



Multipor w zabytkowej willi na skraju skarpy warszawskiej

multipor

Odrestaurowany, zabytkowy kompleks przy ul. Kujawskiej 1 w Warszawie to unikatowy przykład zespołu fabrykanckiego – połączenia willi właściciela z małym zakładem produkcyjnym. Jego dodatkowym walorem jest malownicze położenie na szczycie skarpy wiślanej. W 2019 roku, po generalnym remoncie, który obejmował m.in. ocieplenie od wewnątrz historycznych murów płytami Multipor, obiekt oddano do użytku. Dziś mieści siedzibę Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

Xella Polska sp. z o.o.
ul. Komitetu Obrony
Robotników 48
02-146 Warszawa
tel.: 801 122 227
www.ytong-silka.pl
www.xellamodernizacje.pl

Historyczne zdjęcie
willi z 1938 r.,
widok od obecnej
ulicy Spacerowej



Skarpa warszawska po zachodniej stronie Wisły to najbardziej charakterystyczny element w topografii stolicy – stanowi jedyne znaczące wzniesienie naturalne w mieście. Nic dziwnego, że w średniowieczu na szczycie skarpy dokonano lokacji grodu. Krawędź erozyjna Doliny Środkowej Wisły, jak fachowo określają geolodzy skarpe, miała początkowo przede wszystkim znaczenie obronne, stąd też wynikała lokalizacja późniejszego Zamku Królewskiego. Jednak z biegiem czasu inne walory decydowały o budowie obiektów

w pasie tego wzniesienia. W XVII i w XVIII wieku zielona skarpa oferująca rozległe widoki na rzekę przyciągała możnowładców – na górnym tarasie fundowali wystawne podmiejskie wille i eleganckie pałace z towarzyszącymi im ogrodami oraz parkami opadającymi w stronę rzeki.

Nawet w silnie zurbanizowanej części Mokotowa skarpa wyróżnia się wśród gęstej zabudowy w postaci parków i ogrodów. Zresztą podejrzewa się, że wzniesienie miało nawet wpływ na nazwę tej dzielnicy, która, jak sądzi część badaczy, pochodzi od francuskiego „Mon Coteau”, czyli „Moje wzgórze” – jak romantycznie nazwała swój pałac położony na skarpie wiślanej księżna Izabela Lubomirska.

I właśnie na Mokotowie na szczycie skarpy zbudował willę znany i ceniony warszawski farmaceuta Rudolf Strzelecki. Okazały budynek położony przy obecnej ul. Kujawskiej 1 ma prostopadłą oficynę, która została dostawiona do bezokiennej ściany szczytowej sąsiadującej kamienicy. Zespół zbudowano w latach 1914–16. Budynek frontowy pełnił funkcję mieszkalną, ale był również kantorem, podczas gdy w oficynie działała wytwórnia środków opatrunkowych.

Willa wzniesiona w tzw. stylu narodowym respektuje uliczną pierzeję – domyka od wschodu kwartał z kamienicami. Autor obiektu, architekt Jerzy Mikulski, doskonale wykorzystał położenie na szczycie skarpy wiślanej. We wschodniej ścianie szczytowej willi umieścił na wysokości piętra długi balkon, który zapewniał gospodarzom doskonałą panoramę na Dolny Mokotów i płynącą w oddali Wisłę. Balkon z jońską kolumnadą, arkadami oraz masywnymi konsolami wspierającymi stanowi najbardziej charakterystyczny element willi. Od frontu wejście główne podkreślono natomiast wykuszem umieszczonym ponad bramą wjazdową.

