Žandov, kostel sv. Bartoloměje

Koncepce záchrany a památkové obnovy kostela

V Praze 3.2009
č.z 29 09

Zpracoval:
GIRSA AT s.r.o.
Atelier obnovy a konzervace
historických staveb,
Novákových 6, Praha 8

Obsah:

1 – identifikační údaje
2 – úvod
3 – stávající stav objektu
3.1 – stavebně technický průzkum stávajícího stavu obhlídkou
3.2 – shrnutí informací o dostupné dokumentaci (plány, foto)
3.2.1 – fotoarchiv, pohlednice
3.2.2 – historické plány
3.3 – vyhodnocení současného stavu z hlediska památkové péče s nástinem hlavních závad a nedostatků
4 – koncepční návrh záchrany a prezentace kostela
4.1 – základní úkoly, hlavní zásady
4.2 – zásadní koncepční návrhy – zastřešení, přístavky
4.3 – návrh postupu realizace po etapách
4.3.1 – varianta A
4.3.2 – varianta B
4.4 – prvotní odborný odhad stavebních nákladů
4.4.1 – varianta A
4.4.2 – varianta B
4.5 – nástin časového harmonogramu s odhadem finančních nákladů

pohled na kostel od presbyteria

1 – identifikační údaje

Akce: Žandov, kostel sv. Bartoloměje

Část: Koncepce záchrany a památkové obnovy kostela

Objednatel: Město Žandov, Náměstí 132, 471 07 Žandov,
zastoupené starostou Zbyňkem Polákem
a místostarostou Michalem Beňem
Zhotovitel: GIRSA AT spol. s r.o. – atelier obnovy a konzervace
Historických staveb, Novákových 6, Praha 8

Autor: autoriz.arch. Miloslav Hanzl,
Spolupráce: prof.ing.ak.arch. Václav Girsa,

Číslo zakázky: 29 09
Datum zpracování: 3. 2009

Památková konzultace: Bc. Petr Feige NPÚ ú.o.p v Liberci, Pavel Jerie NPÚ ú.p v Praze

2 – úvod

Kostel sv. Bartoloměje je umístěn mezi zástavbou města Žandov na severní straně od náměstí u hřbitova. Byl postaven pravděpodobně na místě původního kostela založeného společně s Žandovem v období vrcholné kolonizace kolem poloviny 12. století.

První písemná zmínka se však vztahuje až k roku 1341. Po pravděpodobném požáru 1444 byl objekt obnoven a současně byla vystavěna věž pevnostního charakteru. Další významnou změnou bylo přebourání a znovuvybudování presbytáře v roce 1682, současně došlo k vybudování schodiště při západní části lodě a sjednocení exteriéru bílým nátěrem se zvýrazněním říms a nároží v cihlově červeném odstínu.

Při přestavbě kolem roku 1775 vznikla současná hmotová podoba s obdélnou plochostropou lodí, čtvercovým presbyteriem na východě a s věží čtvercového půdorysu se schodišťovou věží u západní strany lodi. Po roce 1857 došlo k celkové opravě střech a nadezdění věže.

Postupné chátrání a totální likvidace interiéru kostela urychleně postupovalo po odsunu zdejšího obyvatelstva po 2. světové válce. Nový režim po několik desetiletí zcela opomíjel potřeby oprav či drobné údržby.
Při jediné opravě na věži v roce 1975 došlo k požáru a celá věž vyhořela. Od té doby objekt dále chátral.

Teprve roku 1992 bylo přistoupeno k opravě střechy věže. Bohužel byl poslední historický tvar nahrazen čtyřbokým vysokým jehlanem.

3 – stávající stav objektu

3.1 - stavebně technický průzkum stávajícího stavu obhlídkou

Exteriér:

Zastřešení, krovy

Věž – provizorní krov ve tvaru jehlanu z r. 1992 je pokrytý asfaltovým šindelem. Při poslední opravě byl zjištěn špatný stavebně technický stav krovových prvků ale zejména krytiny. Krytina je zcela nevhodná z hlediska památkové péče ale i z hlediska technického.
Loď, presbyterium a zákristie – stávající krovové konstrukce jsou novodobě překryté plechovou šablonovou krytinou. Do objektu nezatéká. Viditelné mapy průsaků na omítkách stěn a stropů jsou z doby před zakrytím. Konstrukce krovů jsou pravděpodobně poškozeny působením vody před zakrytím (stav konstrukcí bude upřesněn mykologickým a statickým průzkumem).
Krytina je z hlediska památkové péče nevhodná ale v současnosti účelná.
Z konstrukce krovu lodě kostela byl v době minulé odstraněn sanktusník.

Přístavek ke schodišti do věže - provizorní krov ve tvaru pultu je překryt plechovou šablonovou krytinou. Konstrukce je funkční ale zcela nevhodná z hlediska památkové péče.

celkový pohled na zastřešení ze strany od hřbitova

Plášť

Věž, přístavek ke schodišti – celoplošně omítaná plocha je v horní části s pozůstatky lizénové výzdoby a rámce pro osazení věžních hodin. Historické vrstvy omítek s barevnou stratigrafií byly současně s provizorní opravou střechy překryty nevhodnou průmyslovou omítkovou směsí bez nátěrů. Nová omítková vrstva je neprodyšná, zejména v soklové partii poškozená.
Loď, presbyterium a zákristie - celoplošně omítané plochy s pozůstatky barevné historické stratigrafie fasádních barevných nátěrů a výzdoby. Omítkové vrstvy jsou zejména v soklové partii a na štítu presbyteria poškozené. Na vstupní stěně jsou patrné otisky po odbourané předsíni a druhé zákristie.
Poškození i v rozsahu zděné části je patrné na podstřešních římsách (pozůstatek z doby zatékání do střech).

pohled na štít presbyteria

pohled na vstup do zákristie

pohled na věž od hřbitova

pohled na loď od hřbitova

pohled na věž od vstupu

pohled na vstupní část do lodě

Sokly

Převážná část omítkových ploch soklových partií je silně erodovaná až do výšky nad 100 cm. Poškození je zapříčiněno působením vlhkosti (pravděpodobná migrace vody za pomoci vodorozpustných solí) - zemní vlhkosti, atakem dešťových srážek, sněhem a následně působením mrazových cyklů v zimním období. Po osazení dešťových svodů se situace mimo věž částečně stabilizovala.
U věže rozpad omítek pokračuje i s ohledem na nedávnou aplikaci neprodyšné omítkové vrstvy.

soklová parte u věže

soklová parte u lodě a zákristie

Odvlhčovací žlab

S ohledem na zemní vlhkost byl v minulosti u lodě a zákristie směrem od hřbitova vyhlouben a vyzděn z kamenného zdiva odvlhčovací a odvodňovací zemní žlab. Konstrukce je v současnosti v havarijním stavu. Kamenné zdivo žlabu přilehlé k objektu je rozpadlé a korunou silně zatéká. Boky žlabu směrem ke hřbitovu jsou poškozené a dochází k dílčím sesuvům. Střešní svody jsou vyústěny přímo do rozpadající se koruny žlabu a voda zatéká přímo směrem do zdiva kostela.

odvlhčovací žlab u lodě a zákristie

nároží žlabu

Okna a mříže

Loď – historické okenní výplně v lodi byly nahrazeny novodobými se zjednodušenou profilací rámů. Zasklení taženým čirým sklem. Okna jsou funkční.
Zákristie – v přístavbě zákristie se dochovaly dvě okenní výplně z doby výstavby – profilované okenní rámy s litými skleněnými tabulkami a kované mříže v dubových rámech ve zdivu. Hodnotné konstrukce je nezbytné ochránit .

