

generalny projektant:

ATELIER XXI PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

KRZYSZTOF KALERT

70-535 SZCZECIN

UL. OSIEK 1/4

NIP 851-119-21-05

T/F: 048 91 4643763

M: 695 426810

E: atelier_xxi@wp.pl

CZĘŚĆ / teczka

II

temat / obiekt / część:

**TERMORENOWACJA BUDYNKU USŁUGOWEGO PZITB
ZLOKALIZOWANEGO PRZY AL. WOJSKA POLSKIEGO 99 W
SZCZECINIE WRAZ Z ROBOTAMI TOWARZYSZĄCYMI**

adres:

**SZCZECIN AL. WOJSKA POLSKIEGO 99, 70-483 SZCZECIN,
DZIAŁKA NR 4/1, 4/2, OBREB: 1021 POGODNO**

inwestor:

**PZITB ODDZIAŁ SZCZECIŃSKI
70-483 SZCZECIN, AL. WOJSKA POLSKIEGO 99**

kategoria obiektu budowlanego:

Kategoria: IX

faza:

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-
BUDOWLANY (PAB)**

miejsce / data:

**SZCZECIN,
12.2020**

Oświadczam, że projekt budowlany sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ustawy Prawo Budowlane).

autor / projektant / opracował:

**KONSTRUKCJA
EKSPERTYZA
TECHNICZNA
KONSTRUKCYJNA**

imię i nazwisko / uprawnienia / specjalność:

**PROJEKTANT: dr inż. Stefan Nowaczyk
upr. proj. 74/Sz/78 specjalność:
konstrukcyjno-budowlana**

podpis



65

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1.0. DANE OGÓLNE	str. 4
1.1. Przedmiot opracowania	str. 4
1.2. Cel i zakres opracowania	str. 4
1.3. Materiały wykorzystane do opracowania	str. 5
 2.0. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO KONSTRUKCJI	str. 6
2.1. Fundamenty	str. 6
2.2. Ściany	str. 6
2.3. Stropy	str. 8
2.4. Schody wewnętrzne	str. 9
2.5. Schody zewnętrzne	str. 9
2.6. Więźba dachowa	str. 11
2.7. Pokrycie dachowe	str. 11
2.8. Kominy	str. 12
2.9. Balkon	str. 12
2.10. Stolarka okienna	str. 13
2.11. Stolarka drzwiowa	str. 14
2.12. Elewacja południowo-wschodnia	str. 14
2.13. Elewacja północno-wschodnia	str. 16
2.14. Elewacja południowo-zachodnia	str. 17
2.15. Elewacja północno-zachodnia	str. 18
2.16. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe	str. 20
 3.0. PRZYCZYNY POWSTANIA WAD I USTEREK	str. 20
 4.0. KRYTERIA OGÓLNE OCENY STANU TECHNICZNEGO	str. 21
 5.0. ANALIZA STANU KONSTRUKCJI I USTROJÓW	

BUDOWLANYCH	str. 25
5.1. Posadowienie	str. 25
5.2. Ściany	str. 25
5.3. Stropy	str. 26
5.4. Wieżba dachowa	str. 27
5.5. Schody	str. 27
5.6. Stan elementów wykończenia wnętrza	str. 27
5.7. Stan elementów wykończenia zewnętrznego	str. 28
5.8. Podsumowanie	str. 29
 6.0. WNIOSKI I ZALECENIA	 str. 29
 7.0. WNIOSKI KOŃCOWE	 str. 40

1. DANE OGÓLNE:

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

Przedmiotem ekspertyzy jest budynek przy al. Wojska Polskiego nr 99 na skrzyżowaniu z ul. Korony Polskiej w Szczecinie.



Fot. 1: Usytuowanie budynku w mieście. Źródło: www.zumi.pl;

Budynek został zaprojektowany – jak wynika z materiałów archiwalnych [1.3.9.] – w sierpniu 1871 roku. Projekt przewidywał wybudowanie dwóch bliźniaczych willi (nr 99 i 101) połączonych pergolą. Zrealizowany w latach 1911-12 w systemie tradycyjnym. Według tego projektu wejście do budynku nr 99 był usytuowane od strony al. Wojska Polskiego. Po kolejnej modyfikacji wejście do budynku nr 99 zostało przeniesione na elewację północno-zachodnią.

Obiekt jest budynkiem dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym z poddaszem nieużytkowym. Najbliższe otoczenie działki stanowi miejska zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

Budynek wyposażony jest w instalację kanalizacyjną, wodną, gazową, c.o., elektryczną, teletechniczną.

1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA:

Celem opracowania jest:

- a) ocena stanu technicznego budynku z odniesieniem do elementów konstrukcji, opisu konstrukcji stanu istniejącego;
- b) analiza możliwości remontu elewacji

Zakresem opracowania objęto:

- ogólną charakterystykę budynku przed rozpoczęciem prac budowlanych,
- opis elementów konstrukcji budynku,
- ustalenie rodzaju oraz rozmiarów uszkodzeń;
- przeprowadzenie badań konstrukcji w odkrywkach;
- wnioski i zalecenia.

1.3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO OPRACOWANIA:

- 1.3.1.** Projekt architektoniczno-budowlany termomodernizacji budynku usługowego PZITB zlokalizowanego przy al. Wojska Polskiego 99 w Szczecinie wraz z robotami towarzyszącymi opracowany przez ATELIER XXI PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA, listopad 2020 r.
- 1.3.2.** Inwentaryzacja architektoniczno-konserwatorska budynku przy al. Wojska Polskiego 99 w Szczecinie wykonana przez Zespół pod kierunkiem dr inż. arch. Macieja Płotkowiaka; październik 2006 rok.
- 1.3.3.** Książka obiektu budowlanego założona 10.02.2006 roku.
- 1.3.4.** Rysunki inwentaryzacyjne budynku przy ul. Wojska Polskiego 99 w Szczecinie opracowana przez mgr inż. Aleksandrę Sawicką w maju 2010 roku.
- 1.3.5.** Ekspertyza mykologiczna budynku siedziby oddziału PZITB w Szczecinie, wykonana przez mgr inż. Aleksandrę Sawicką w maju 2010 roku.
- 1.3.6.** Ocena zagrzybienia pomieszczenia biurowego wykonana przez dr inż. Katarzynę Jandę (ZUT w Szczecinie) 09.02.2010 roku
- 1.3.7.** Protokół z okresowej rocznej kontroli obiektów budowlanych PZITB oddział w Szczecinie opracowany przez mgr inż. Mariana Stępnia 13, 14.07.2020 roku.
- 1.3.8.** Protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego i sprawdzenia przydatności do użytkowania wykonany przez inż. Jacka Włodarczyka 17.07.2019 roku.
- 1.3.9.** Akta Nadzoru Budowlanego, nr 4088, Archiwum Państwowe w Szczecinie.
- 1.3.10.** Ustawa – Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami);
- 1.3.11.** Ustawa z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami);
- 1.3.12.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 roku, poz. 690, z późniejszymi zmianami).
- 1.3.13.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywaniu robót budowlanych (Dz. U. z dnia 19 marca 2003r. Nr 47, poz. 401).

- 1.3.14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135, poz.882).
- 1.3.15. Małyszko L., Orłowicz R., Konstrukcje murowe, zarysowania i naprawy, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn, 2000.
- 1.3.16. Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane. WACEOB, Warszawa, 2000 r.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO KONSTRUKCJI:

2.1. FUNDAMENTY.

Fundamentów nie badano. Z dokumentacji archiwalnej wynika, że zostały wykonane jako murowane z cegły ceramicznej.

2.2. ŚCIANY.

2.2.1. ŚCIANY ZEWNĘTRZNE:

2.2.1.1. Ściany piwnic

Ściany zewnętrzne piwnic wykonane zostały, jako ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, maszynowej, na zaprawie wapiennej.

