ceramicznego stropu nad piwnicami udało się jeszcze uratować 3 ściany zewnętrzne: elewacji frontowej (rys. 16) i równoległej do ul. Kajki oraz elewacji płd.-zach. (rys. 17) a także fragmenty konstrukcyjnych ścian wewnętrznych. Wszystkie zachowane ściany wzmocniono poprzez wykonanie w nich żelbetowych rdzeni (rys. 18).

Ze względu na nową funkcję budynku belkowe stropy drewniane przyziemia i wyższych kondygnacji wymieniono na stropy monolityczne (żelbetowe płyty pracujące w jednym kierunku) wsparte na belkach stalowych osadzonych w miejscach wzmocnienia ścian. W poziomie każdego stropu założono monolityczne wieńce.

Nową klatkę schodową i szyby wind osobowych i towarowej również wykonano z żelbetu. Monolityczne trzony komunikacyjne mają duże znaczenie dla zachowania warunku odpowiedniej sztywności przestrzennej ustroju budynku.



Rys. 16. Zachowana ściana elewacji frontowej.  
Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 16. Preserved wall of frontal elevation



Rys. 17. Zachowane fragmenty innych ścian budynku.  
Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 17. Preserved parts of building walls

Po rozebraniu zmurzonej wieży dachowej ściany poddasza podmurowano pod nową konstrukcją dachu (blacha trapezowa na konstrukcji stalowej). Dzięki temu uzyskano dodatkową użytkową kondygnację (rys. 19). We fragmencie od strony północno-zachodniej jest ona doświetlona przez duże połacie szyb w profilach stalowych. Dach wykonano jako mansardowy wzorowany na kształcie dachu sąsiedniego budynku (rys. 25).

We wnętrzach hotelu zachowano pierwotny układ korytarzowy (rys. 20) oraz z pietzmem opracowano detale i zdobienia ścian. W kamienicy wymieniono także wszystkie instalacje oraz całą stolarkę okienną i drzwiową z dbałością o porządek i wygląd okien oraz okazałych wejściowych drzwi fasady frontowej. W zachowanych ścianach zewnętrznych odtworzono wszystkie historyczne detale oraz po wnikliwych badaniach konserwatorskich w zakresie nawarstwień występujących na tynkach i stolarce elewacji odtworzono ich oryginalną kolorystykę [5].



Rys. 18. Wzmocnienia starych ścian rdzeniami żelbetowymi.  
Fot. Arch. Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 18. Strengthening of old walls with RC cores



Rys. 19. Fragment konstrukcji mansardowego dachu.  
Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.

Fig. 19. Part of mansard structure of roof

## 7. Rozbudowa obiektu w rzucie poziomym

Zakres wprowadzonych w budynku zmian oraz jego rozbudowy wynikał nie tylko z konieczności dostosowania do obecnie obowiązujących warunków technicznych i norm budowlanych ale także z potrzeby dostosowania go do docelowej funkcji [2].

Rozbudowa kamienicy w poziomie dotyczyła podziemia. Od strony ul. Kajki oraz w części południowo-wschodniej zaplanowano powiększenie piwnic z przeznaczeniem na pomieszczenia socjalne, techniczne oraz zaplecze restauracji.

Na monolitycznym stropie nad rozbudowanymi piwnicami od strony ul. Kajki zaprojektowano taras, który będzie pełnił rolę sąsiadującego z restauracją ogródka letniego. Strop nad rozbudowaną częścią piwnic od strony południowo-wschodniej znajduje się w poziomie terenu. Jego fragment znajdujący się w obrębie budynku głównego powiększa hol parteru. Pozostała część stropu nad rozbudowanymi piwnicami została wykorzystana na kawiarnię i otoczony murem wewnętrzny ogród.



Rys. 20. Zachowany układ korytarzowy w budynku głównym. Fot. B. M. Deja, 04. 2011 r.

Fig. 20. Preserved corridor system in the main building



Rys. 21. Kawiarnia z widokiem na wewn. ogród. Fot. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 21. Coffee with a view to interior garden

Dach nad powiększonym holem i kawiarnią oraz ścianę oddzielającą hol od wewn. ogrodu zaprojektowano jako przegrody szklane (rys. 21).

