

Omsorgsbygg KF Oslo  
v/ Per Morten Valstadsve  
P.b. 2773, Sollie  
0201 Oslo

Oslo 29.04.2008

## **STORGATA 36 - PRINS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE FORELØPIG TILSTANDSVURDERING AV EIENDOMMEN**

---

### **BAKGRUNN**

Prins Christian Augusts Minde ligger i Storgata og omfatter en stor bygningsmasse med flere historier som griper inn i hverandre. Det samlede anlegget representerer en unik kultur- og sosialhistorie av nasjonal betydning som vitner om så vel Christianias overklasse på 1600-tallet som om utviklingen av norsk sosialhistorie og psykiatri frem til i dag. Deler av anlegget har stor arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi blant annet fordi 2 av bygningene er tegnet av datidens store arkitekt Christian Heinrich Grosch. Bygningstilbygget, uterommene og store deler av anlegget forteller fortsatt om anleggets opprinnelige bruk. Anlegget er også interessant for opplevelse, kunnskapsformidling og forskning. Byantikvaren har derfor igangsatt en fredningsprosess som innebærer at hele anlegget må behandles "som fredet".

Prinds Christian Augusts Minde med sine mange bygninger og uterom oppfattes i dag nærmest som en "glemt oase" langs Storgata midt i Oslo sentrum. Etter vår vurdering har deler av anlegget et stort fremtidig utviklingspotential uten at det verken antikvariske eller sosialhistoriske verdier må gå tapt. Dette forutsetter at rehabilitering av bygningsmassen, som i 2002 ble påbegynt, fortsetter og at det i samarbeid med de antikvariske myndigheter utvikles en framtidig bruksplan for hele eiendommen. På denne måten vil man oppdage at stedet ikke bare er en utgiftspost, men en framtidig ressurs både for eieren, Oslo kommune, og for byens borgere.

På denne bakgrunn har Omsorgsbygg gitt vårt kontor i oppdrag å foreta en foreløpig tilstandsvurdering av eiendommen samt å stipulere nødvendige kostnader for oppgradering av bygninger og uterommene. I 2002 utarbeidet vi en antikvarisk dokumentasjon av anlegget. I tillegg har vi vært arkitekter for diverse rehabiliteringstiltak og er derfor blitt godt kjent med alle bygninger og uterom.

### **BYGNINGSHISTORIE**

#### **Mangelsgården**

Eiendommens første bygning, Mangelsgården, ble oppført på slutten av 1600-tallet av General Hans Ernst von Tritschler, som en herskabelig gård og landsted ved Fjerdingen. Anlegget bestod av et firefløyet våningshus i en etasje rundt et lukket tun mot gaten og et hageanlegg på motsatt side, var anlagt etter mønster fra franske lystslott og som bidro til at Mangelsgården var en av de flotteste herskabelige gårder i Christiania på 1700-tallet. Generaløyntnant Johan von Mangelsen (1757-69) ga navnet til gården. I hans testamente er hagen særlig nevnt og bestod av orangeri, alle slags eksotiske vekster, fiskedam med broer, små øyer og fontener, møblerte havepaviljonger og hageskulpturer gjemt mellom trærne og lysthusene. Eksisterende sidefløy, bryggerhus og uthus ble oppført noe senere og danner et eget gårdsrom nordøst for hovedbygningen.

Nåværende utseende er hovedsakelig fra 1770-årene hvor Bernt Anker, den gang Norges rikeste mann, gjorde en vesentlig ombygging. Midtpartiet ble påbygd til to etg. og hele gården ble forblendet med ½ steins mur og pusset for å oppnå karakter av et mer standsmessig murhus hvor værelsene hadde vegger som var kledd med silkedamask, tapisserier og gobelenger.

Enkeprostinne Bendeke solgte anlegget til arbeidsanstalt i 1812. Storhetstiden var dermed over.

Mangelsgårdens arkitektur må helst dateres til 1700-årene. Det er bare stammen i de enetasjes partiene, som med sikkerhet er fra siste del av 1600-årene.

Mangelsgården gir i dag et bilde av datidens norske militære herregårder. Bak den lukkede gård som er innrammet av økonomifløyer har vi selve hovedbygningen med det hevede, arkitektoniske midtparti. Slike sentralmotiver har vi flere steder, som for eksempel i Oslo Ladegård. Mangelsgården ble fredet i 1927.

## **PRINS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE**

Ettersom virksomheten ble større, vokste bygningsmassen rundt Mangelsgården frem til det anlegget som vi i dag kjenner som Prins Christian Augusts Minde.