Podczas badania ścian zewnętrznych od strony pomieszczenia stwierdzono:

- ściana murowana z cegły ceramicznej;
- ściana silnie zawilgocona;
- tynki skorodowane; odspojone od podłoża; we fragmentach odpadają;
- ślady po instalacji elektroosmozy; elektrody skorodowane; okablowanie przerwane;
- ślady napraw wypraw tynkarskich w przeszłości;
- ściana pokryta malowaną wykładziną dywanową;
- pod wykładziną tynk skorodowany; zjawisko osypywania;
- ściana pokryta wykładziną dywanową;
- na powierzchni tynków rozwój grzybów pleśniowych;
- w części ściana z okładziną z płyt G-K na ruszcie metalowym; tynkowana; malowana;

2.2.1.2. Ściany parteru

Ściany zewnętrzne parteru wykonane zostały jako murowane

z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej;

Podczas badania ściany zewnętrznej od strony pomieszczenia stwierdzono:

- pod oknami wnęki o głębokości 19 cm;
- ściana tynkowana z warstwą gładzi gipsowej; powierzchnia lokalnie nierówna;
- w pom. gospodarczych ściana w dolnej części zawilgocona;
- tynk skorodowany; odspojony od podłoża;

2.2.1.3. Ściany I piętra

Podczas badania ściany zewnętrznej od strony pomieszczenia stwierdzono:

- ściana tynkowana; malowana;
- pod oknami wnęki o głębokości 15 cm;
- tynk o powierzchni nierównej; lokalnie odspojony od podłoża;
- zarysowanie na styku ściany i sufitu;

2.2.2. ŚCIANY WEWNĘTRZNE:

Mury wewnętrzne wzniesione z cegły ceramicznej, pełnej, maszynowej na zaprawie wapiennej o grubości 38 i 25 cm;

2.2.2.1. Ściany wewnętrzne piwnic

Podczas badania ściany wewnętrznej strony pomieszczenia stwierdzono:

- ściana tynkowana i malowana; tynk nierówny; korozja wypraw tynkarskich;
- w części pokryta glazurą;
- w pomieszczeniach pubu ściana pokryta wykładziną dywanową;
- ściana z okładziną z płyt G-K na ruszcie metalowym;
- w dolnej partii ściana zawilgocona;
- ściana tynkowana; malowana;
- w dolnej partii zawilgocenie;

2.2.2.2. Ściany wewnętrzne parteru:

Podczas badania ścian wewnętrznych parteru stwierdzono:

- ściany tynkowane; malowane; po remoncie;

2.2.2.3. Ściany wewnętrzne I piętra (rys E4 - zał. Nr 1):

Podczas badania ścian wewnętrznych piętra stwierdzono:

- ściany tynkowane; malowane;
- tynki o nierównej powierzchni;
- na ścianie w osi 4 zarysowania na powierzchni tynku
- na ścianie w osi E-E zarysowania o poziomym przebiegu;
- rysy na ścianach wewnętrznych;

2.3. STROPY:

2.3.1. Nad piwnicami

Nad piwnicami wykonano strop odcinkowy na belkach stalowych o grubości $\frac{1}{2}$ cegły układanej w jodełkę.

Podczas badań stropów stwierdzono:

- stopki i wysklepki tynkowane; malowane;
- tynki nierówne;

2.3.2. Stropy nad parterem

Nad parterem stropy o konstrukcji drewnianej.

Podczas badań stropu od strony piętra stwierdzono:

- podłoga z desek; w pomieszczeniach wykładziny dywanowe;
- przy drzwiach do łazienki; lokalne uszkodzenie posadzki;

Podczas badań stropu od strony parteru stwierdzono:

- tynki na sufitach o nierównej powierzchni;
- nad przedsionkiem sufit ze śladami zacieków;
- w narożniku rozwój grzybów pleśniowych;

2.3.3. Stropy nad I piętrzem

Podczas badań stropu od strony poddasza stwierdzono:

- strop nad piętrzem o konstrukcji drewnianej ze ślepym pułapem;
- belki stropowe o przekroju 20x25cm, w rozstawie średnio co 95 cm; ślepy pułap z desek o grubości 25 mm;
- brak podłogi;
- na ślepym pułapie zalegający piasek, gruz; śmieci;

- na powierzchni belek stropowych zacieki świadczące o nieszczelności pokrycia dachowego w przeszłości;
- belki stropowe jedno i dwuprzęsłowe;
- belki stropowe ze spadkiem w kierunku ścian północno-wschodniej i południowo-zachodniej;
- belki lokalnie porażone przez owady techniczne szkodniki drewna;
- belka stropowa przy wyłazie z powierzchniowym osmoleniem, wzmocniona nakładką jednostronną o przekroju 45x250mm

Podczas badań stropu od strony pomieszczeń stwierdzono:

- sufity tynkowane; tynk o nierównej powierzchni;
- lokalnie na sufitach drobne zacieki;
- nad klatką schodową lokalnie, złuszczenia warstw malarskich i spękania;

2.4. SCHODY WEWNĘTRZNE

Podczas badań stwierdzono:

- klatka schodowa żelbetowa; zabiegowa;
- stopnie i podstopnice malowane;
- podstopnice zaopatrzone w uchwyty (tuleje) po prętach podtrzymujących wykładziny dywanowe;
- stopnie ze śladami naturalnego zużycia;
- farba wytarta;
- profilowana balustrada spoczywa na rzędzie pełnoplastycznych tralek;

2.5. SCHODY ZEWNĘTRZNE:

2.5.1. Schody wejściowe przy elewacji północno-zachodniej:

Podczas badań stwierdzono:

- balustrady murowane z cegły ceramicznej; tynkowane;
- balustrady przykryte czapą betonową;
- tynk skorodowany z licznymi zarysowaniami;
- na powierzchni tynku rozwój porostów;
- pęknięcie balustrady o przebiegu ukośnym;
- stopnie i podstopnice z płyt granitowych o grubości 30 mm;

- w szczelinach pomiędzy stopniami a balustradą wegetacja roślin;

2.5.2. Schody od strony elewacji północno-wschodniej:

Podczas badań stwierdzono:

- ściany murowane z cegły ceramicznej;
- schody betonowe;
- stopnie ze śladami naturalnego zużycia;
- na powierzchni stopni rozwój mchów;
- balustrady przykryte czapą betonową;
- liczne pęknięcia czapy;
- na powierzchni czapy rozwój mchów;
- na podeście posadzka lastrykowa;
- na suficie podestu tynk silnie zawilgocony; ślady napraw wykonanych w przeszłości;
- korozja wypraw tynkarskich;

2.5.3. Schody zewnętrzne do piwnicy (kotłowni):

Podczas badań stwierdzono:

- schody betonowe;
- na powierzchni stopni rozwój mchów;
- beton skorodowany; widoczne ubytki;
- ściany murowane z cegły ceramicznej;
- silne zawilgocenie murów;
- na powierzchni tynku rozwój kolonii glonów;
- we fragmentach ubytki tynku;
- ślady napraw zaprawą cementową;
- na powierzchni rozwój kolonii glonów;

2.5.4. Schody zewnętrzne do piwnicy pod przedsionkiem:

Podczas badań stwierdzono:

- schody betonowe; terenowe;
- stopnie wykładane płytkami (gres);

- ściany zejścia licowane płytką klinkierową;
- pojedyncze płytki uszkodzone;

2.6. WIEŻBA DACHOWA:

Dach drewniany o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej. W 1999 roku przeprowadzono remont dachu [1.3.7.]. W trakcie remontu wymieniono część krokwi; wzmocniono płatwie.

Podczas badań stwierdzono:

- dach pokryty papą na deskowaniu;
- krokwie o wymiarach 9x16 w rozstawie co 95 cm;
- część drewna zaimpregnowana;
- ślady napraw konstrukcji drewnianej; dodatkowe krokwie o wymiarach 8x16cm;
- krokwie wsparte na płatwiach o wymiarach 12x15 cm ;
- płatwie podparte słupkami o wymiarach 12x12 cm z mieczami;
- płatwie o ponadnormatywnych ugięciach, pęknięcia wzdłuż włókien;
- lokalnie drewno porażone przez owady – techniczne szkodniki drewna;
- lokalnie drewno powierzchniowo nadpalone;
- lokalnie na powierzchni krokwi pozostałości grzybni;
- deskowanie w części wymienione podczas ostatniego remontu;
- część krokwi (o wymiarach 8x16 cm) zostało wymienionych podczas remontu;
- na powierzchni drewna zacieki świadczące o nieszczelności pokrycia w przeszłości;
- wstawiona dodatkowa krokiew przy koninie;
- autentyczne krokwie znakowane;
- elementy kołkowane; elementy wmontowane podczas remontu z 1999 roku na śruby;

2.7. POKRYCIE DACHOWE:

2.7.1. Budynek główny:

Podczas badań stwierdzono:

- dach kryty papą bitumiczną termozgrzewalną; prace wykonane podczas remontu z 1999 roku [1.3.7.];

- powierzchnia połaci nierówna;
- na powierzchni po zastoiskach wody opadowej;
- do papy mocowane uchwyty instalacji odgromowej; elementy stalowe powierzchniowo skorodowane; w części mocowania uszkodzone;
- na powierzchni papy rozwój porostów;
- lokalne uszkodzenia papy;

2.7.2. Weranda przy elewacji południowo-zachodniej:

Podczas badań stwierdzono:

- pokrycie z blachy stalowej ocynkowanej;
- powierzchnia nierówna;
- blacha lokalnie z ogniskami korozji;
- na powierzchni zalegają liście rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie drzew;

2.7.3. Ryzalit przy elewacji północno-zachodniej:

Podczas oględzin stwierdzono:

- pokrycie blachą;
- powierzchnia nierówna;

2.8. KOMINY:

Kominy murowane z cegły ceramicznej.