Schodišťový přístavek – zde se zachovaly dvě okna s kovanými mřížemi také z doby výstavby schodiště. Hodnotné konstrukce je nezbytné ochránit .

novodobé okno lodě

novodobé okno lodě s kovanou mříží

historické okno s mříží v zákristii

Dveře exteriéru

Historické vstupní dveře do lodě dekorované řezbou jsou silně poškozené s chybějícími dekoračními prvky (původ dveří je neznámý). Historické dveře do zákristie a dvojice dveří v zazděných otvorech (druhá zákristie a schodišťový přístavek) s plnou sadou kování včetně krabicových zámků jsou pouze mírně poškozené (povrchové úpravy, funkce kování, koroze …). Do niky v přístavbě u schodiště je vložena novodobá mříž.

vstupní dveře do lodě

dveře do zbourané zákristie v zazděném otvoru

Sochařská výzdoba
U vstupu do lodě (dříve na bocích předsíně) jsou osazeny kamenné sokly vlevo s torzem pískovcové plastiky.
Socha na profilovaném soklu znázorňuje sv. Antonína. Její stav je havarijní. Hlavní postava je bez hlavy, z ochranné stříšky zbylo jenom torzo.
Pískovcový profilovaný sokl na pravé straně je bez sousoší.

torzo sv. Antonína

sokl

Interiér

Stropy
Věž – dolní část věže je zaklenuta omítanou valenou klenbou s vápenným nátěrem. Konstrukce je bez poškození. Stropy v horní části věže zcela chybí (po požáru). Pozůstatkem konstrukcí jsou pouze kapsy ve zdivu a torzo schodiště v dolní úrovni.
Loď – prostor je plochostropý, omítaný na rákosu. Konstrukce vykazuje pozůstatky zatékání krovem z doby minulé. Při poslední obnově zastřešení věže došlo k probourání dvou otvorů pro realizaci lešení.

Kruchta – plochostropý omítaný podhled na rákosu z úrovně podlahy lodě. Konstrukce vykazuje pozůstatky zatékání z doby minulé současně s dílčím odpadem omítky z podhledu.
Presbyterium – prostor klenutý s lunetami a s klenutým pasem vítězného oblouku.
Konstrukce je staticky stabilní.

pohled na stropy lodě a klenby presbyteria

pohled do těla věže

podhled kruchty s poškozením omítky

otvor pro lešení ve stropě lodě

Stěny interiérů

Věž – dolní prostor omítaný s vápenným nátěrem, zanedbaný. Horní prostor bez stropů s průhledem do krovu s režným zdivem s částečně uvolněnými spárami a s otvory pro stropní trámy.

Loď, kruchta, kůr, zákristie, presbyterium – omítané plochy poškozené odpadem omítky zejména v soklových částech, s dílčím poškozením vlasovými trhlinami v plochách.

pohled do prostoru od presbyteria

pohled na gotické stěny věže

Výmalba stropů a stěn – omítané plochy se stratigrafií historických lineárních a plošných výmaleb se středovou figurální malbou na stropě lodě. Výmalba je silně poškozená vlivem vlhkosti a zatékáním z krovu. Vrstvy jsou uvolněné s prosvítáním starších výmaleb. V podkladu nejsou vyloučeny pozůstatky velmi starých freskových výzdob (zjištění restaurátorským průzkumem).

detail středové malby stropu

detail stratigrafie výmalby pod kruchtou

detail freskové výmalby ??? v dolní vrstvě omítek presbytéria

Podlaha

Loď, presbyterium – podlahu tvoří kamenná diagonálně kladená dlažba s dílčím poškozením (pukliny, eroze) přímo navazující na kamenný stupeň do presbytáře.
Kruchta, kůr – podlaha fošnová, zanedbaná bez vážnějšího poškození.
Věž – v dolní úrovni hliněný mlat ???, horní úroveň je zcela pokryta holubím trusem (až cca 30 cm)

detail kladení kamenné dlažby

Schodiště

Schodišťový přístavek u věže – schodiště je vřetenové, dřevěné, fošnové, zcela pokrytá holubím trusem. Konstrukce není viditelně poškozená.
Věž – pouze v dolní úrovni těla věže nad klenbou se po požáru zachovalo torzo věžového schodiště. Konstrukce byla masivní trámová, schodnicová na trámových podestách s fošnovou podlahou.

detail vřetenového schodiště

detail torza schodiště ve věži

Kruchta a kůr

Dřevěná konstrukce 2x na dvou sloupech s bedněnými profilovanými parapety. Podhled kruchty je omítaný, podhled kůru bedněný. Konstrukce nevykazuje vážné poškození, pouze chybí část parapetu kůru.

pohled na kruchtu s kůrem

detail podepření kruchty

Dveře interiérů

Veškeré vnitřní dveřní výplně jsou historickým prvkem s kompletním kováním včetně krabicových zámků a kovaných závěsů. Dveře do dolní části věže jsou s kovaným plechovým pláštěm. Výplně jsou neudržované, s poškozenou povrchovou úpravou a kováním poškozeným vlivem koroze. Dveře na schodiště a do presbytáře z exteriéru jsou osazeny do zazděného otvoru. Dveře na kruchtu ze zazděného otvoru leží volně na podlaze kruchty.

oplechovaný plášť dveří – věž

dvojdveří vstupu do věže

vstupní dveře do horní části věže

vstup ze schodiště na kruchtu

Inventář

Inventář kostela převážně chybí. Pozůstatky jsou torzální či vážně poškozené.