### **1829 – Dollhus** (Datidens psykiatriske sykehus)

Både Dollhuset som sinnssykehus i nordre del og arbeidsanstalten i søndre del representerer den første utvidelsen av anlegget og ble bygget for mentalt avvikende personer. Anlegget, Christiania kommunale sindsykeasyl, ble med 120 plasser Norges nest største asyl. Menn og kvinner ble delt i kategorier som "renslige og urenslige", "rolige og urolige". Virksomheten ble nedlagt i 1908.

### **1833 – Arbeidsanstalt**, Tvangsarbeidsanstalt

Den såkalte "Fabrikkbygningen", som i 1833 ble reist etter tegninger av Grosch, inneholdt forskjellige aktiviteter for tvangsarbeidsanstalten. Her og i vaskeribygningen, som ligger langs Storgata, finner vi arbeidsplasser for snekker, skredder, blikkenslager og smed. I tillegg er bygningene tilrettelagt for vask og stryk, veving, spinning, strikking, vedhugging og steinhugging. Tvangsarbeidsanstalten ble nedlagt i 1915.

### **1845 - Fattigsykehuset**

Bygningen fra 1840 er bygget etter tegninger av arkitekt Grosch. Virksomheten flyttet i 1845 til Rikshospitalet og bygningen blir overtatt av arbeidsanstalten. I dag er deler av anlegget ombygget til omsorgsboliger med 25 leiligheter som tilfredstiller dagens krav.

## **FORELØPIG TILSTANDSVURDERING**

### **Generelt**

Generelt kan sies at de fleste bygninger har akkumulert et stort rehabiliteringsbehov. Derfor er det er viktig å utarbeide en langsiktig plan for både rehabilitering og vedlikehold av anlegget. Tilstandsvurderingen ble utført på grunnlag av befaringer og registreringer på stedet.

### **Mangelsgården - A.**

#### **Arbeider utført siden 2002:**

- Gårdsplassen er blitt tilbakeført til en urban plass med ny drenering i bakken
- Elektriske anlegg er gjennomgått og oppgradert
- Yttertak og blikkenslagerarbeider er oppgradert
- Felling og beskjæring av trær på gårdsplassen
- Restaurering av Bryggerhuset
- Rehabilitering av fasader mot gårdsrommet og Storgata
- Rehabilitering av resterende fasader er delvis utført

- Sprinkling av hele bygningen

### **Gjenstående utvendige arbeider:**

Under den pågående fasaderehabiliteringen ble det avdekket betydelige råteskader i store deler av ytterveggen. Årsaken ligger i veggens blandingskonstruksjon fra Bernt Ankers tid; utmurt bindingsverk på utsiden av tømmervegger fra 1600-tallet. Denne, bygningsteknisk sett, uheldige konstruksjon har ført til så store råteskader, at store deler av yttervegger må rives og erstattes med nytt tømmer. Vi har studert rehabiliteringsarbeider på Frogner Hovedgård, en bygning fra samme tid og med samme konstruksjon, og sett hvilken omfattende tiltak som er nødvendig for å berge bygningen. Riving og gjenoppbygging av tømmervegger forutsetter samtidig inngrep på innsiden av bygningen. I tillegg må det regnes med en omfattende utbedring av råteskadete gulvbjelker. Før yttervegger kan rives, kreves det nøyaktige antikvariske registreringer av panel på innsiden av yttervegger samt deler av himling og gulvplanker, før disse kan demonteres. I denne sammenheng krever Byantikvaren en antikvarisk dokumentasjon som skal utføres av NIKU.

Etter at nye yttervegger er bygget, må det ventes i rundt regnet ett år med videre arbeider for at tømret skal kunne sette seg. Først da kan utsiden og innsiden av den nye ytterveggen kompletteres og fullføres.

Disse arbeider, som både faglig og antikvarisk sett er meget krevende, kan kun utføres av fagfolk med spesialkompetanse i antikvarisk rehabilitering.

### **Vaskeribygning – B.**

#### **Utførte arbeider:**

Bygningen har fått sprinkleranlegg.

#### **Gjenstående utvendige arbeider:**

Fasadene som er malt, var opprinnelig oppført i "blank tegl", dvs. umalt etter forbilder fra datidens arkitektur fra både England og Tyskland. Fargeundersøkelser fra NIKU viser at det eldste malingslaget fra ca. 1904-15 er oljemaling. Behandling av vaskeribygningens sokkel er ukjent.

Det ble registrert gamle setningssprekker i gavlveggen mot mangelsgården som antagelig oppstod i forbindelse med riving av påbygget ca. 1915. Videre registreres til dels store partier med løse teglstein langs deler av gesimsen og gavler, antagelig på grunn av manglende eller dårlige beslagløsninger.