Śródmiejska willa połączona z zakładem produkcyjnym stanowi w Warszawie unikat. Szczęśliwie bez większych strat zespół przetrwał do naszych czasów. W 1931 roku obiekt zakupił na licytacji Związek Kas Chorych, który założył tu Wojskową Fabrykę Protez. Pracowało w niej około 100 osób. Podczas II wojny światowej infrastruktura zakładu uległa zniszczeniu, ale budynki przetrwały. Jedyne uszkodzenia obejmowały dach willi i kolumnadę wspomnianego balkonu. Po wojnie odbudowano dach części frontowej w innym kształcie, co zeszpeciło bryłę. Na krótko wznowiono produkcję, ale już na początku lat 50. administrację zakładu przeniesiono na Ochotę, a kilka lat później dołączono do niej część produkcyjną. Następnie zespół przy Kujawskiej zaadaptowano na nowe cele biurowe. Przez ostatnie dziesięciolecie mieścił się tam mokotowski urząd skarbowy.

W 2012 roku obiekt opustoszał. Jednak szczęśliwie nieruchomość została w tym samym roku wpisana do gminnej ewidencji zabytków.



Przez kilka lat willa należąca do miasta niszczała. Ostatecznie w 2015 roku zakupiła ją Polska Izba Inżynierów Budownictwa z myślą o adaptacji obiektów na swoją siedzibę główną. Rozpisano konkurs na projektanta renowacji i modernizacji zespołu. Wybrano projekt warszawskiego biura FS&P Arcus.

Skarpa jako atut

Architekci renowacji i przebudowy pogodzili ogień i wodę – z jednej strony rewaloryzację istniejących obiektów i poszanowanie ich historycznych wartości, z drugiej wymagania współczesnego biurowca i nowoczesnej przestrzeni do pracy. Wyzwaniem było ułożenie dużej sali konferencyjnej, która pozwoliłaby PIIB na organizację dużych wydarzeń, np. zjazdu członków izby czy różnego rodzaju seminariów dla inżynierów. Architekci postanowili umieścić rozległą salę w nowym, podziemnym skrzydle. Znajduje się ono pod dziedzińcem, jednak z racji spadku terenu nowa

Najbardziej charakterystyczny element dawnej willi Rudolfa Strzeleckiego to umieszczony we wschodniej ścianie szczytowej balkon z jońską kolumnadą. Z racji położenia budynku na skarpie wiślanej, można z niego podziwiać panoramę Dolnego Mokotowa



PODSTAWOWE PARAMETRY TECHNICZNE PŁYT MINERALNYCH MULTIPOR

Gęstość objętościowa:	$\leq 115 \text{ kg/m}^3$
Współczynnik przewodzenia ciepła:	$\lambda_{10,\text{dry}} = 0,039 \text{ W/(mK)}$
Współczynnik oporu dyfuzyjnego:	$\mu = 2$
Reakcja na ogień:	klasa A1 (materiał niepalny)
Wytrzymałość na ściskanie w stanie suchym:	$\geq 200 \text{ kPa}$
Odczyn alkaliczny:	pH 10

Wnętrze największej sali konferencyjnej, która powstała w nowym, częściowo podziemnym skrzydle

część wyłania się w skarpie dużym przeszkle- niem, które pozwala doświetlić salę.

W warstwie architektonicznej dążono do odtworzenia walorów dawnej willi i oficyny. Przywrócono pierwotne kształty dachów, odrestaurowano detale architektoniczne. Pomocna była przedwojenna dokumentacja fotograficz- na obiektów. W kilku przypadkach trzeba było

się nią posłużyć przy odtworzeniu brakują- cych elementów wystroju architektonicznego. Prace restauratorskie i konserwatorskie zosta- ły wykonane przez firmę Renova.

Zabytkowa willa najlepiej widoczna jest z ulicy Spacerowej, która biegnie łukiem po skarpie i łączy Górny i Dolny Mokotów. Widać z niej delikatne przeszkle- nie sali konferencyj- nej oraz wznoszący się powyżej historyczny kompleks. Nowe, podziemne skrzydło zna- komicie wpisano w walory topograficzne skarpy. Sala konferencyjna jest tylko dodat- kiem do istniejącej kompozycji, przy okazji to główne pomieszczenie PIIB ma połącze- nie z ogrodem.