- Varhany – z bohatě zdobeného zařízení se dochovalo pouze torzo píšťalové skříně. Po skříni s klávesami zůstal v parapetu kůru pouze vybouraný otvor.
- Kazatelna – spodní část kazatelny zcela chybí. Horní část – baldachýn přikotvený ke stěně je poškozený
- Hlavní oltář – dochováno vlastní tělo oltáře ale bez výzdoby a obrazů. konstrukce je poškozená
- Torzo zpovědnice (uložené pod kůrem) – poškozené

torzo varhan

baldachýn kazatelny a hlavní oltář

torzo varhan

zábradlí kruchty s kropenkou

3.2 - shrnutí informací o dostupné dokumentaci (plány, foto)

3.2.1 fotoarchiv, pohlednice – (sbírky p. Otřísala a p. Sahuly + archiv NPÚ Praha a MěÚ Žandov))

Pohlednice r. 1906 (sbírka V.Otřísala)

celkový pohled od náměstí – první pol. 20.stol. (NPÚ Praha)

pohled na vstupní předsíň – první pol. 20.stol. (NPÚ Praha)

pohled na věž - 60.léta 20. stol.

požár věže r. 1975 (foto p. Sahula)

věž před požárem

požár (foto p. Sahula)

požár roku 1975 (foto p. Sahula)

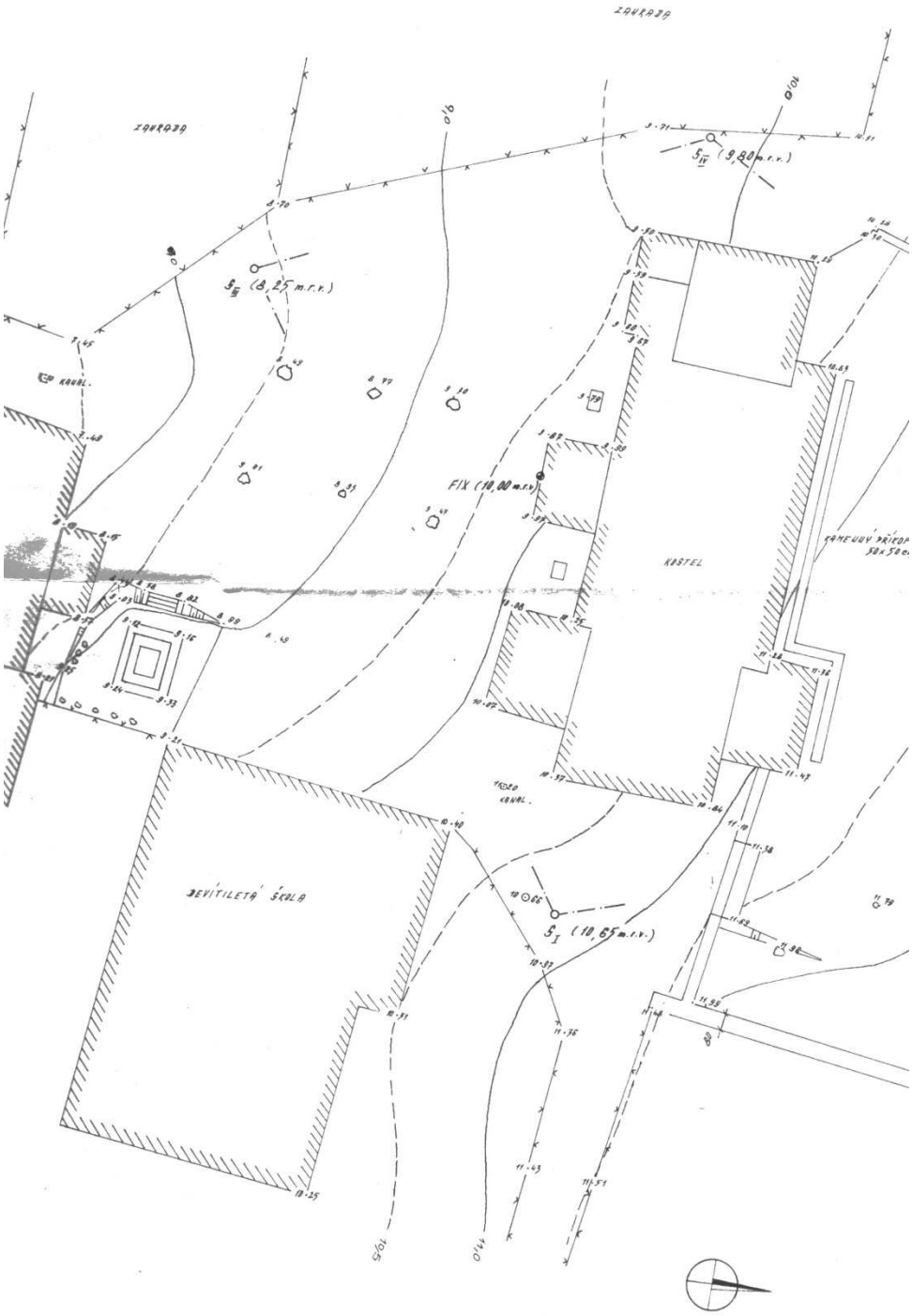
nástropní malba v lodi (před r. 1945)

