

# Ocieplenie od środka murów dawnej farbiarni oraz winiarni

**Województwo lubuskie zaskakuje bogatym dziedzictwem przemysłowym. W Żarach zachowały się ślady dawnej świetności włókienniczej. Zabudowania fabryki sukna Hoffmanna przebudowywane są właśnie na mieszkania i usługi, a stare ceglane mury udało się dostosować do nowych standardów termicznych dzięki ociepleniu od wewnątrz w technologii Multipor. Ten sam system użyto do termomodernizacji dawnej wytwórni winiaków Heinricha Raetscha w Zielonej Górze, w której obecnie działają biura Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego.**

## Fabryka-ogród w Żarach

W samym sercu Żar, zaledwie 250 metrów na południe od Rynku, zachowały się pozostałości dawnej fabryki włókienniczej Hoffmanna, która obecnie zyskuje drugie życie.

Początki zakładu sięgają 1829 roku, kiedy syn mistrza sukienniczego Erdmann Hoffmann otworzył własną Tuchfabrik, czyli fabrykę sukna. Gdy zakład powstawał, Żary były podupadłym miastem, a liczba jego mieszkańców sięgała zaledwie 3700 osób. Jednak fala industrializacji dotarła także w ten region ówczesnego

Królestwa Prus. Już pod koniec XIX wieku społeczność Żar przekroczyła 15 tys. osób, a jedna piąta mieszkańców zatrudniona była w dynamicznie rozwijającym się przemyśle włókienniczym. Podobno aż 55% całego niemieckiego eksportu płótna do Stanów Zjednoczonych pochodziło właśnie z Żar.

Rodzina Hoffmannów sukcesywnie rozbudowywała swój zakład. Fabrykanci budowali go inaczej niż wszyscy, zależało im na wysokiej jakości przestrzeni, co przejawiało się w wypielęgnowanych ogrodach założonych na



Dawny zakład włókienniczy Hoffmanna w Żarach jest obecnie przebudowywany na zespół mieszkalno-usługowy Nowa Wełna. Historyczne, ceglane obiekty tkalni i farbiarni ocieplone zostały od środka w technologii Multipor



terenie fabryki. Pracownicy mogli swoje dwie półgodzinny przerwy w ciągu dnia spędzać z dala od hałasu maszyn i kurzu – w przyjemnym otoczeniu zadbanej zieleni. Na planie fabryki Hoffmanna z początku XX wieku można zobaczyć, że pomiędzy zabudowaniami znajdowały się aż trzy ogrody. Ich lokalizację opisuje dr Edyta Drodzek w artykule „Żarskie zespoły willowo-ogrodowe okresu uprzemysłowienia” („Czasopismo Techniczne”, Zeszyt 9, 2009). Największy ogród zlokalizowano za farbiarnią – był to tzw. ogród użytkowy przeznaczony dla pracowników. Pomiędzy willą właścicieli zakładu a przędzalnią znajdował się z kolei reprezentacyjny ogród z altaną i fontanną. W tej części można było podziwiać liczne rzeźby, a nawet zajrzeć do oranżerii. Po przeciwnej stronie zakładu położony był ogród ozdobny, który otaczał willę dyrektora zakładu. Taki układ zabudowań przemysłowych wraz z zielonym otoczeniem tworzył swoistą fabrykę-ogród.

W czasach PRL-u w dawnej fabryce Hoffmanna działały z powodzeniem Żarskie Zakłady Przemysłu Wełnianego „Wełna”, które w szczytowym okresie zatrudniały prawie 700 pracowników. Po transformacji ustrojowej były podejmowane próby wznowienia tu produkcji, ale ostatecznie kompleks opustoszał i powoli niszczał. Choć w części obiektów rozlokowały się hurtownie czy warsztaty.

Do dziś nie zachowało się nic z dawnych założeń ogrodowych, przetrwało za to kilka interesujących budynków. W dawnej willi Hoffmannów (położonej przy ul. Wrocławskiej 21) mieści się obecnie siedziba banku. Niszczące budynki tkalni i farbiarni wraz z ceglanym kominem, kilka lat temu przejął prywatny deweloper – firma MUUB Development sp. z o.o. Obecnie

przebudowuje ona przemysłowy kompleks na zespół mieszkalno-usługowy Nowa Wełna. Dwa podłużne i równoległe obiekty pomieszczą 71 mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych, część z nich o wysokości sięgającej prawie 4 metrów będzie mieć charakter loftów. Dużą część parterów przeznaczono z kolei na usługi i sklepy, a wokół budynków mają powstać zielone, kameralne place i zaułki.