Główne schody wejściowe od ul. Dąbrowszczaków wykonano jako monolityczne, obłożono granitowymi płytami i zaopatrzone w kutą stalową balustradę.

Po renowacji i rozbudowie hotel posiada pięć kondygnacji nadziemnych (rys. 22, 23) oraz jedną podziemną, zlokalizowany zaś jest na działce o powierzchni 758,0 m<sup>2</sup>. Całkowita wysokość budynku – 22,53 m, powierzchnia zabudowy – 466,5 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa netto – 2 181,5 m<sup>2</sup>, kubatura – 10 304,0 m<sup>3</sup> [2].



Rys. 22, 23. Widok hotelu po renowacji od frontu i od tyłu. Fot. B. M. Deja, kwiecień 2011 r.

Fig. 22, 23. View of the hotel after renovation from the front and the back

## 8. Problemy renowacji budynku

Końcowy efekt prac remontowych oraz adaptacji kamienicy Rautenberga z pewnością spełnił oczekiwania inwestora, konserwatora zabytków, projektantów i wykonawców prac budowlanych. Nie oznacza to jednak, że historia remontu pozbawiona była problemów niejednokrotnie wymagających podejmowania trudnych decyzji.

Pierwotny projekt nie zakładał pogłębiania podziemia, zatem w pierwszej wersji zaplanowano jedynie podbicie fundamentów budynku oraz pozostawienie wszystkich ścian piwnic. Prace związane ze wzmocnieniem podłoża, zwiększaniem wysokości kondygnacji podziemnej oraz zastępowaniem ścian nośnych słupami były niezwykle trudne i wymagały precyzji oraz wolnego tempa ze względu na konieczność zachowania historycznych ceramicznych stropów. Należało przy tym tak planować roboty, by nie doszło do uszkodzeń przylegającego budynku od strony ul. Kajki.

Niezwykle trudne okazały się też prace związane z zastąpieniem drewnianych stropów wyższych kondygnacji stropami monolitycznymi wspartymi na stalowych belkach. Zachowane wewnętrzne murowane ściany nośne osłabione licznymi otworami kominowymi okazały się mocno przepalone, zatem ich nośność uległa znacznemu zmniejszeniu. Podczas osadzania w nich belek stropowych następowały lokalne zniszczenia wymuszające przerywanie prac i natychmiastowe wykonywanie odpowiednich wzmocnień.

Doświetlenie dachu w pierwszej wersji miały zapewnić okna połaciowe (rys. 24). Wykonano je bez stosownych uzgodnień, co skutkowało koniecznością przeprojektowania konstrukcji dachu i wykonaniem prac naprawczych.



Rys. 24. Okna połaciowe w dachu kamienicy przed decyzją o ich usunięciu.  
Fot. Archiwum Studio-Projekt, 2007 r.  
Fig. 24. Windows located in building roof before decision of their removal



Rys. 25. Budynki po drugiej stronie ul. Kajki.  
Fot. B. M. Deja, luty 2011 r.  
Fig. 25. Buildings on the other side of Kajki Street



Rys. 26. Budynek po drugiej stronie ul. Dąbrowszczaków. Fot. B. Deja, luty 2011 r.  
Fig. 26. Building located on the other side of Dąbrowszczaków Street



Rys. 27. Widok na sąsiednie podwórze i budynek z tyłu działki. Fot. B. Deja, luty 2011 r.  
Fig. 27. View to the adjacent courtyard and to the building located at the back of building plot

Hotel zachwyca starannością wykończenia budynku i dbałością inwestora o własny teren. Jest jednym z wielu pięknych budynków usytuowanych przy ul Dąbrowszczaków w Olsztynie (rys. 25 i 26). Niemniej jednak w jego najbliższym sąsiedztwie od strony pld.-zach. i pln.-wsch. (rys. 27) znajdują się budynki w bardzo złym stanie technicznym, których estetyka psuje ogólny efekt przedsięwzięcia. Bardzo zaniedbane jest też podwórze sąsiada od strony południowo-zachodniej, które jest widoczne z niektórych okien hotelowych. Na razie pozostaje mieć nadzieję, że wkrótce znajdą się środki na remonty sąsiednich obiektów.