Podczas oględzin stwierdzono:

- tynk na kominach (w pomieszczeniu I piętra) lokalnie z rysami o nieregularnym przebiegu;
- w przestrzeni dachu kominy spękanе; wyprawy tynkarskie skorodowane, we fragmentach brak;

2.9. BALKON:

Podczas badań stwierdzono:

- płyta balkonowa ceramiczna na belkach stalowych;
- z dokumentacji archiwalnej [1.3.9.] wynika, że na skraju występują dwa dwuteowniki NP19 ($h=180\text{mm}$; $s=82\text{mm}$; $W_x=161\text{cm}^3$) i NP20 ($h=200\text{mm}$; $s=90\text{mm}$; $W_x=214\text{cm}^3$);

- podniebienie balkonu; rozległe zacieki; tynk skorodowany, rozległe ubytki tynku; odsłonięte stopki dolne powierzchniowo skorodowane;
- posadzka lastrykowa;
- balustrada murowana o wysokości 80 cm;
- balustrada o szerokości 34 cm z tynkiem;
- od strony zewnętrznej profilowana balustrada spoczywa na rzędzie pełnoplastycznych tralek umieszczonych w blendzie;
- w październiku 2020 roku został doraźnie podstemplowany

2.10. STOLARKA OKIENNA:

2.10.1. Piwnica

Podczas badań stwierdzono:

- na klatce schodowej okno krosnowe; drewniane; dwuskrzydłowe;
- w części pomieszczeń okna krosnowe; dwu i jedno skrzydłowe;
- w pomieszczeniu nr 10 okno krosnowe; jednoskrzydłowe;
- w części pomieszczeń stolarka drewniana wymieniona na stolarkę na profilach PCV;

2.10.2. Parter

Podczas badań stwierdzono:

- w części pomieszczeń okna drewniane z szybą zespoloną; dwuskrzydłowe; wymienione w 2008 roku;
- przeszklenie werandy w konstrukcji aluminiowej z szybami zespolonymi;
- w miejscu dawnego wejścia do budynku naświetle;
- w pomieszczeniu gospodarczym okna krosnowe; jednoskrzydłowe;
- na klatce schodowej z poziomu parteru na piętro okno krosnowe; dwuskrzydłowe ze słupkiem;

2.10.3. I Piętro (rys. nr E-4 – załącznik nr 1):

Podczas badań stwierdzono:

- okna drewniane, krosnowe oraz skrzynkowe;
- wymianę okien drewnianych na okna na profilach PCV

2.11. STOLARKA DRZWIOWA:

2.11.1. Piwnica

Podczas badań stwierdzono:

- drzwi wewnętrzne gładkie; malowane;

2.11.2. Parter

Podczas badań stwierdzono:

- drzwi zewnętrzne-wejściowe dwuskrzydłowe; opierane; do wymiany;
- drzwi z przedsionka do korytarza gładkie (pokryte fornirem, lakierowane); wahadłowe; z naświetlem;
- drzwi wewnętrzne do pomieszczeń gładkie z okładziną fornirową, lakierowane;

2.11.3. I Piętro

Podczas badań stwierdzono:

- zachowane drzwi dwuskrzydłowe z szybami;
- wymienione na współczesne; płycinowe, malowane;
- drzwi balkonowe skrzynkowe; przeszklone; z naświetlem;

2.12. ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA:

Kompozycja niesymetryczna; po stronie pd.-wsch. pojedyncza oś z otworem okiennym o trzech przeczach na Ip. oraz pojedynczym otworem okiennym w środku pozornego portyku złożonego z 4 pilastrów o motywach uproszczonego porządku tokańskiego. Trzy przeczca okienne w poziomie Ip. ujęte wspólną opaską i zaopatrzone na środku każdego nadproża w ozdobny zwornik z dekoracją rzeźbiarską w formie głów.

Po stronie pn.-wsch. przedmiotowej elewacji dwie osie z pojedynczymi otworami okiennymi w poziomie przyziemia i Ip. Otwory okienne w przyziemiu zaopatrzone, każde w profilowaną opaskę i nakryte plastycznym gzymsem na wolutowych konsolach. Otwory okienne na Ip. ujęte - każdy - w prostą opaskę i zaopatrzone w ozdobny zwornik z dekoracją rzeźbiarską w formie głów.

Na skraju elewacji po stronie zach. oraz między, pojedynczą i zdwojoną, osiami okiennymi pomiędzy poziomem przyziemia i Ip. ozdobne tonda z dekoracją rzeźbiarską o motywach figuralnych. Poniżej tonda wsch. na poziomie przyziemia pełnoplastyczna rzeźba figuralna na ozdobnym wsporniku.

Całość zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych u podstawy.

Podczas badań elewacji stwierdzono:

- do wysokości 60 cm nad gruntem cokół z lastryko;
- cokół zakończony gzymsem wykonanym w tynku ciągnionym;
- złuszczenia warstw malarskich;
- pęknięcie nadproża otworu okiennego w osi 1 (licząc od al. Wojska Polskiego);
- otwory okienne w osiach 2 i 3 ujęte opaskami wykonanymi w tynku ciągnionym;
- detale architektoniczne skorodowane;
- na poziomie przyziemia pełnoplastyczna rzeźba figuralna na ozdobnym wsporniku; pokrywa wieloma warstwami malarskimi; zaobserwowano złuszczenia warstw malarskich;
- na poziomie pasa międzyokiennego 2 medaliony;
- w poziomie piętra 5 otworów okiennych;
- 3 otwory okienne nad pozornym portykiem od zachodu;
- pozostałe 2 otwory okienne rozmieszczone nad otworami parteru;
- otwory okienne ujęte opaskami wykonanymi w tynku ciągnionym;
- nad otworami okiennymi piętra ozdobne zworniki z dekoracją rzeźbiarską w formie głów;
- pęknięcie pod otworem okiennym w osi 1 (pod pozornym portykiem) od alei Wojska Polskiego;
- zarysowanie w nadprożu otworu okiennego w osi 2 od alei Wojska Polskiego;
- elewacja zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych;
- w rejonie rury spustowej lokalna awaria gipsowych kostkowych konsoli;
- okap drewniany; deski skorodowane; porażone biologicznie;
- u podstawy gzymsu fryz z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych;
- elewacja tynkowana; warstwa zewnętrzna tzw. baranek; malowana;
- wydatny gzyms w poziomie parapetów okiennych, pokryty blachą;
- gzyms z licznymi pęknięciami; lokalnie uszkodzony;

2.13. ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA:

Niesymetryczna z płaskim ryzalitem w partii środkowej. Po stronie wsch. w przyziemiu brak otworów, a na I piętrze oparty na wolutowych wspornikach balkon

z profilowaną balustradą spoczywającą na rzędzie pełnoplastycznych tralek umieszczonych w blendzie. Na szerokości ryzalitu dwie osie okienne. Oś wschodnia z niegdyś arkadowym otworem, zapewne drzwiowym w przyziemiu (obecnie część dolna zablendowana) i obszernym otworem okiennym na poziomie I p. Oś północna ryzalitu z wąskimi otworami okiennymi w obydwu kondygnacjach.

Na skraju elewacji po stronie pn. pojedyncza oś okienna z otworami i o formie identycznej jak po pn. stronie ryzalitu.