Najstarszy obiekt to dawna farbiarnia z 1899 roku oraz postawiony rok później komin z małą suszarnią. Farbiarnia przechodzi teraz kompleksową renowację fasad z żółtej cegły klinkierowej. Elewacje są czyszczone pod ciśnieniem, uzupełniane są ubytki. W ścianie szczytowej obiektu widoczna jest wyróżniona data budowy budynku wykonana z ciemniejszego klinkieru.

### W pełni paroprzepuszczalne ocieplenie Multipor

Aby zachować historyczne fasady farbiarni bez zmian, ale równocześnie dostosować zewnętrzne mury do obecnych wymagań termicznych dla budynków mieszkalnych, konieczne było ich ocieplenie od środka. Inwestor wraz z wykonawcą postawili na technologię Multipor. Za tym systemem mineralnych płyt przemawiała ich niepalność oraz wysoka paroprzepuszczalność, która pozwalała na montaż ocieplenia od wewnątrz bez dodatkowej paroizolacji. Przedstawiciel producenta płyt, firmy Xella Polska, na podstawie analiz ciepłno-wilgotnościowych murów zewnętrznych o grubości ok. 40 cm pomógł dobrać do nich właściwą termoizolację. Ostatecznie wybrano płyty Multipor o grubości 16 cm.

Przed montażem skuto stary tynk z ceglanych murów, następnie wyrównano podłoże za



Najstarszy zachowany budynek zakładów Hoffmanna to farbiarnia z 1899 roku z elewacjami z żółtego klinkieru. Ocieplenie od środka płytami Multipor pozwoliło dostosować historyczne mury obiektu do współczesnych wymagań termicznych bez ingerencji w plastyczny wyraz jego fasad



pomocą systemowej zaprawy lekkiej Multipor FIX X702. Na tak wyrównanych ścianach zamontowano płyty Multipor. Ich niska gęstość i lekkość powodują, że elementy ocieplenia można łatwo dociąć do pożądanego kształtu za pomocą zwykłej piły widiowej, a krawędzie wyrównać pacą do szlifowania. W farbiarni wysokie okna mają łukowe zakończenia. Płyty Multipor z łatwością dopasowano do zaokrągleń otworów. Z kolei ościeża ocieplono dodatkowo specjalnymi płytami Multipor o grubości 3 cm.

Po prawie 200 latach dawna fabryka Hoffmanna zostanie przewrócona miastu. W kompleksie działa już niewielki market, a do końca 2023 roku mają być gotowe mieszkania.

### Urząd Wojewódzki w zabytkowej wytwórni winiaków

Zielona Góra ma długie tradycje w uprawie winorośli, które sięgają aż XII wieku. Pierwsze winnice zakładali tu duchowni, a produkowane wina służyły głównie do obrzędów religijnych. Wyjątkowy klimat i korzystne ukształtowanie terenu spowodowały, że z czasem region stał się zagłębiem winiarskim. Obecnie Zielona Góra wraz z okolicznymi winnicami uważana jest za jeden z najdalej wysuniętych na północ regionów winiarskich świata.

Wyjątkowym przykładem architektury poprzemysłowej w województwie lubuskim są zabudowania dawnej wytwórni winiaków Heinricha Raetscha w Zielonej Górze. Na