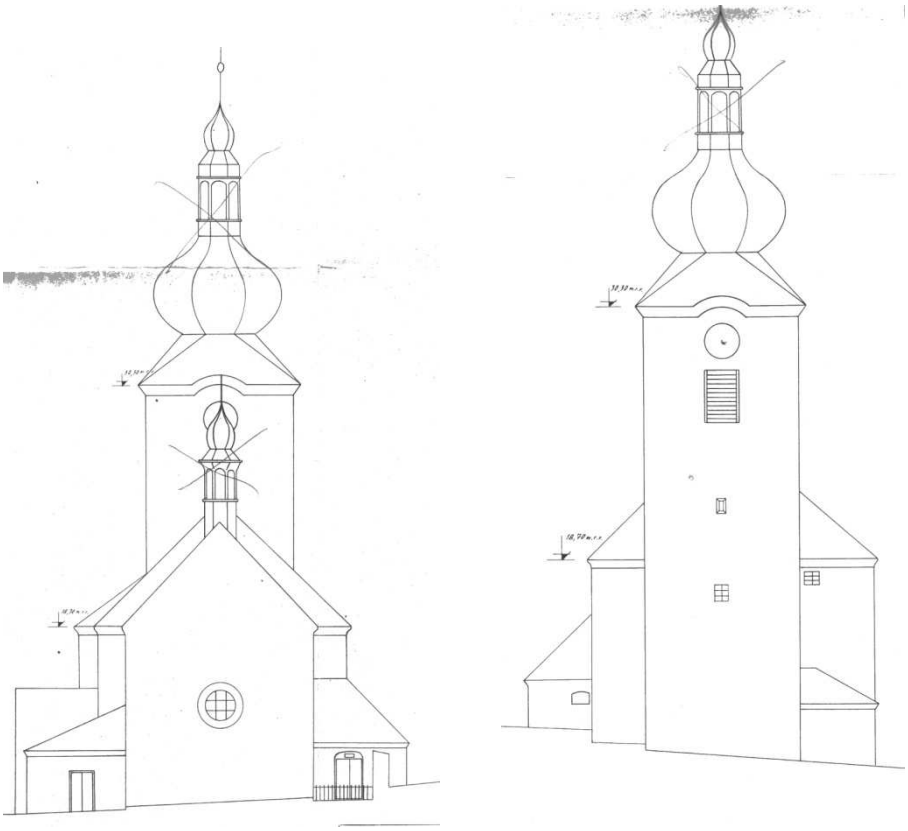
Interiér před r. 1945

Interiér před r. 1945

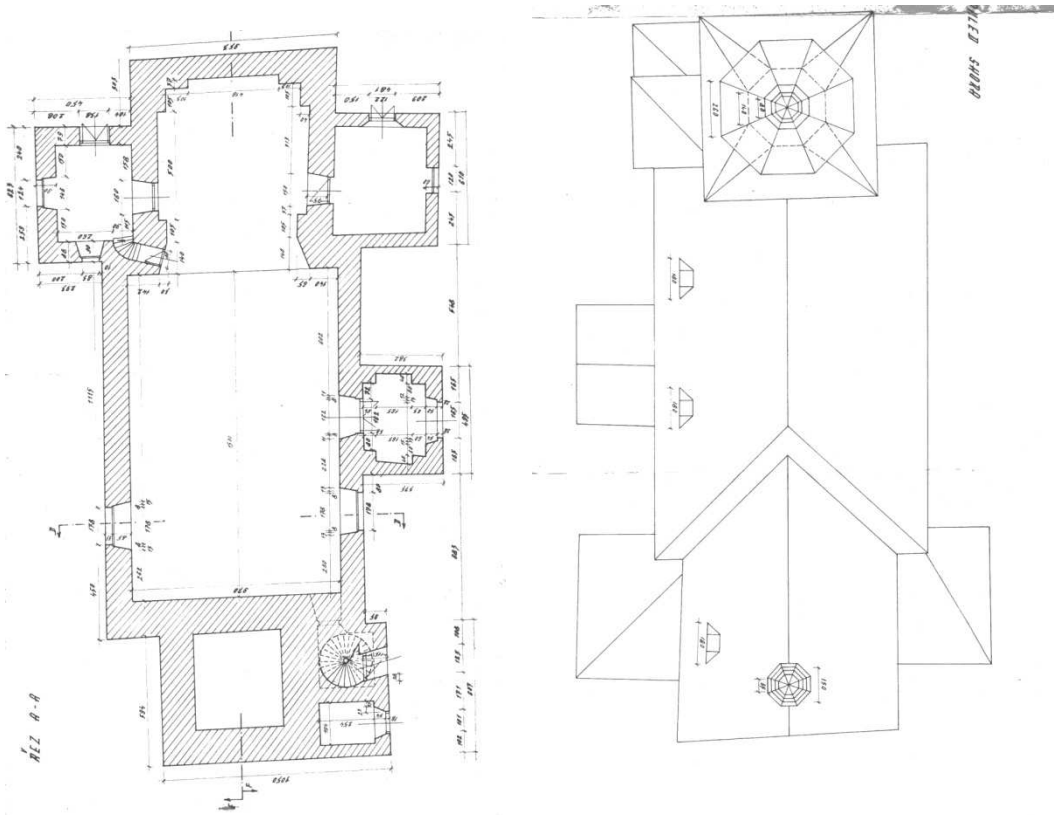
interiér před r. 1945

3.2.2 **-** zaměřovací plány (r.1974 – Společnost přátel žehu - Praha) – zákresy včetně odbourané předsíně, druhé zákristie, sanktusníku, střešních oken a cibulové věže

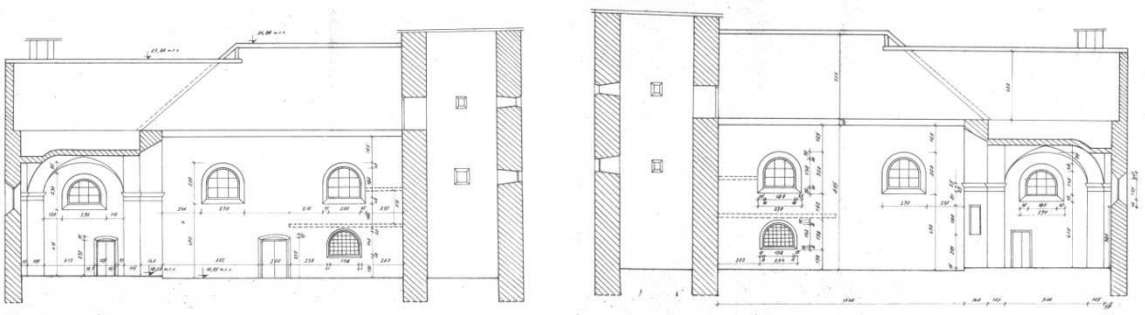




pohledy



půdorysné řezy



příčné řezy

3.3 - vyhodnocení současného stavu z hlediska památkové péče s nástinem hlavních závad a nedostatků

Hodnoty:

Hmota

- Mimo ztrátu cibulového zastřešení věže, předsíně a druhé zákristie se dochovala monumentální historická rostlá hmota objektu, která je nejvýznamnější dominantou města

Monumentální hmota věže s gotickým jádrem

celkové rostlé hmotové seskupení

Detaily

- I přes mnohaletý nezájem o objekt a jeho postupné chátrání se zachovalo množství vysoce hodnotných historických uměleckořemeslných detailů z různých dob – gotické prvky (portál s dveřmi a okenní niky ve věži), barokní okna a mříže (zákristie, loď a schodiště do věže)

barokní vstupní dveře

barokní mříž v dubovém rámu

barokní okno s mříží

barokní okno s mříží

portál do věže

kované dveře do věže

Výzdoba interiérů

- pod silně poškozenou poslední výmalbou kostela pravděpodobně před rokem 1945 jsou patrné pozůstatky starších lineárních výmaleb (linkování, lizénové pásování …). Ve středu stropu lodě je dobře dochovaná figurální, velkoplošná malba. Není vyloučena ani fresková výzdoba na spodních omítkových vrstvách.

výmalba na vítězném oblouku

modré podkladní vrstvy klenby presbytéria

Sochařská výzdoba

- i přes vážné poškození je důležitým prvkem venkovní sochařská výzdoba (sousoší na soklech)
- v interiéru je zachováno několik kamenických prvků (kropenky, gotický a barokní dveřní portály)

torzo sochy sv. Antonína

kropenka

Mobiliář

- Nejvážněji bylo poškozeno mobiliární vybavení kostela. V torzech zůstaly varhany na kůru, střecha kazatelny, torzo zpovědnice a hlavní oltář. Do prvků mobiliáře možno zařadit i dřevěnou vestavbu kůru na dřevěných profilovaných sloupech, která je až na dílčí poškození zachována.