Ryzalit zaopatrzony w zewnętrzne schody terenowe prowadzące niegdyś do wejścia do budynku (obecnie zabudowanego).

Całość zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych u podstawy.

Podczas badań elewacji stwierdzono:

- do wysokości 60 cm cokół z lastryko zakończony gzymsem wykonany w tynku ciągnionym;
- powyżej elewacja tynkowana; warstwa zewnętrzna tzw. baranek; malowana;
- ślady napraw tynku w rejonie kratki wentylacyjnej;
- gzyms okalający na poziomie parapetów elewacji południowo-wschodniej;
- gzyms w poziomie parapetów okiennych pokryty blachą;
- tynk pod balkonem odspojony od podłoża;
- na powierzchni tynku zacieki;
- pod balkonem na powierzchni tynku rysy w postaci wydzielającego się łuku;
- nad zejściem do kotłowni zamurowane wejście;
- pozostały fragment naświetla;
- pęknięcie o ukośnym przebiegu w partii podokiennej otworu okiennego piętra;
- okna ujęte opaskami wykonanymi w tynku;
- w dolnej partii muru przy schodach tynk powierzchniowo skorodowany; odspojony od podłoża;
- na powierzchni tynku wegetacja mchów;
- ponad gzymsem w poziomie parapetów okiennych tynk skorodowany;
- na powierzchni tynku rozległe zacieki;
- elewacja zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych;



- kształtki gipsowe mocowane do deski okapowej; część kształtek uległo awarii; odspojone fragmenty zostały zdemontowane
- deska okapowa skorodowana; deski będące zagrożeniem awarią zostały zdemontowane;

2.14. ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA:

Niesymetryczna ze zwieńczonym tympanonem ryzalitem od strony wschodniej.

Na osi symetrii ryzalitu na poziomie Ip. trzy otwory okienne, każdy wyposażony w plastyczną opaskę, a na parterze weranda z przeszkloną częścią w konstrukcji drewnianej spoczywającą na podbudowie zwieńczonej balustradą z plastycznymi tralkami umieszczonymi w blendach. Weranda przykryta płaskim dachem pulpitowym o trzech połaciach z pokryciem z blachy.

Część elewacji na zach. od ryzalitu o trzech osiach okiennych, każda na Ip. z prostokątnym otworem ujętym w plastyczną opaskę i nadprożem wyposażonym w ozdobny zwornik z dekoracją rzeźbiarską w formie głów. Otwory okienne w przyziemiu zaopatrzone każdy w profilowaną opaskę i nakryte plastycznym gzymsem na wolutowych konsolach.

Całość zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych u podstawy.

Podczas badań elewacji stwierdzono:

- elewacja tynkowana i malowana;
- do wysokości 105 cm cokół pokryty okładziną lastrykowa;
- ponad cokołem gzyms wykonany w tynku ciągnionym;
- studzienki wokół okien piwnicy murowane z cegły ceramicznej; otynkowane;
- dno zabetonowane; poziom równy poziomowi stolarki okiennej;
- tynk skorodowany; we fragmentach odpada;
- studzienki odspojone od elewacji; w szczelinie pomiędzy murem budynku wegetacja roślin;
- w poziomie parapetów gzyms schodkowy pokryty blachą;
- liczne spękania gzymsu;
- na gzymsie pozostałości zamalowanego grafitti;
- w poziomie parteru 3 otwory okienne w kształcie stojącego prostokąta z opaskami wykonanymi w tynku ciągnionym;

- pęknięcie nadproża otworu okiennego w osi 2 od zachodu;
- w rejonie rury spustowej ciemne zacieki; złuszczenia warstw malarskich;
- na powierzchni tynku rysy o nieregularnym układzie;
- w poziomie piętra 3 otwory okienne o kształcie zbliżonym do kwadratu z opaskami wykonanymi w tynku ciągnionym i zwornikiem z dekoracją rzeźbiarską w formie głów;
- elementy detalu architektonicznego otworów okiennych powierzchniowo skorodowane;
- ponad gzymsem w poziomie parapetu widoczne zawilgocenie; korozja wypraw tynkarskich;
- pęknięcie w nadprożu otworu okiennego w osi 3 od zachodu w poziomie piętra;
- ściana zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych u podstawy;
- deski okapowe skorodowane;
- na ryzalicie i wysuniętej werandzie cokół z lastryko zakończony gzymsem wykonanym w tynku ciągnionym;
- w pasie ponad gzymsem 3 blendy z pełnoplastycznymi tralkami;
- powyżej konstrukcja stalowa ze stolarką aluminiową;
- ponad werandą 3 otwory okienne ujęte opaskami wykonanymi w tynku ciągnionym z główkami w kluczu;
- elementy drewniane w poziomie tympanonu skorodowane; liczne ubytki drewna; złuszczone warstwy malarskie;

2.15. ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA:

Niesymetryczna z rozległym ryzalitem zwieńczonym tympanonem.

W obrębie ryzalitu na Ip. 4 otwory okienne zaopatrzone każdy w profilowaną opaskę i nadprożem wyposażonym w ozdobny zwornik z dekoracją rzeźbiarską w formie głów. Na drugiej osi od pn. w poziomie parteru arkadowy portal wejściowy umieszczony w wystawionej przed elewację kubaturze przedsionka poprzedzonej schodami terenowymi. Bezpośrednio na pn. od przedsionka biforyjny otwór okienny o przecznicach prostokątnych.

Poza obrysem ryzalitu otworów brak.

Całość zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i fryzem z dekoracją rzeźbiarską o motywach fitomorficznych u podstawy.

Podczas badań elewacji stwierdzono:

- w dolnej partii cokół z okładziną lastrykową zakończony gzymsem wykonanym w tynku ciągnionym;
- w dolnej części na powierzchni cokołu rozwój kolonii glonów;
- powyżej elewacja tynkowana z warstwą zewnętrzną tzw. barankiem;
- gzyms nad piwnicą pokryty blachą;
- ponad gzymsem tynk skorodowany;
- złuszczenia warstwy zewnętrznej tynku;
- w poziomie parteru biforyjny otwór okienny o przezroczach prostokątnych bez opasek;
- w poziomie piętra 4 otwory okienne; otwór w osi 4 (licząc od alei Wojska Polskiego) zablendowany;
- otwory ujęte opaskami wykonanymi w tynku i nadprożem wyposażonym w ozdobny zwornik z dekoracją rzeźbiarską w formie głów;
- obramienia okienne otworu w osi 4 skorodowane; rozległe ubytki tynku;
- pęknięcie o przebiegu ukośnym w rejonie zamurowanego otworu okiennego;
- partia wejściowa w parterowym ryzalicie;
- ryzalit przykryty płaskim dachem pokrytym blachą;
- pokrycie z blachy skorodowane; wybrzuszenia; o nieszczelności świadczą zacieki w przedsionku;
- nad drzwiami wejściowymi daszek o konstrukcji stalowej w kształcie łuku;
- daszek pierwotnie pokryty blachą miedzianą; obecnie pokrycie z papy;
- daszek wsparty na dwuteownikach $h=120$; $s=56$ mm;
- pomiędzy elementami stalowymi deski o grubości 25 mm; drewno skorodowane;
- nad balustradami schodów wejściowych tynk skorodowany; złuszczenia warstwy zewnętrznej;
- na powierzchni tynku rozwój kolonii glonów;
- uszkodzenia cokołu w rejonie złącza ZK-3a;
- złuszczenia warstwy zewnętrznej tynku;
- elewacja zwieńczona plastycznym gzymsem z kostkowymi konsolkami i gzymsem w tynku ciągnionym u podstawy;
- deski okapowe i podbitka skorodowane; złuszczenia warstw malarskich;

2.16. OBRÓBKI BLACHARSKIE, RYNNY I RURY SPUSTOWE:

Podczas badań stwierdzono:

- obróbki blacharskie gzymsu w poziomie parapetów z blachy stalowej ocynkowanej; malowane;
- lokalnie obróbki gzymsu skorodowane;
- gzymsy nad oknami parteru pokryte blachą; blacha skorodowana;
- rynny z blachy stalowej ocynkowanej;
- rury spustowe wykonane z rur PCV;

3. PRZYCZYNY POWSTANIA WAD I USTEREK:

3.1. Naturalne zużycie budynku;

3.2. Realizacja budynku z materiałów wykazujących brak odporności na działanie czynników niszczących, a szczególnie:

- wody kapilarnej;
- wody opadowej;
- grzybów;
- owadów technicznych szkodników drewna;