Bygningens sokkel er delvis skadet og mangler fuging. Det ble registrert vanninnsig i kjeller.

Bygningen har mange originale utvendige vinduer med nyere varevinduer som delvis er skadet og dårlig vedlikeholdt. Det finnes bare en original ytterdør. Alle dører mangler vedlikehold.

Saltaket er tekket med takstein, mens blikkenslagerarbeider er utført i sink. I forbindelse med utarbeidelse av tilbudsmateriale vil det i nærmeste framtid foretas en detaljert tilstandsvurdering av hele yttertaket fra mobilkran. En grov tilstandsvurdering viser store mangler på beslag, samt behov for utskifting av takrenner og nedløpsrør.

Behandlingen av fasaden må drøftes med Byantikvaren for å avklare om fasaden enten renses ned igjen til "blank tegl" eller malerbehandles.

I tillegg mures løse og skadet murpartier opp igjen, manglende fuging suppleres og skadete teglstein erstattes med nye stein som er identisk med de originale.

Alle vinduer og ytterdører rehabiliteres og males.

Alle beslag, takrenner og nedløpsrør skiftes med nye i forpatinert Titansink. Eksisterende snøfangere kontrolleres og om nødvendig skiftes. Skadete snøfangere kontrolleres og om nødvendig skiftes. Skadete teglstein erstattes med nye stein.

## **Fabrikkbygningen – C.**

### **Utførte arbeider:**

Bygningen har fått sprinkelanlegg.

### **Gjenstående utvendige arbeider:**

Det forutsettes en fullstendig fasaderehabilitering som beskrevet for Vaskeribygningen. I tillegg må murt inngangsparti med utvendig trapp, som har store setnings-skader, tas ned og mures opp igjen. Sprekkdannelse på yttervegger viser at deler av bygningen må refundenteres. Dette bør avklares gjennom en geoteknisk undersøkelse.

## **Prins Christian Augusts Minde (PCAM) – D.**

### **Generelt**

PCAM omfatter 6 teglsteinbygninger i 2 etasjer som sammen med Mangelsgården tjente som tvangsarbeidsanstalt og asyl. Denne funksjonen ble nedlagt på begynnelsen av 1900-tallet. Nye funksjoner ble syke alders- og vernehjem, mottak for flyktninger, Miljøkorps, bo- og aktivitetssenter. I perioden 2004-2005 ble de 5 teglbygninger bygget om til 25 tidsmessige omsorgsboliger.

### **Utførte arbeider:**

Innvendig rehabilitering og ombygging til omsorgsboliger. Delvis utvendig drenering. Noen utvendige utomhusarbeider i forbindelse med tilrettelegging av atkomsten for bevegelseshemmede personer.

### **Gjenstående utvendige arbeider:**

Bygningens fasader må rehabiliteres. Først må tidligere feil maling fjernes. Det er registrert spekkdannelse på yttervegger som tyder på at det må gjennomføres en stedvis refundentering av bygget. I hvert fall må det regnes med utbedring av teglvegger på noen steder med sprekkdannelse. Nødvendige blikkenslagerarbeider omfatter nye beslag, nedløpsrør og takrenner. Vinduer med falske sprosser som ble satt inn i 1980-årene, må males og repareres. I tillegg må vindusruter i isolerglass skiftes ut med nytt glass. Alternativt bør alle vinduer skiftes tilbake til det opprinnelige utseende. Fasader males med silikatmaling.

## **KOSTNADER**

Kostnadsestimat for utbedring av bygningene er utarbeidet på grunnlag av erfaringer og enhetspriser fra tilsvarende aktuelle prosjekter. Selv om kostnader er basert på kjente enhetspriser og beregnede masser, har vi stipulert med 25 % - 30 % usikkerhet.

Kostnadsestimatet omfatter kun utvendige arbeider eller arbeider som er knyttet til rehabilitering av yttervegger. Kostnadsvurdering av innvendige arbeider anbefales utført etter at en omforent bruksplan mellom eier og de antikvariske myndigheter, er utarbeidet. Ved vurdering av kostnader er det tatt hensyn til at hele anlegget er fredet og at alle tiltak må godkjennes av de antikvariske myndigheter.

Vi har kun beregnet entrepris-kostnader. Ikke medtatt er generelle byggherre- kostnader som gebyrer, honorarer, merverdiavgift mv. Prisnivået er beregnet pr. 1.4.2008.