  Ostatní prvky (dle dochované fotodokumentace) jsou ztraceny či uloženy mimo objekt kostela.

střecha kazatelny a hlavní oltář

torzo varhan

konstrukce kruchty

Nedostatky

Odstranění předsíně

- Odstranění předsíně po r. 1945 – tento malý klenutý objekt se sedlovou střechou určoval hlavní vstup do kostela, současně tvořil přirozený kryt návštěvníků proti povětrnosti.
  Zákresy, fotodokumentace a půdorys objektu se zachovaly.

otisk předsíně s dveřmi

pohled na fasádu s otiskem předsíně

Odstranění zákristie

- Odstranění druhé zákristie po r. 1945 – tento objekt s dvojpultovou střechou byl přistavěn do rohu mezi lodí a presbyteriem. Podoba objektu se nedochovala, velikost je možno určit podle otisků na stěně kostela.

zazděné dveře do presbyteria

otisk střechy zákristie

Tvar krovů, sanktusník a krytina

- Provizorní zakrytí věže po požáru je provedeno v historicky nedoložené podobě. Krytina z asfaltových šindelů je zcela nevhodná.
- Provizorní krytina na lodi, presbyteriu, zákristii i schodišťových přístavcích je provedena z nevhodné plechové krytiny. Při kladení došlo k odstranění střešních oken a sanktusníku na presbyteriu. Tvar oken i sanktusníku je dobře patrný na historické fotodokumentaci.

pohled na krytiny objektu

detail plechové krytiny

Okenní výplně

- Novodobě osazené segmentové okenní výplně v lodi kostela mají plochou ahistorickou profilaci. Originály posledních historických prvků se nedochovaly.

hlavní okenní výplně v lodi

okenní výplň štítu presbyteria

4 – koncepční návrh záchrany a prezentace kostela

4.1 - základní úkoly - hlavní zásady

Obnova kostela vyžaduje řadu promyšlených, maximálně kvalifikovaných a šetrných zásahů, které budou odpovídat hodnotě a významu památky.
Cílem je provést stavebně konzervační, restaurátorskou a z části i korektivní obnovu stávající stavby s respektováním vysoké výpovědní hodnoty památky.

Zásada 1:

Nebude prováděna neuváženě bezohledná restituce starších stavů kostela – jako výchozím stavem pro obnovu se předpokládá poslední historická, dobře dokumentovaná etapa.

Zásada 2:

Přednost má vždy záchrana autentické historické konstrukce či prvků – obnova historického krovu, obnova fasád a restaurování prvků a výmalby má přednost před zhotovením repliky krovu nad věží

Zásada 3:

Při obnově je **nezbytné zachování výpovědní hodnoty** dochovaných prvků a konstrukcí (zachování a doplnění historické výmalby omítkových ploch, konzervace a restaurování výplňových prvků apod.).

Zásada 4:

Práce bude prováděna podle kvalifikované detailní projektové dokumentace, zpracované pro jednotlivé konkrétní etapy na základě zpracovaných speciálních průzkumů (inventarizace prvků, cílená fotodokumentace, mykologie, chemicko-technologický průzkum omítek a zdiva, statický průzkum …), nikoliv formou celkového monstrózního projektu. Postup prací i způsob provádění bude po první etapě vyhodnocen a získané poznatky budou zohledněny v další postupu záchranných prací.

Zásada 5:

Obnova kostela je vysoce náročným a specifickým úkolem, vyžadujícím znalost a zkušenost z aplikace tradičních materiálů, technik a technologií a striktní dodržování technologické kázně pro tento typ

památky. Mokré procesy na fasádách mohou probíhat pouze v průběhu letní sezóny tedy od začátku května do konce září kalendářního roku.

Zásada 6 :

Podmínkou úspěšného výsledku je uplatnění ohleduplnosti, specifické odbornosti realizátora s využitím jeho zkušenosti z analogických akcí. S ohledem na výše uvedené základní požadavky a kritéria je nutné, aby akci zajišťovala odborná firma, odborný subjekt (která doloží pozitivní zkušenosti a výsledky z akcí obdobného typu) za přímé účasti zkušeného restaurátora.

Zásada 7:

Práce budou probíhat v přísně stanoveném režimu podle harmonogramu **za autorského dozoru a dozoru státní památkové péče.** Práce budou průběžně kontrolovány a dokumentovány, případné nálezy budou řádně vyhodnoceny tak, aby bylo vytěženo z akce maximum případných informací.

4.2 Zásadní koncepční návrhy: zastřešení, přístavby

Zastřešení:

věž – krytina a tvar zastřešení věže je provedena jako provizorní

varianta A – obnova se **zachováním stávajícího provizorního krovu.**
Tento postup znamená - sejmutí krytiny a bednění, oprava či doplnění krovu s jednoduchou úpravou tvaru, osazení hrotnice s cibulkou a křížem, zalaťování a položení keramické krytiny (bobrovky, prejzy)

Originální tvar gotické věže Kostela (Bauska Lotyšsko)

stávající tvar věže kostela v Žandově

varianta B - obnova je možná formou **realizace repliky** do původního historického stavu – cibule s lucernou.
Tento postup znamená - celkové sejmutí stávající konstrukce, vybourání stávající římsy na korunu zdiva, zhotovení nové profilované římsy, zhotovení nové tesařské konstrukce cibule s lucernou a hrotnicí a klempířské provedení krytiny s cibulkou a křížem

Zastřešení kostela v Žandově před rokem 1945

<u>Loď, presbyterium, schodišťový přístavek a zákristie</u> – krov je tvarově odpovídající (historický) ale bez střešních oken a sanktusníku

Obnova bude realizována formou celkové opravy krovů (včetně trámového stropu nad lodí) a zastřešení s doplněním chybějících prvků a konstrukcí, což znamená - celkové odstranění plechové krytiny, provedení přesné repliky střešních oken a sanktusníku na základě dochovaných otisků konstrukce, historických plánů a fotodokumentace s položením krytiny s keramických bobrovek na laťování.

<u>Přístavek k schodišti do věže</u> – krov a krytina je provedena jako provizorní

Obnova bude realizována formou celkové tvarové repliky, což znamená - celkové rozebrání krytiny i krovu a provedení přesné repliky na základě dochovaných otisků konstrukce a historických plánů a fotodokumentace s krytinou s keramických bobrovek.

Přístavby:

<u>Vstupní předsíň</u> – konstrukce zbourána po roce 1948

Restituce (znovuvybudování) objektu je možná s ohledem na dostatek historických podkladů. Po předsíni jsou dobře patrné otisky na fasádě lodě kostela, současně je viditelné nadzákladové zdivo s kamenným stupněm a torzem podlahové konstrukce (teraco).
Předsíň je dokumentována na plánové dokumentaci a historické fotodokumentaci.

vstupní předsíň před rokem 1945

<u>Přední zákristie</u> – konstrukce zbourána po roce 1948

Restituce (znovuvybudování) objektu je problematická s ohledem na nedostatek prokazatelných historických podkladů. Zákristii jsou patrné otisky na fasádě lodě kostel a presbyteria, základové zdivo by bylo nutno zjistit archeologicky. Přístavba je schematicky dokumentována na plánové dokumentaci ale není historická fotodokumentace.