3.3. Brak zabezpieczenia materiałów budowlanych, przed działaniem czynników niszczących, a szczególnie:

- wilgoci;
- wody opadowej;
- grzybów;
- owadów technicznych szkodników drewna;

3.4. Za najważniejszy czynnik niszczący należy uznać zawilgocenie budynku w wyniku braku sprawnych izolacji poziomych i pionowych. Czynnik dodatkowy stanowi proces kondensacji pary wodnej w punkcie rosy we wnętrzu przegród budowlanych. W wyniku zawilgocenia struktury muru dochodzi do:

- osłabienia zapraw spajających materiał budowlany w wyniku procesów chemicznych takich jak np. ługowanie;
- osłabienia materiałów budowlanych oraz spajających je zapraw w wyniku zamarzania wody wewnątrz por, szczelin i naczyń włoskowatych w okresie zimowym;

- osłabienia ustroi budowlanych w wyniku zamarzania wody we wnętrzu rys i spękań;
- osłabienia materiałów budowlanych oraz spajających je zapraw w wyniku ruchu pionowego wody kapilarnej, rozpuszczania i transportu zawartych w materiałach soli mineralnych, a następuje odparowywania wody, aż do uzyskania stężenie soli, w którym następuje krystalizacja; w czasie krystalizacji soli we wnętrzu por materiałów występują znaczne ciśnienia powodujące niszczenie powierzchniowej ich warstwy;

Zawilgocenie ścian w poziomie podpiwniczenia oraz częściowo przyziemia należy uznać za zjawisko stałe i podlegające jedynie sezonowym wahaniom intensywności.

3.5. Długotrwałe i intensywne użytkowanie budynku.

4. KRYTERIA OGÓLNE OCENY STANU TECHNICZNEGO:

Oceny dokonano w skali 6-cio stopniowej (bardzo dobry, dobry, średni, zadowalający, zły, awaryjny) [1.3.16.] wg kryteriów opisanych w tablicy nr 1.

Tablica 1. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku [1.3.16.].

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1.	b. dobry	0-10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	dobry	11-25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga

			konserwacji.
3.	średni	26-50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp.
4.	zadawalający	51-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły	61-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny	pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Tablica 2. Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku [1.3.16.] . Fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, ścianki działowe.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1.	b. dobry	0-10	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne jak słupy, filary, nadproża odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować

			drobne rysy w tynkach.
2.	dobry	11-25	Stan elementów jest dobry. Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenia murów od poziomu małe.
3.	zadawalający	26-40	Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku. Zawilgocenia poziomu terenu. Niewielkie uszkodzenia murów.
4.	zły	40-50	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości do 10% powierzchni elementów.
5.	awaryjny	50	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchnie wgłębne i korozje. Znaczne odchylenie od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarków, duże zniszczenia murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych – duże zniszczenie.

Tablica 3. Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia elementów wykończeniowych budynku [1.3.16.]. Dachy, stolarka, podłogi, tynki.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1.	b. dobry	0-15	<u>Powierzchnie dachu</u> – równe, bez widocznych szczelin w pokryciu i bez

67
08

			śladów przecieków. <u>Stolarka</u> – brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżach. <u>Podłogi</u> – gładkie, nierozeszchnięte, bez szczelin. <u>Powierzchnie tynków</u> – równe, gładkie, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby.
2	średni	16-30	<u>Wygięcie dachu</u> – w granicach 10% powierzchni, liczniejsze przecieki, konstrukcja dachu miejscami rozeszchnięta, uszkodzenia rur spustowych. <u>Stolarka</u> – częściowo rozeszchnięta, spaczenia materiału, okucia zluźnione, ościeżnice zawilgocone, skrzydła ze szczelinami. <u>Podłogi</u> – przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych (w granicach 20%). <u>Tynki zewnętrzne i wewnętrzne</u> – na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach do 15%).
3.	zadawalający	31-50	<u>Dachy</u> – wygięcia w granicach 50% powierzchni, liczne przecieki, ślady porażenia grzybami, częściowo konstrukcja nadwątłona. <u>Stolarka</u> – spaczenia skrzydeł, okucia zluźnione, ślady grzybienia, uszkodzenie częściowe okuć, spękania i zawilgocenia. <u>Podłogi</u> – zmurszenia jak wyżej, lecz dochodzące do 50%, ewentualne

			gnicie i zagrzybienie drewna. <u>Tynki wewnętrzne i zewnętrzne</u> – na powierzchni pęknięcia, wybrzuszenia, miejscowe odpadanie (w granicach do 35%).
4.	zły	51-70	<u>Dachy</u> – duże zmurszenie dachu (w granicach 50%), niebezpieczeństwo zawalenia się. <u>Stolarka</u> – znaczne zniszczenie materiału, zawilgocenie, zagrzybienie, nadaje się do wymiany. <u>Podłogi</u> – uszkodzenie podłóg powyżej 50% powierzchni. <u>Tynki</u> – odpadają dużymi płatami na znacznych powierzchniach spękania, tynki skruszałe – ponad 35% powierzchni.

5. ANALIZA STANU KONSTRUKCJI I USTROJÓW BUDOWLANYCH:

5.1. POSADOWIENIE:

Ogólny stan techniczny fundamentów budynku głównego jest zadowalający.

5.2. ŚCIANY:

5.2.1. Ściany zewnętrzne:

Ściany zewnętrzne budynku wykazują nieliczne zarysowania:

- ściany tynkowane i malowane farbami klejowymi i olejnymi oraz od strony pomieszczeń pokryte tapetami oraz we fragmentach glazurą;
- wyprawa tynkarska o nierównej powierzchni lokalnie odspojona od podłoża;
- w poziomie podpiwniczenia stan techniczny ścian zły; ściany są zawilgocone; izolacje przeciwwilgociowe utraciły właściwości izolacyjne, rozległe ubytki wypraw tynkarskich; w miejscach odsłoniętych cegła powierzchniowo skorodowana; zaprawa w spoinach skorodowana, ubytki zaprawy w spoinach; w wyniku wieloletniego podciągania kapilarnego wody z podłoża gruntowego nastąpiło znaczne zawilgocenie na całej wysokości ścian piwnic;

- w poziomie przyziemia: stan techniczny ścian zewnętrznych jest zróżnicowany od stanu zadowalającego po zły; stwierdzono lokalne zawilgocenie tynków; zaobserwowano rysy i pęknięcia w partiach podokiennych i nadprożach;
- w poziomie Ip.: stan techniczny ścian jest zróżnicowany od stanu zadowalającego po zły; zaobserwowano rysy i pęknięcia w partiach podokiennych i nadprożach;
- ściany zewnętrzne są nieocieplone i nie spełniają wymogów cieplno-wilgotnościowych wg normy PN-EN ISO 6946:2008;

Stwierdzone rysy i pęknięcia nie stanowią zagrożenia utraty stateczności.

5.2.2. Ściany wewnętrzne:

Ściany wewnętrzne wykonano jako:

- a) murowane z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej;
 - ściany tynkowane i malowane farbami klejowymi i olejnymi oraz pokryte tapetami oraz we fragmentach glazurą;
 - wyprawa tynkarska o nierównej powierzchni odspojona od podłoża;
 - w poziomie podpiwniczenia stan techniczny ścian zły; ściany są zawilgocone; izolacje przeciwwilgociowe utraciły właściwości izolacyjne, rozległe ubytki wypraw tynkarskich; zaprawa w spoinach skorodowana, ubytki zaprawy w spoinach o zróżnicowanej głębokości; w wyniku wieloletniego podciągania kapilarnego wody z podłoża gruntowego nastąpiło znaczne zawilgocenie na całej wysokości ścian piwnic;
 - w poziomie przyziemia: stan techniczny ścian jest zróżnicowany od stanu zadowalającego po zły; lokalne zawilgocenie tynków;
 - w poziomie Ip.: stan techniczny ścian jest zróżnicowany od stanu zadowalającego po zły;

5.3. STROPY:

5.3.1. Piwnice:

Stan techniczny stropów masywnych (odcinkowe na belkach stalowych) jest zadowalający. Stopki dolne dwuteowników są pokryte wyprawą tynkarską, lokalnie odsłonięte, powierzchniowo skorodowane.