## 9. Podsumowanie

W Olsztynie, mimo ogromnych zniszczeń, do których doszło podczas wyzwania przez Armię Czerwoną w 1945 r., zachowało się stosunkowo dużo zabytkowych obiektów świadczących o bogatej i trudnej historii miasta. Są to świątynie, budynki użyteczności publicznej, obiekty powojenne i przemysłowe oraz kamienice, które pobudowali inwestorzy pochodzenia polskiego, ale także Żydzi i Niemcy, którzy do drugiej wojny światowej należeli do najbogatszych obywateli miasta.

Jedną z zachowanych perełek jest kamienica Rautenberga przy ul. Dąbrowszczaków 28 adaptowana na oddany do użytku w grudniu 2010 roku czterogwiazdkowy hotel Dyplomata.

Kamienicę udało się uratować i adaptować do nowej funkcji mimo bardzo złego stanu technicznego, w którym się znajdowała w chwili podjęcia prac remontowych. Kapitałny remont, modernizacja i rozbudowa wymagały podjęcia trudnych, odpowiedzialnych i kosztownych prac budowlanych.

Nasuwa się pytanie, czy warto było podejmować starania o renowację obiektu, w którym należało wykonać tak rozległe prace remontowe. Trzeba jednak pamiętać, że uratowano kamienicę wpisaną do rejestru zabytków, zatem o jej zachowaniu decydowały służby konserwatorskie. Ponadto dzięki decyzji o pogłębieniu i powiększeniu piwnic oraz nadbudowie dwóch kondygnacji w budynku powstał luksusowy hotel z restauracją, które ze względu na doskonałą lokalizację w centrum miasta z pewnością przyniosą inwestorowi znaczny zysk rekompensując koszty inwestycji.

W chwili obecnej zabytkowy obiekt zachwyca odzyskaną urodą i nie tylko pełni swoją funkcję użytkową, ale także stanowi ważny element dziedzictwa kulturowego miasta i regionu.

## L i t e r a t u r a

- [1] A c h r e m c z y k S., O g r o d z i ń s k i W. i inni: *Olsztyn 1353–2003*, Ośrodek Badań Naukowych i Towarzystwo Naukowe w Olsztynie, Olsztyn, 2003.
- [2] B ą k R., M i k u l s k a - B ą k A., M i k u l s k i - B ą k P., *Zmiana sposobu użytkowania zabytkowej kamienicy na hotel z restauracją i rozbudową*, Projekt budowlany - Architektura, Olsztyn, 2009.
- [3] C h o d k o w s k a W., *Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa, Kamienica przy ul. Dąbrowszczaków 28 w Olsztynie*, Rejestr zabytków nr A-1770.
- [4] P i e c h o c k i S.: *Dzieje olsztyńskich ulic*, Olsztyn, 1994.
- [5] R o g ó ż M., *Badania nawarstwień występujących w tynkach i stolarce elewacji kamienicy przy ul. Dąbrowszczaków 28 w Olsztynie wraz z programem prac konserwatorskich*, Kraków, 2004.
- [6] R z e m p o ł u c h A.: *Architektura i urbanistyka Olsztyna 1353-1953*, Wydawnictwo Urzędu Miasta Olsztyn, Olsztyn, 2004.
- [7] W i n s k i e w i c z M., *Opinia geotechniczna o sposobie posadowienia i warunkach gruntowo-wodnych podłoża budynku nr 28 przy ul. Dąbrowszczaków w Olsztynie*, Olsztyn, 2000.
- [8] W i n s k i e w i c z M., *Dokumentacja geotechniczna do projektu przebudowy i rozbudowy budynku przy u. Dąbrowszczaków 28 w Olsztynie*, Olsztyn, 20