4.3 - návrh postupu realizace po etapách

4.3.1 - Varianta A :

0. etapa

- Přípravné práce

- dokončení zaměření stávajícího stavu
- zahájení zpracování SHP
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 1. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů (inventarizace prvků, fotodokumentace, mykologie, statika)

EXTERIÉRY

1. etapa

- **obnova stávajícího zastřešení a pláště věže a přístavku schodiště (dle varianty „A“)**
  - sejmutí asfaltové krytiny z věže
  - oprava krovů a hrotnice
  - oprava říms
  - položení nové keramické krytiny (bobrovky či prejzy na latě)
  - obnova omítkových vrstev věže včetně barevnosti
  - obnova krovů a zastřešení schodišťového přístavku
  - obnova omítek schodišťového přístavku včetně barevnosti
  - obnova výplní otvorů věže (okna, mříže)
  - zpracování komplexní projektové dokumentace na 2. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

2. etapa

- obnova zastřešení lodě a presbyteria

- sejmutí plechové krytiny z lodě, presbyteria a zákristie
- oprava krovů s novou montáží sanktusníku a volských ok
- oprava stropních trámů z roviny krovu
- položení nové keramické krytiny (bobrovky na latě)
- osazení okapů a svodů
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 3. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

3. etapa

- sanace soklového zdiva a výstavba repliky předsíně

- obnova odvlhčovacích kanálů
- rekonstrukce a doplnění ležaté dešťové kanalizace
- sanace soklového zdiva (odsolování)
- výstavba repliky vstupní předsíně vč. zastřešení, vnitřních omítek a podlahy
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 4. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

4. etapa

- obnova interiéru věže

- obnova podlahových konstrukcí
- vložení tesařských podlahových konstrukcí do těla věže
- výroba a osazení propojovacích schodišt
- očištění a konzervace stěn věže
- obnova vřetenového schodiště věže a vstupních dveří
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 5. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

5. etapa

- obnova pláště lodě, presbytáře a zákristie

- uvolnění zazděného otvoru do druhé zákristie
- obnova pláště střešních říms
- obnova omítkových vrstev fasád včetně barevnosti

INTERIÉRY

- zpracování restaurátorských průzkumů a návrhů na obnovu omítek výmalby interiérů
- zpracování restaurátorských záměrů na restaurování mobiliáře
- zpracování komplexní projektové dokumentace na obnovu konstrukcí interiérů (vč. elektroinstalace)

6. etapa

- obnova kruchty a kůru včetně dveřních výplní

7. etapa

- elektroinstalace, obnova omítek a restaurování výmalby, obnova podlah

8. etapa

- restaurování a obnova mobiliáře

9. etapa

- restaurování vnější sochařské výzdoby

10. etapa

- po komplexní obnově kostela po etapách je možné plánovat rekonstrukci původního tvaru zastřešení věže – repliku cibule s lucernou !!!!!

4.3.2 - Varianta B :

0. etapa

- přípravné práce
- dokončení zaměření stávajícího stavu
- zahájení zpracování SHP
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 1. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů (inventarizace prvků, fotodokumentace, mykologie, statika)

EXTERIÉRY

1. etapa

- obnova zastřešení **věže (dle varianty „B“) – replika báně s lucernou**
  - sejmutí asfaltové krytiny a krovu z věže
  - odbourání stávající římsy
  - zhotovení nových říms do tvaru dle fotodokumentace
  - výroba repliky báně s lucernou
  - položení nové plechové krytiny na bednění
  - osazení hromosvodu
  - zpracování komplexní projektové dokumentace na 2. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

2. etapa

- obnova zastřešení lodě a presbyteria
- sejmutí plechové krytiny z lodě, presbyteria a zákristie
- oprava krovů s novou montáží sanktusníku a volských ok
- oprava stropních trámů z roviny krovu
- položení nové keramické krytiny (bobrovky na latě)
- osazení okapů a svodů
- osazení hromosvodu
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 3. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

3. etapa

- obnova podlahových konstrukcí a interiéru věže
- vložení tesařských podlahových konstrukcí do těla věže
- výroba a osazení propojovacích schodišť
- očištění a konzervace stěn věže
- obnova vřetenového schodiště věže a vstupních dveří
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 4. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

4. etapa

- sanace soklového zdiva a výstavba repliky předsíně
- obnova odvlhčovacích kanálů
- rekonstrukce a doplnění ležaté dešťové kanalizace
- sanace soklového zdiva (odsolování)
- výstavba repliky vstupní předsíně vč. zastřešení, vnitřních omítek a podlahy
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 5. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

5. etapa

- obnova pláště věže a přístavku schodiště
- obnova omítkových vrstev věže včetně barevnosti
- obnova krovů a zastřešení schodišťového přístavku
- obnova omítek schodišťového přístavku včetně barevnosti
- obnova výplní otvorů věže (okna, mříže)
- zpracování komplexní projektové dokumentace na 6. etapu obnovy včetně příslušných průzkumů

6. etapa

- obnova pláště lodě, presbytáře a zákristie
- uvolnění zazděného otvoru do druhé zákristie
- obnova pláště střešních říms
- obnova omítkových vrstev fasád včetně barevnosti

INTERIÉRY

- zpracování restaurátorských průzkumů a návrhů na obnovu omítek výmalby interiérů
- zpracování restaurátorských záměrů na restaurování mobiliáře
- zpracování komplexní projektové dokumentace na obnovu konstrukcí interiérů (vč. elektroinstalace)

7. etapa

- obnova kruchty a kůru včetně dveřních výplní

8. etapa

- elektroinstalace, obnova omítek a restaurování výmalby, obnova podlah

9. etapa

- restaurování a obnova mobiliáře

10. etapa

- restaurování vnější sochařské výzdoby

4.4 - prvotní odborný odhad stavebních nákladů

4.4.1 - VARIANTA A

4.4.1.1 – EXTERIÉR

- přímé stavební náklady

1. etapa

- obnova stávajícího zastřešení (dle varianty „a“), pláště věže a přístavku schodiště ... 268 + 1060 … 1 328 tis. Kč

2. etapa

- obnova zastřešení lodě a presbyteria … 1 290 tis. Kč

3. etapa

- sanace soklového zdiva a výstavba repliky předsíně … 745 tis. Kč

4. etapa

- obnova interiéru věže … 720 tis. Kč

5. etapa

- obnova pláště lodě, presbytáře a zákristie … 1 285 tis. Kč

---

přímé náklady exteriéru celkem … 5 368 tis. Kč

- VRN … 6% … 322 tis. Kč
- Rezerva … 10 % … 537 tis. Kč
- Průzkumy … 3% … 161 tis Kč
- Přípravné a projektové práce Unika pásmoV, tab. 15 … 750 tis. Kč
- Inženýrská činnost … 4 % … 215 tis. Kč