5.3.2. Parter:

Po przeprowadzeniu oględzin stropu nad parterem ustalono, iż strop znajduje się w zadowalającym stanie technicznym:

- wyprawy tynkarskie na stropach z licznymi rysami i pęknięciami o nieregularnym układzie;

5.3.3. Poziom Ip.:

Po przeprowadzeniu oględzin stropu nad I piętrem ustalono, iż strop znajduje się w złym stanie technicznym.

- na sufitach lokalne przejawy zawilgocenia w postaci plam, zacieków i przebarwień;
- wyprawy tynkarskie na stropach z licznymi rysami o nieregularnym układzie;

Belki stropowe wymagają wykonania lokalnych wzmocnień w celu spełnienia stanu granicznego nośności (SGN) i użytkowości (SGU).

5.4. WIĘŻBA DACHOWA:

Więźba dachowa znajduje się w stanie technicznym ogólnie zadowalającym. W 1999 roku przeprowadzono remont więźby dachowej.

5.5. BALKON:

Balkon jest w złym stanie technicznym, z uwagi na zagrożenie awarią został w październiku 2020 roku podstemplowany

SCHODY:

- wewnętrzne, główne z poziomu przyziemia na piętro: stan techniczny zadowalający;
- zewnętrzne główne: stan techniczny zły;
- zewnętrzne do kotłowni: stan techniczny zły;
- zewnętrzne do pomieszczeń piwnicznych (obecnie PUB): stan techniczny zły;

5.6. STAN ELEMENTÓW WYKOŃCZENIA WNĘTRZA:

5.6.1. Tynki i wyprawy:

5.6.1.1. Wyprawa tynkarska w pomieszczeniach piwnicznych wykazuje:

- a) skutki długotrwałego, systematycznego zawilgacania w postaci plam i przebarwień oraz nalotów barwy od białej do jasnoszarej o zróżnicowanych rozmiarach i intensywności,
- b) korozji o zróżnicowanej intensywności;
- c) złuszczeń i ubytków o zróżnicowanych rozmiarach.

Stan techniczny tynków w pomieszczeniach piwnicznych jest zły.

5.6.1.2. Tynki i wyprawy w pomieszczeniach parteru są w zróżnicowanym stanie technicznym od złego po zadowalający w pozostałych pomieszczeniach w których w ostatnich latach wykonany został remont;

5.6.1.3. Stan techniczny tynków i wypraw w pomieszczeniach piętra jest zróżnicowany od złego po zadowalający w pomieszczeniach w których w ostatnich latach wykonany został remont;

5.6.2. Izolacje p./wodne i p./wilgociowe:

Zachowane fragmenty są w złym stanie technicznym.

5.6.3. Stolarka drzwiowa:

zachowane egzemplarze drzwi wyprodukowanych przed 1945r. wykazują liczne wady i usterki; stan techniczny od zadowalającego po zły; postuluje się naprawę oryginalnej stolarki; w przypadku braku takiej możliwości uzasadnionej stopniem dekapitalizacji elementu dopuszcza się wymianę na nowy produkt o formie zbliżonej do zastosowanej w stolarce oryginalnej;

5.7. STAN ELEMENTÓW WYKOŃCZENIA ZEWNĘTRZNEGO:

5.7.1. Elementy wykończeniowe ścian:

Stan techniczny zróżnicowany od zadowalającego po zły. Wyprawy tynkarskie kwalifikują się do naprawy.

5.7.2. Pokrycie dachowe:

5.7.2.1. Budynek główny: stan zły. Pokrycie kwalifikuje się do wymiany lub lokalnych napraw. Biorąc pod uwagę konieczność wykonania naprawy konstrukcji stropu nad piętrem, więźby dachowej oraz wykonanie termoizolacji stropu nad piętrem (maksymalna wysokość w przestrzeni dachowej wynosi 80cm) pokrycie kwalifikuje się do wymiany

5.7.2.2. Ryzalit w elewacji południowo-zachodniej: stan zły; pokrycie kwalifikuje się do wymiany

5.7.2.3. Ryzalit w elewacji północno-zachodniej: stan zły; pokrycie kwalifikuje się do wymiany

5.7.3. Gzyms wieńczący:

Gzyms jest w złym stanie technicznym. Z uwagi na zagrożenie awarią fragmenty od strony południowo-wschodniej i północno-wschodniej zostały zdemontowane i teren wokół elewacji wygrodzony.

5.7.4. Deski okapowe, podbitka z desek:

stan zły; w całości kwalifikują się do wymiany.

5.7.5. Opierzenia i obróbki blacharskie:

stan zły; w całości kwalifikują się do wymiany.

5.7.6. Rynny:

stan zadowalający, po wymianie desek okapowych i podbitki kwalifikują się do ponownego wbudowania.

5.7.7. Rury spustowe:

stan zły; w całości kwalifikują się do wymiany.

5.7.8. Stolarka okienna:

w obrębie przedmiotowego budynku zachowana stolarka drewniana rozmaitych typów, w tym szklona pojedynczo wykonana przed 1945r. oraz

szklona podwójnie wykonana po 1945r.; stan techniczny drewnianej jest zły, postuluje się wymianę na nowy produkt o formie zbliżonej do zastosowanej w stolarnie oryginalnej;

5.7.9. Stolarka drzwiowa:

w przedmiotowym budynku zachowały się egzemplarze oryginalnej, zewnętrznej stolarki drzwiowej; stan techniczny zły, postuluje się – z uwagi na stopień dekapitalizacji elementu - wymianę na nowy produkt o formie zbliżonej do zastosowanej w stolarnie oryginalnej.

5.8. PODSUMOWANIE:

- 5.8.1.** Na podstawie przeprowadzonych wizji lokalnych, analizy istniejącego stanu technicznego wykonanych obliczeń sprawdzających wynika, że ogólny stan techniczny obiektu - w skali 6-cio stopniowej (bardzo dobry, dobry, średni, zadowalający, zły, awaryjny [1.6.17.]): należy określić, jako zły ze zróżnicowanym poziomem zachowania elementów.
- 5.8.2.** Obiekt wymaga remontu zarówno elementów konstrukcyjnych jak i elementów wykończenia.
- 5.8.3.** Zakres porażenia elementów drewnianych budynku przez owady techniczne szkodniki drewna należy określić jako **lokalny**. Proces rozwoju owadów pozostaje **czynny**. Opanowanie porażonych elementów drewnianych przez owady techniczne szkodniki drewna wykazuje charakter **masowy**. Zniszczenie drewna w budynku w wyniku porażenia przez owady techniczne szkodniki drewna należy określić jako **umiarkowane**.
- 5.8.4.** Zakres porażenia elementów konstrukcji budynku przez grzyby należy określić jako **lokalny**. Proces rozwoju grzybów pozostaje **aktywny**. Opanowanie porażonych elementów konstrukcji przez grzyby wykazuje charakter **lokalny**. Stopień uszkodzenia porażonych elementów drewnianych należy określić jako **umiarkowany**.

6. WNIOSKI I ZALECENIA:

6.1. Fundamenty:

Nie przewiduje się ingerencji. Sugeruje się raczej zastosowanie fosy osuszającej z dopuszczeniem wypełnienia fosy tłucznem kam.

6.2. Ściany:

6.2.1. Należy przeprowadzić jak najszybciej zabezpieczenie budynku przed działaniem wilgoci. Proponowane zabiegi obejmują:

6.2.1.1. Izolacja pozioma:

Postuluje się wykonanie izolacji poziomej poprzez wprowadzenie w strukturę muru skondensowanego hydrofobowego iniektu żelowego jakim jest np. preparat Dryzone® Suchy Mur Icopal Preparat posiada konsystencję żelu, co zapobiega wypływaniu produktu z otworów.

6.2.1.2. Izolacja pionowa:

Postuluje się wykonanie izolacji pionowej w formie powłoki z preparatu przeznaczonego do tego celu np. Deitermann Superflex 100. Przed wykonaniem obsypki lub wypełnienia fosy tłucznem powłokę postuluje się zabezpieczyć folią kubełkową.