początku lat 90. XIX wieku zakupił on winnicę położone na wschodnich obrzeżach miasta przy Zülllichauerstrasse (obecnie ul. Bolesława Chrobrego), gdzie wybudował nowoczesną przetwórnę. Przy samej ulicy stanęły w latach 1894–95 dwie bliźniacze kamienice projektu Carla Mühle. Lustrzane budynki mają charakter miejskich pałacyków, umiejętnie połączono w nich wątki stylu neorenesansowego i neobarokowego, a w bogato zdobionych frontach można wypatrzeć wiele motywów winiarskich, manifestujących przedmiot działalności przedsiębiorstwa Raetscha. Budynek po prawej stronie był rezydencją właściciela, po lewej mieściły się biura, pomiędzy kamienicami jest do dziś zachowany przejazd prowadzący na rozległe podwórze. Do północnej kamienicy w 1921 roku dostawiono budynek biurowo-produkcyjny o monumentalnej, ale oszczędnej fasadzie, a na tyłach w 1927 roku zbudowano gmach gorzelnii. Autorem obu obiektów był zielonogórski architekt i mistrz murarski Richard Kintzel. Pierwszy z budynków łączy jeszcze historyzm z modernizmem. Jego frontową fasadę dzielą rytmicznie lizeny, pomiędzy którymi znalazły się wysokie okna, a całość wieńczy trójkątny szczyt. Jedyną dekoracją jest portal głównego wejścia ozdobiony winoroślą, nawiązującą do detali starszych kamieniczek. Gorzelnia to już modernistyczny zakład o dużych, wielopolewych oknach, doświetlających jednoprzestrzenne wnętrza.

Zabudowania dawnej wytwórni winiaków Heinricha Raetscha w Zielonej Górze to zwarty kompleks obiektów przemysłowych, biurowych i mieszkalnych. Najstarsze są dwie bliźniacze kamienice projektu Carla Mühle, które wybudowano w latach 1894–95





Założenie dopełniają zachowane ceglane zabudowania magazynowe, gospodarcze i garaże.

Po śmierci założyciela wytwórnią kierowali jego synowie, Curt i Carl Raetschowie. Po II wojnie światowej i nacjonalizacji majątku fabrykantów działał tu najpierw zakład Państwowego Monopolu Spirytusowego, który 22 czerwca 1951 roku przemianowano na Lubuską Wytwórnię Wódek Gatunkowych. W zabudowaniach przy Chrobrego mieściły się m.in. gorzelnia i morsownia, które funkcjonowały tu aż do 2008 roku (po 2003 roku zakład należał już do spółki V&S Luksusowa). Lubuska Wytwórnia Wódek Gatunkowych to zakład zasłużony dla polskiego przemysłu spirytusowego, produkowano tu wiele rodzajów wódek, a opisany asortyment wymienia ich aż 264. Nieprzerwane funkcjonowanie zakładu do pierwszej dekady XXI wieku zapewniło przetrwanie jego substancji budowlanej w dobrym stanie, zachowało się także wiele z oryginalnego wyposażenia.

### Termomodernizacja od wewnątrz w technologii Multipor

W 2008 roku kompleks budynków pofabrycznych przy ul. Chrobrego kupiła od V&S Luksusowa firma Da-Sa, znana z adaptacji innych obiektów poprzemysłowych w Zielonej Górze, w tym loftów „Tkalnia” przy ul. Fabrycznej. Przebudowała ona dawny zakład Raetscha na biura na wynajem. Na dziedzińcu wyeksponowano zachowane elementy wyposażenia, w tym historyczne dębowe i kasztanowe beczki z czasów Raetscha, niektóre mają jeszcze oryginalne tabliczki znamionowe.

Odrestaurowano elewacje historycznych obiektów. Dostosowanie ich do nowej funkcji wymagało ocieplenia ścian zewnętrznych od środka. Zastosowano mineralne płyty izolacyjne Multipor o grubości 12 cm. Za użyciem tej technologii przemawiał fakt, że już niewielka warstwa ocieplenia poprawia kilkukrotnie izolacyjność termiczną ściany. Także pełna niepalność materiału, jak i jego wysoka wytrzymałość na uszkodzenia mechaniczne, były odpowiednie do nowego, komercyjnego przeznaczenia obiektów.

Od 2014 roku dawny zakład Raetscha dzierżawiony jest w całości przez Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego. W obiektach mieszczą się obecnie m.in. departamenty Regionalnego Programu Operacyjnego, jak i Główny Punkt Informacyjny Funduszy Europejskich.

*Tomasz Malkowski, Xella Polska*

*Fotografie: Tomasz Meuß © Xella Polska*



Kamienice dawnej wytwórni winiaków Heinricha Raetscha mają formę miejskich pałacyków. W bogato zdobionych frontach można wypatrzeć wiele motywów winiarskich, manifestujących przedmiot działalności przedsiębiorstwa