Mezisoučet … 7 353 tis. Kč
DPH 19% … 1 397 tis. Kč

Odhad stavebních nákladů var. A – exteriér …… 8 750 000,- Kč

4.4.1.2 – INTERIÉR

- přímé stavební náklady

6. etapa

- obnova kruchty a kůru včetně dveřních výplní … cca 560 tis. Kč

7. etapa

- elektroinstalace, obnova omítek a restaurování výmalby, obnova podlah … cca 3 350 tis. Kč

8. etapa

- restaurování a obnova mobiliáře … 1 300 tis. Kč

… přímé náklady interiéru celkem … 5 210 tis. Kč
… přirážky 30% … 1 230 tis. Kč

---

mezisoučet … 6 440 tis. Kč
DPH 19% … 1 223,6 tis. Kč

Odhad restaurování mobiliáře celkem … 7 663,6 tis. Kč

4.4.1.3 SOCHAŘSKÁ VÝZDOBA

9. etapa

- restaurování vnější sochařské výzdoby

… přímé náklady … 650 tis. Kč
… přirážky 20% … 130 tis. Kč

---

mezisoučet … 780 tis. Kč
DPH 5 % … 39 tis. Kč

Odhad sochařská výzdoba celkem … 819 tis. Kč

4.4.1.4 OBNOVA BÁNĚ VĚŽE

10. etapa

– zhotovení repliky cibule s lucernou na věž

… přímé náklady … 4 100 tis. Kč
… přirážky 30% … 1 230 tis. Kč

---

mezisoučet … 5 330 tis. Kč
DPH 19% … 1 013 tis. Kč

Odhad obnovy báně celkem … 6 343 tis. Kč

4.4.2 - VARIANTA B

4.4.2.1– EXTERIÉR

- přímé stavební náklady ……

1 etapa

– zhotovení repliky cibule s lucernou na věž (dle varianty „B“)
… 3 600 tis. Kč

2. etapa

- obnova zastřešení lodě a presbyteria … 1 290 tis. Kč

3. etapa

- obnova podlahových konstrukcí a stávajícího zastřešení a interiéru věže
… 720 tis. Kč

4. etapa

- sanace soklového zdiva a výstavba repliky předsíně
… 745 tis. Kč

5. etapa

- obnova pláště věže a přístavku schodiště
… 1 060 tis. Kč

6. etapa

- obnova pláště lodě, presbytáře a zákristie
… 1 285 tis. Kč

---

přímé náklady exteriéru celkem … 8 700 tis. Kč

- VRN … 6% … 522 tis. Kč
- Rezerva … 10 % … 870 tis. Kč
- Průzkumy … 3% … 260 tis. Kč
- Přípravné a projektové práce - Unika, pásmo V, tab.15… 980 tis. Kč
- Inženýrská činnost … 4 % … 348 tis. Kč

Mezisoučet … 11 680 tis. Kč
DPH 19% … 2 219,2 tis. Kč

Odhad stavebních nákladů var. B – exteriér …… 13 899,2 tis. Kč

VARIANTA B

4.4.2.2 - INTERIÉR

- přímé stavební náklady

7. etapa

- obnova kruchty a kůru včetně dveřních výplní … cca 560 tis. Kč

8. etapa

- elektroinstalace, obnova omítek a restaurování výmalby, obnova podlah … cca 3 350 tis. Kč

9. etapa

- restaurování a obnova mobiliáře … 1 300 tis. Kč

… přímé náklady interiéru celkem … 5 210 tis. Kč
… přirážky 30% … 1 230 tis. Kč

---

mezisoučet … 6 440 tis. Kč
DPH 19% … 1 223,6 tis. Kč

Odhad restaurování mobiliáře celkem … 7 663,6 tis. Kč

4.4.2.3 SOCHAŘSKÁ VÝZDOBA

10. etapa

- restaurování vnější sochařské výzdoby

… přímé náklady … 650 tis. Kč
… přirážky 20% … 130 tis. Kč

---

mezisoučet … 780 tis. Kč
DPH 5 % … 39 tis. Kč

Odhad sochařská výzdoba celkem … 819 tis. Kč

4.5 - nástin časového harmonogramu s odhadem finančních nákladů

S ohledem na finanční náročnost první varianty doporučujeme i s ohledem na zásadu č. 2 (přednost záchrany originálních historických prvků a konstrukcí) provést variantu druhou – zachování stávajícího krovu s tím, že realizace repliky (první varianta) bude plánována až na dobu po dokončení restaurování celého kostela.

Etapizace pro první část … exteriéry … na cca 6 let … r. 2009 - 2014

0. etapa
- r. 2009 – přípravné a projektové práce pro realizaci 1.etapy
odhad finančních nákladů … cca… **271 000,- Kč**

1. etapa
- r. 2010 - obnova stávajícího zastřešení (dle varianty „A"), pláště věže a přístavku schodiště
odhad finančních nákladů … cca … **2 176 000,- Kč**
- přípravné a projektové práce pro realizaci 2.etapy

2. etapa
- r. 2011 - obnova zastřešení lodě a presbyteria
odhad finančních nákladů … cca … **1 992 000,- Kč**
přípravné a projektové práce pro realizaci 3.etapy

3. etapa
- r. 2012 - sanace soklového zdiva a výstavba repliky předsíně
odhad finančních nákladů … cca … **1 225 000,- Kč**
přípravné a projektové práce pro realizaci 4.etapy

4. etapa
- r. 2013 - obnova interiéru věže
odhad finančních nákladů … cca … **1 323 000,- Kč**
přípravné a projektové práce pro realizaci 5.etapy

5. etapa
- r. 2014 - obnova pláště lodě, presbytáře a zákristie
odhad finančních nákladů … cca … **1 763 000,- Kč**

finanční potřeba pro roky 2009 – 2014 ……. Cca 8 750 tis. Kč

Datum: 11.02.2009

Zápis z první vstupní schůzky před vypracováním koncepce záchrany a rehabilitace kostela sv.Bartoloměje v Žandově z hlediska dlouhodobého výhledu.

Místo projednání:

Žandov u České Lípy- Kostel sv.Bartoloměje

MÚ Žandov,

Náměstí 132

471 07 Žandov

Přítomni: **GIRSA AT spol. s r.o.** - Arch. Miloslav Hanzl

NPÚ-ÚOP Liberec - Bc. Petr Feige

Město Žandov - Zbyněk Polák, starosta
- Michal Beň, místostarosta

Popis současného stavu kostela:

Na věži kostela v roce 1992 provedeno zastřešení čtyřbokým jehlanem (krytina asf.šindel), V té době provizorní zastřešení věže, které zabránilo dalšímu chátrání kostela (původní cibulový tvar barokní věže shořel při opravě kupole 11.8. 1975).

Střešní krytina ze šindele byla však již několikrát opravována (nevhodný materiál, který je ničen větrem).

Střecha nad lodí plechová. Esteticky absolutně nevhodná, avšak dobře plní funkci ochrany před povětrnostními vlivy. Zabránila tak zcela určitě dřívějšímu zatékání do objektu původní střešní krytinou a výrazně tak zpomalila chátrání celého objektu.