Ocieplenie od środka

Podlegająca ochronie konserwatorskiej wil- la nie mogła być ocieplona tradycyjną metodą polegającą na termomodernizacji od zewnątrz. Projektanci postawili na ocieplenie od środka w technologii Multipor zarówno z racji sku- teczności tego rozwiązania, jak i bezpieczeń- stwa, jakie zapewnia ono historycznym murom. Z kolei oficyna została ocieplona od zewnątrz w tradycyjnej technice wełną mineralną.

Wyzwaniem przy termomodernizacji historycznych murów jest ich wysokie zawil- gocenie. Standardowe systemy dociepleniowe stosowane od środka mają z tym zwykle pro- blem, wymagają też paroizolacji. Projektanci do remontu willi przy Kujawskiej wybrali jed- nak mineralne płyty Multipor, które można stosować bezpiecznie bez warstwy paroizola- cji. Ten paroprzepuszczalny materiał ($\mu = 2$) ogranicza zjawisko wykroplenia na wewnętrz- nej powierzchni ścian oraz niweluje ryzyko rozwoju grzybów pleśniowych. System ocie- plenia ścian od wewnątrz Multipor bazuje na wykorzystaniu materiału izolacyjnego, dla którego zawilgocenie nie jest szkodliwe i któ- rego działanie zakłada kondensację wilgoci w porach tego materiału w okresie niskich zewnętrznych temperatur oraz jej wyparowa- nie w okresie letnim.





Jeszcze cieplejszy materiał do ociepleń!

Płyty Multipor są dostępne w Polsce od przeszło 10 lat. Jednak od roku w sprzedaży jest nowa odmiana o lepszej izolacyjności termicznej. Obecnie współczynnik przewodzenia ciepła $\lambda_{10, \text{drys}}$ [W/(mK)] wynosi 0,039 (dla płyt o grubości od 6 do 20 cm).

Kolejnym wyzwaniem, jakie stawiała dawna willa Rudolfa Strzeleckiego przed wykonawcami i projektantami, były liczne zakrzywienia ścian poddawanych termomodernizacji. Sprawy nie ułatwiały też zakończone łukami odcinkowymi okna. Na szczęście wybrana do ocieplenia technologia Multipor jest ceniona przez ekipy wykonawcze właśnie za prostotę montażu i łatwość obróbki materiału.

Płyty Multipor przytwierdza się do powierzchni ściany tylko za pomocą systemowej zaprawy Multipor. Nie wymagają one kotkowania lub innych mocowań mechanicznych. Do ich obróbki wystarczą proste narzędzia. Do przycinania płyt potrzebna jest jedynie piła widiowa, a do szlifowania krawędzi oraz nadawania płytom zaokrąglonych kształtów służy specjalna paca do szlifowania. Dzięki łatwości obróbki Multipor można z powodzeniem stosować do termomodernizacji ścian o skomplikowanej tektonice czy do ocieplenia ościeży okien o nietypowych kształtach.

Dawną willę będzie łatwo dogrzać w okresie zimowym – zastosowana do termomodernizacji technologia Multipor poprawia bilans energetyczny budynku i znacząco ogranicza koszty ogrzewania.

Prace modernizacyjne trwały dwa lata, zakończono je pod koniec 2019 roku. Wówczas Polska Izba Inżynierów Budownictwa, dotychczas „bezdomna”, zyskała główną siedzibę z prawdziwego zdarzenia. Sam obiekt będzie z pewnością inspirujący dla odwiedzających instytucję inżynierów. Odrestaurowana willa stanowi doskonałą lekcję, jak postępować z zabytkami. Możliwa jest ich adaptacja do współczesnych funkcji, a nawet rozbudowa, która nie narusza walorów oryginalnej budowli. Pomocne są przy tym innowacyjne technologie, jak mineralne płyty izolacyjne Multipor, które pozwalają bezpiecznie ocieplać historyczne mury od środka.

Tomasz Malkowski, Xella Polska

Fotografie: Tomasz Meuß © Xella Polska

Widoczna rozbudowa zabytkowej willi, którą od strony skarpy wiślanej „zdradza” szklana fasada