6.2.2. Mury piwnic:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

6.2.2.1. skuć istniejące, skorodowane tynki,

6.2.2.2. mur poddać procesowi odkażania i zabezpieczeniu preparatami grzybobójczymi. W trakcie odkażania zmuszałą zaprawę należy usunąć ze spoin na głębokość ok. 3,0 cm i po oczyszczeniu zaimpregnować fungicydem, a następnie wyspoinować zaprawą z dodatkiem fungicydu;

6.2.2.3. Po wykonaniu izolacji poziomej i pionowej zaleca się wykonanie w pomieszczeniach piwnicznych tynków renowacyjnych np. firmy SCHOMBURG;

6.2.3. Studzienki okienne:

Istniejące studzienki rozebrać i wykonać nowe jako żelbetowe. Ścianki o grubości 20 cm. Powierzchnię zewnętrzną studzienki należy zabezpieczyć izolacją przeciwwilgociową, np. za pomocą Deitermann Superflex 100. Dno studzienki winno znajdować się 20 cm poniżej dolnej krawędzi okna ze spadkiem (około 3 – 5 %) w kierunku odpływu. Odpływ zapobiegnie gromadzeniu się w studziencie wód opadowych, czy z topniejącego śniegu, odprowadzając je do rury spustowej.

6.2.4. Mury parteru:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

6.2.4.1. skuć istniejące, skorodowane tynki;

6.2.4.2. mur poddać procesowi odkażania i zabezpieczeniu preparatami grzybobójczymi. W trakcie odkażania zmuszałą zaprawę należy usunąć ze spoin na głębokość ok. 3,0 cm i po oczyszczeniu zaimpregnować fungicydem, a następnie wyspoinować zaprawą z dodatkiem fungicydu;

6.2.4.3. w pomieszczeniach na ścianach zewnętrznych wykonać tynki renowacyjne np. firmy SCHOMBURG;

6.2.5. Termoizolacja:

Z uwagi na istniejący detal architektoniczny wyklucza się wprowadzenie izolacji termicznej od strony zewnętrznej budynku. Postuluje się wykonanie termoizolacji od strony wnętrza pomieszczeń.

6.2.6. Likwidacja zarysowań:

6.2.6.1. Rysy o rozwarciu nieprzekraczającym 0,5 mm wyeliminować poprzez szpachlowanie,

6.2.6.2. Rysy o rozwarciu 0,5 – 1,0 mm poza szpachlowaniem wymagają mostkowania za pomocą elastycznej zaprawy polimerowo-cementowej dodatkowo przezbrojonej siatką poliestrową;

6.2.6.3. Wzmocnienie zarysowanych partii muru – rysy i pęknięcia o rozwarciu powyżej 1 mm: należy zabezpieczyć rysy i pęknięcia muru poprzez „zszycie” za pomocą prętów;
Przy naprawie pęknięć lokalnych tok postępowania jest następujący:

- a) wykuć lub wyciąć szczeliny w poziomych spoinach na głębokość 35-40 mm na długość 500 mm poza pęknięcie w rozstawie pionowym, co 5 warstw cegieł
- b) wyczyścić spoiny i spłukać dokładnie wodą
- c) wprowadzić w szczelinę zaprawę o grubości 10 mm
- d) osadzić pręt w zaprawie
- e) wprowadzić następną warstwę zaprawy cementowej pozostawiając ok. 10 mm w celu późniejszego uzupełnienia spoiny zaprawą stosowaną w pozostałych spoinach obiektu
- f) okresowo zwilżać spoinę
- g) uzupełnić wypełnienie szczeliny odpowiednią zaprawą
- h) w przypadku pęknięcia blisko naroża muru to pręt powinien być zamocowany w przyległej ścianie na odcinku min. 500 mm.

Pręty powinny być wykonane ze stali nierdzewnej o następujących właściwościach mechanicznych:

- wytrzymałość na rozciąganie $R_m \geq 510 \text{ MPa}$
- wydłużenie względne $A_5 \geq 45 \%$

Parametry zaprawy:

- wytrzymałość na ściskanie:
- po 1 dniu 15 N/mm^2
- po 28 dniach 45 N/mm^2
- ekspansja po pełnym związaniu o ok. 0,15%

UWAGA: Tok postępowania jest podany przykładowo. Po wyborze odpowiedniego systemu wzmocnienia należy stosować się do instrukcji producenta.

6.3. Stropy:

6.3.1. Strop nad piwnicami:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

6.3.1.1. lokalne naprawy wyprawy tynkarskiej;

6.3.1.2. malowanie;

6.3.2. Strop nad parterem:

Postuluje się wykonanie remontu stropu. Kolejność robót przy naprawie stropów konstrukcji drewnianej:

6.3.2.1. usunąć posadzki oraz polepę spoczywającą na ślepym pułapie ;

6.3.2.2. dokonać szczegółowego przeglądu stanu technicznego wszystkich belek stropowych zwracając szczególną uwagę na stan techniczny końcówek belek w rejonie wsparcia na ścianach zewnętrznych. Po ocenie stanu poszczególnych belek należy podjąć ostateczną decyzję, co do wymiany lub wzmocnienia poszczególnych belek;

6.3.2.3. elementy uszkodzone w stopniu przekraczającym 50% powierzchni przekroju na długości nie mniejszej niż 30% długości należy wymienić na nowe;

6.3.2.4. elementy uszkodzone w stopniu nie przekraczającym 50% powierzchni przekroju należy naprawić;

6.3.2.5. przedłużanie elementu w wypadku uszkodzenia końcówki: sztuką nowego drewna o identycznym przekroju; połączenie elementów na nakładkę ukośną z zazębieniem z zabezpieczeniem połączenia na śruby M16 (nie mniej niż 2 szt. po każdej stronie połączenia, razem 4 szt.);

6.3.2.6. naprawa uszkodzenia zlokalizowanego poza końcówkami belek za pomocą obustronnych nakładek z połączeniem na śruby M16 + pierścienie zębate (nie mniej niż 3 szt. Po każdej stronie połączenia, razem 6 szt.)

6.3.2.7. wymiana elementu: sztuką nowego drewna o niezbędnym przekroju;

6.3.2.8. drewno stare należy zdezynfekować;

6.3.2.9. zdezynfekowane drewno stare i drewno nowe należy zabezpieczyć przed działaniem grzybów, owadów technicznych szkodników drewna oraz ognia;

6.3.3. Strop nad piętrem:

Postuluje się wykonanie remontu stropu z wykonaniem izolacji termicznej od strony stropodachu. Kolejność robót przy naprawie stropów konstrukcji drewnianej:

6.3.3.1. usunąć gruz i śmieci spoczywające na ślepym pułapie ;

6.3.3.2. dokonać szczegółowego przeglądu stanu technicznego wszystkich belek stropowych zwracając szczególną uwagę na stan techniczny końcówek belek w rejonie wsparcia na ścianach zewnętrznych. Po ocenie stanu poszczególnych belek należy podjąć

ostateczną decyzję, co do wymiany lub wzmocnienia poszczególnych belek;

- 6.3.3.3. elementy uszkodzone w stopniu przekraczającym 50% powierzchni przekroju na długości nie mniejszej niż 30% długości należy wymienić na nowe;
- 6.3.3.4. elementy uszkodzone w stopniu nie przekraczającym 50% powierzchni przekroju należy naprawić;
- 6.3.3.5. przedłużanie elementu w wypadku uszkodzenia końcówki: sztuką nowego drewna o identycznym przekroju; połączenie elementów na nakładkę ukośną z zazębieniem z zabezpieczeniem połączenia na śruby M16 (nie mniej niż 2 szt. po każdej stronie połączenia, razem 4 szt.);
- 6.3.3.6. naprawa uszkodzenia zlokalizowanego poza końcówkami belek za pomocą obustronnych nakładek z połączeniem na śruby M16 + pierścienie zębate (nie mniej niż 3 szt. Po każdej stronie połączenia, razem 6 szt.)
- 6.3.3.7. wymiana elementu: sztuką nowego drewna o niezbędnym przekroju;
- 6.3.3.8. drewno stare należy zdezynfekować;
- 6.3.3.9. zdezynfekowane drewno stare i drewno nowe należy zabezpieczyć przed działaniem grzybów, owadów technicznych szkodników drewna oraz ognia;
- 6.3.3.10. ułożyć wełnę mineralną o grubości 20 cm;

6.4. Dach:

6.4.1. Budynek główny:

zachowaną konstrukcję należy poddać kompleksowej rewaloryzacji polegającej na osuszeniu, dezynfekcji, naprawie, zabezpieczeniu przed działaniem ognia, owadów technicznych szkodników drewna i grzybów.