Det anbefales videre at det utføres en geoteknisk undersøkelse for både fabrikkbygningen og deler av PCAM hvor det er registrert sprekkdannelse i fasaden samt en detaljert tilstandsvurdering.

**Mangelsgården – Bygning A**

Arbeider omfatter utskifting av tømmervegger, gjenoppbygging av yttervegger samt tilhørende antikvarisk rehabilitering på innsiden av ytterveggen.

Skifting av eksisterende tømmervegg	1.200.000
Demontering og remontering av innvendig panel	600.000
Utvexling / lasking av råteskadet bjelkelag	210.000
Plunder og heft for vanskelig tilgjengelighet	90.000
Reetablering av nytt varegulv på antikvarisk gulv	85.000
Reetablering av himlinger	135.000
Maling av innv. himlinger	27.000
Maling av innv. vegger	100.000
Nytt gulvbelegg	80.000
Diverse kompletterende arbeider	73.000
Rigg og drift	600.000
30 % usikkerhet	780.000
<b>SUM ENTREPRISEKOSTNAD</b>	<b>3.980.000</b>

**Vaskeribygningen – Bygning B**

Alle kostnader for fasaderehabiliteringen er som følger:

Stillasarbeider komplett	870.000
Malingsfjerning	540.000
Mur- og pussarbeider	475.000
Utbedring av vinduer og dører	825.000
Malararbeider	480.000
Blikkenslagerarbeider	260.000
Diverse kompletterende arbeider	300.000
Taktekkerarbeider	500.000
Rigg og drift	750.000
25 % Usikkerhet	1.250.000
<b>SUM ENTREPRISEKOSTNAD</b>	<b>6.250.000</b>

Bruttoareal fasader vaskeribygning = 1400 m2

Entreprisekostnad pr / m2 = kr. 4.464

### **Fabrikkbygningen - Bygning C**

Kostnader for fasaderehabilitering beregnes på grunnlag av m2- pris for Vaskeribygningen, da tiltakene for Fabrikkbygningen er direkte sammenlingbare.

Samlet fasadeareal for Fabrikkbygning = 2150 m2

Samlede kostnader for fasaderehabilitering 2150 m2 x kr. 4.464 = 9.600.000

Tillegg for stipulert beløp for refundamentering = 1.200.000

**SUM ENTREPRISEKOSTNAD 10.800.000**

### **PCAM – Bygning D**

Kostnader for fasaderehabilitering beregnes på grunnlag av m2- pris for Vaskeribygningen, da tiltakene for PCAM-bygningen er direkte sammenlignbare.

Samlet fasadeareal for PCAM bygninger = 2550 m2

Samlede kostnader for fasaderehabilitering 2550 m2 x kr. 4.464 = 11.383.000

Tillegg for stipulert beløp for refundamentering = 817.000

**SUM ENTREPRISEKOSTNAD 12.200.000**

#### **1. Mangelsgårdens gårdsplass**

Gårdsplassen fikk i 2003 reetablert sin historiske overflatebehandling med kuppelstein.

#### **2. Mangelsgårdens bakgård**

Kuppelstein som historisk belegg er intakt.

#### **3. Vaskeri- og Fabrikkbygningens gårdsplass**

Plassen med en størrelse på ca. 750 m2 har i dag et asfaltdekke som skjuler den historiske overflaten med kuppelstein. En tilbakeføring til den autentiske overflaten vil bidra til å styrke stedets historiske og arkitektoniske identitet.

Fjerning og bortkjøring av asfalt 350.000

Omlegging av eksisterende kuppelstein 400.000

Komplettering med nye stein 400.000

Diverse kompletteringer 100.000

Rigg og drift 150.000

25 % usikkerhet 350.000

**ENTREPRISEKOSTNAD 1.750.000**

**4. og 5. Mangelsgårdens- og PCAM`s hageanlegg**

Arealene utgjør store deler av den opprinnelige 1700-tall`s hagen til Mangelsgården, som strakk seg helt ned til Akerselven. Grunnen er fredet. Derfor må det foretas en hagearkeologisk undersøkelse før man kan lage en hageplan som en nødvendig oppgradering av de viktige uterommene.

**SAMMENDRAG KOSTNADER:**

Mangelsgården – Bygning A	3.980.000
Vaskeribygning – Bygning B	6.250.000
Fabrikkbygning – Bygning C	10.800.000
PCAM - Bygning D	12.200.000
Vaskeri- og Fabrikbygningens gårdsplass	1.750.000
-----	
<b>SUM ENTREPRISEKOSTNAD</b>	<b>34.980.000</b>

RiK Arkitektur AS

Jürgen Kiehl