Z vybavení interiéru se nedochovalo téměř nic. Zachován pouze kůr, nekompletní hlavní oltář, torzo kazatelny, torzo zpovědnice, z varhan nepoužitelné torzo.

Fasáda v neutěšeném stavu.

Vyjádření při prohlídce kostela:

Arch. Hanzl – Z důvodu rozsahu prací a finanční náročnosti doporučuji koncepci záchrany kostela rozdělit do několika etap. Je třeba rozhodnout se kterými částmi obnovy začít prioritně s ohledem na stavebně historický vývoj a záchranu historicky zajímavých prvků. Zvažoval jsem zda-li prioritně řešit obnovu báně, nebo raději v první etapě přednostně zabezpečit původní historický krov nad lodí. Barokní báň by jistě byla krásná, ale vzhledem k tomu že při podrobné prohlídce interiéru lodi jsou viditelné mapy (možné poškození hnilobou z dřívějšího zatékání) pod stropem upřednostnil bych raději provést průzkum krovu a stropních trámů. V první etapě provést revizi krovu a stropní konstrukce nad lodí a tím tak zajistit původní historický krov proti dalšímu chátrání. Tím nechci říci, že bych jednoznačně obnovu báně zamítal. Jaký na tento postup mají názor přítomní?

Bc. Petr Feige - Vzhledem k tomu, že by se prioritně jednalo o záchranu původní části krovu nad lodí a tudíž z pohledu záchrany kulturní památky historicky starší části, nevadí mi nezapočetí s přednostní obnovou báně.

Michal Beň - při minulé schůzce před dvěma měsíci jsem byl jednoznačně pro obnovu báně a myslel jsem si, že by se původní podoba měla vrátit. Nicméně otázkou zda-li je nutné demontovat stávající jehlan jsem se zabýval při každém pohledu na kostel, na který vidím přímo z oken svého domu. Úhel a tvar jehlanu mi však připadá velmi dobře zvolený a nijak nenásilný.

Zbyněk Polák - jako rodilý žandovák bych se přikláněl k obnově báně. Střešní krytina na věži není příliš kvalitní a je špatně kotvená. Dle vyjádření pokrývačů, kteří prováděli opravu stř.krytiny věže v loňském roce ji nelze dokonale zajistit proti vytržení silným větrem. Dokonce v některých místech je patrná hniloba bednění. Není vyloučeno ani zasažení některých krokví.

Michal Beň - Při minulé schůzce jsem rovněž bral v úvahu případný postup stavebních prací. Tím chci říci předpokládal jsem postup prací od shora dolů, tak aby nedošlo k případnému poškození (poničení) již obnovených konstrukcí. Proto jsem byl pro začít obnovou báně.

Arch. Hanzl - Spodní část věže kostela je gotická, později byla provedena nástavba barokní části se zastřešením kopulí. Po vyhoření a při provedení provizorního zastřešení jehlanem byl proveden masivní betonový věnec. Při případné obnově barokní báně a původního tvaru profilace římsy by s velkou pravděpodobností muselo dojít k odbourání betonového věnce. Tyto zásahy spojené s obnovou báně budou i dosti finančně nákladné a proto je nutné zvážit zda-li tyto finance v první fázi nevynaložit raději do záchrany zastřešení nad hlavní lodí. Svým způsobem se zastřešení jehlanem (dnes již 16 let) stalo koloritem Žandova a vzhledem k spodní části věže v gotickém stylu není až tak nevhodná. Chci tím však říci , že i přesto lze obnovu báně provádět v dalších etapách. Nevylučuji ani možnost, aby se k tomu to vyjádřili občané Žandova.

Zbyněk Polák – Nejsem stavař, je tedy možné provést výměnu báně a niž by došlo k poškození již opravené střešní krytiny nad lodí?

Arch. Hanzl – Toto lze provést i později a protože se vše odvíjí od financí může k obnově báně dojít třeba až za 15 let. Navrhuji vypracovat dvě variantní řešení. Jedna varianta bude počítat s obnovou původní báně a střešní krytiny lodě, ve druhé variantě bude ponecháno stávající jehlanové zastřešení věže s obnovou střešní krytiny věže a lodi, tak abychom dokázali srovnat také finanční náročnost jednotlivých variant. Obě varianty by počítaly s obnovou fasády s doplněním členění fasády dle historických fotografií (šambrány okolo oken).

V každém případě z toho mála co v kostele zůstalo (kůr, zbytky oltáře) je zde i několik původních dochovaných prvků, které jsou velice krásné a bude nutné je restaurovat.

Jako např.: - původní barokní okno s mříží v sakristii

- v zazděném dveřním otvoru do presbyteria dveřní křídlo s mřížkou a originálním kováním.

Je na zvážení zda-li tento zazděný otvor s dveřmi obnovit a umožnit tak případný vstup do kostela i těmito dveřmi a nebo alespoň umožnit přes původní mřížku ve dveřním křídle pohled na hlavní oltář.

Dále doporučuji vyzdít a obnovit odbouranou vstupní předsíň do kostela, od které máme přesné zaměření. Tím by došlo nejen k doplnění části, která zde viditelně chybí ale i k ochránění hlavních vstupních dveří do kostela proti povětrnosti.

Michal Beň - Dle původních fotografií je vstup do předsíně bez výplně. Rádi bychom zde měli osazenu mříž z provozních důvodů.

Bc. Petr Feige – Osazení vhodně provedené mříže bude možné.

Arch. Hanzl – Zazděný původní vstup na kůr rovněž obnovit a tím docílit i zpřístupnění dále do věže.

Michal Beň - Rozumím tomu tak, že by bylo možné využít zpřístupněním této věže i třeba jako vyhlídky na město?

Arch. Hanzl – Samotná gotická věž s pevnostní architekturou je stavebně velice zajímavá. Nebylo by špatné ji zpřístupnit (klíčové střílny).Vyhořelé dřevěné prvky původních pater umožňující výstup do věže by bylo vhodné obnovit.

Bc. Petr Feige – Doporučuji provést SHP, který umožní odhalit historické, stavební a uměleckohistorické souvislosti. To se dá potom využít při samotné rekonstrukci.

Arch. Hanzl – SHP a restaurátorský průzkum doporučuji provést vzhledem k viditelným zbytkům původní výmalby na stěnách , klenbách a stropech.

Doporučuji také provést restaurátorské úpravy sochy před kostelem, navrácení kříže na druhý prázdný podstavec. Součástí by také mělo být vyřešení odvodu dešťových vod z dešťových svodů a obnovení odvodňovacího kanálu na severní straně.

Na MÚ Žandov dohledány dobové fotografie, které budou sloužit jako podklad pro řešení některých detailů fasády a interiéru. Příslíbeno zaslání naskenovaných fotografií zúčastněným.

Zapsal: Michal Beň