Kolejność robót w trakcie naprawy zachowanej drewnianej konstrukcji dachowej:

- 6.4.1.1. usunąć pokrycie dachowe wraz z deskowaniem;
- 6.4.1.2. dokonać szczegółowego przeglądu stanu technicznego wszystkich elementów więźby w celu podjęcia ostatecznej decyzji co do ich wymiany lub wzmocnienia;
- 6.4.1.3. elementy uszkodzone w stopniu przekraczającym 30% powierzchni przekroju na długości nie mniejszej niż 30% długości należy wymienić na nowe;
- 6.4.1.4. elementy uszkodzone w stopniu nie przekraczającym 30% powierzchni przekroju należy naprawić;
- 6.4.1.5. przedłużanie elementu w wypadku uszkodzenia końcówki: sztuką nowego drewna o identycznym przekroju; połączenie elementów na nakładkę ukośną z zazębieniem z zabezpieczeniem

połączenia na śruby M16 (nie mniej niż 2 szt. po każdej stronie połączenia, razem 4 szt.);

6.4.1.6. naprawa uszkodzenia zlokalizowanego poza końcówkami belek za pomocą obustronnych nakładek z połączeniem na śruby M16 + pierścienie zębate (nie mniej niż 3 szt. Po każdej stronie połączenia, razem 6 szt.)

6.4.1.7. naprawa elementów zdeformowanych za pomocą obustronnych nakładek z połączeniem na śruby M16 + pierścienie zębate (nie mniej niż 3 szt. Po każdej stronie połączenia, razem 6 szt.)

6.4.1.8. wymiana elementu: sztuką nowego drewna o niezbędnym przekroju;

6.4.1.9. drewno stare należy zdezynfekować;

6.4.1.10. zdezynfekowane drewno stare i drewno nowe należy zabezpieczyć przed działaniem grzybów, owadów technicznych szkodników drewna oraz ognia;

6.4.1.11. poszycie połaci wykonać z desek o grubości 25 mm;;

6.4.1.12. pokrycie połaci wykonać z papy bitumicznej, zgrzewanej na warstwie papy podkładowej mocowanej mechanicznie do deskowania;

6.4.1.13. zamontować deski okapowe i podbitki z desek o grubości 32 mm;

6.4.2. Dach nad przedsionkiem (ryzalit przy elewacji północno-zachodniej):

Kolejność robót w trakcie naprawy zachowanej drewnianej konstrukcji dachowej nad przedsionkiem:

6.4.2.1. usunąć pokrycie dachowe wraz z deskowaniem;

6.4.2.2. dokonać szczegółowego przeglądu stanu technicznego wszystkich elementów więźby w celu podjęcia ostatecznej decyzji co do ich wymiany lub wzmocnienia;

6.4.2.3. założyć izolację z wełny mineralnej;

6.4.2.4. odtworzyć pierwotne pokrycie;

6.4.3. Daszek nad wejściem:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

6.4.3.1. usunąć pokrycie dachowe wraz z deskowaniem;

6.4.3.2. zabezpieczyć konstrukcję stalową;

6.4.3.3. wykonać nowe deskowanie z desek o grubości 25 mm;

6.4.3.4. odtworzyć pierwotne pokrycie;

6.4.4. Daszek nad werandą (ryzalit przy elewacji południowo-zachodniej):

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

6.4.4.1. usunąć pokrycie dachowe wraz z deskowaniem;

6.4.4.2. zabezpieczyć konstrukcję stalową;

- 6.4.4.3. wykonać nowe deskowanie z desek o grubości 25 mm;
- 6.4.4.4. odtworzyć pierwotne pokrycie

6.5. Elewacje:

6.5.1. Elewacja południowo-zachodnia:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.1.1. oczyścić cokół z zabrudzeń, napisów;
- 6.5.1.2. usunąć warstwę zewnętrzną (tzw. baranek);
- 6.5.1.3. dokonać naprawy rys według punktu 6.2.6.
- 6.5.1.4. dokonać naprawy profilu wieńczącego ściany piwnic według punktu 6.5.5;
- 6.5.1.5. dokonać naprawy gzymsu pośredniego u podstawy otworów okiennych według punktu 6.5.6.;
- 6.5.1.6. dokonać naprawy gzymsu wieńczącego według punktu 6.5.7.;
- 6.5.1.7. dokonać naprawy fryzu pod gzymsem wieńczącym według punktu 6.5.8.;
- 6.5.1.8. dokonać naprawy opasek okiennych według punktu 6.5.9.;
- 6.5.1.9. dokonać naprawy wsporników wspierających gzyms nad otworami okiennymi według punktu 6.5.10.;
- 6.5.1.10. dokonać naprawy główek występujących w zworniku otworów okiennych piętra według punktu 6.5.11.;

Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.2. Elewacja północno-zachodnia:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.2.1. oczyścić cokół z zabrudzeń, napisów;
- 6.5.2.2. usunąć warstwę zewnętrzną (tzw. baranek);
- 6.5.2.3. dokonać naprawy rys według punktu 6.2.6.
- 6.5.2.4. dokonać naprawy profilu wieńczącego ściany piwnic według punktu 6.5.5;
- 6.5.2.5. dokonać naprawy gzymsu pośredniego u podstawy otworów okiennych według punktu 6.5.6.;
- 6.5.2.6. dokonać naprawy gzymsu wieńczącego według punktu 6.5.7.;
- 6.5.2.7. dokonać naprawy opasek okiennych według punktu 6.5.9.;
- 6.5.2.8. dokonać naprawy główek występujących w zworniku otworów okiennych piętra według punktu 6.5.11.;

Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.3. Elewacja północno-wschodnia:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.3.1. oczyścić cokół z zabrudzeń, napisów;
- 6.5.3.2. usunąć warstwę zewnętrzną (tzw. baranek);
- 6.5.3.3. dokonać naprawy rys według punktu 6.2.6.

- 6.5.3.4. dokonać naprawy profilu wieńczącego ściany piwnic według punktu 6.5.5;
 - 6.5.3.5. dokonać naprawy gzymsu pośredniego u podstawy otworów okiennych według punktu 6.5.6.;
 - 6.5.3.6. dokonać naprawy gzymsu wieńczącego według punktu 6.5.7.;
 - 6.5.3.7. dokonać naprawy fryzu pod gzymsem wieńczącym według punktu 6.5.8.;
 - 6.5.3.8. dokonać naprawy opasek okiennych według punktu 6.5.9.;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.4. Elewacja południowo-wschodnia:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.4.1. oczyścić cokół z zabrudzeń, napisów;
 - 6.5.4.2. usunąć warstwę zewnętrzną (tzw. baranek);
 - 6.5.4.3. dokonać naprawy rys według punktu 6.2.6.
 - 6.5.4.4. dokonać naprawy profilu wieńczącego ściany piwnic według punktu 6.5.5;
 - 6.5.4.5. dokonać naprawy gzymsu pośredniego u podstawy otworów okiennych według punktu 6.5.6.;
 - 6.5.4.6. dokonać naprawy gzymsu wieńczącego według punktu 6.5.7.;
 - 6.5.4.7. dokonać naprawy fryzu pod gzymsem wieńczącym według punktu 6.5.8.;
 - 6.5.4.8. dokonać naprawy opasek okiennych według punktu 6.5.9.;
 - 6.5.4.9. dokonać naprawy wsporników wspierających gzyms nad otworami okiennymi według punktu 6.5.10.;
 - 6.5.4.10. dokonać naprawy główek występujących w zworniku otworów okiennych piętra według punktu 6.5.11.;
 - 6.5.4.11. dokonać naprawy tonda według punktu 6.5.9.;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.5. Profil wieńczący ściany piwniczne:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.5.1. profil oczyścić z warstw malarskich;
 - 6.5.5.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi w technologii sztukatorskiej;
 - 6.5.5.3. scalić drobne zarysowania;
 - 6.5.5.4. pomalować zgodnie z kolorystyką;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.6. Gzyms pośredni u podstawy otworów okiennych w przyziemiu:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.6.1. gzymsy oczyścić z warstw malarskich;

- 6.5.6.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi w technologii sztukatorskiej;
 - 6.5.6.3. scalić drobne zarysowania;
 - 6.5.6.4. pomalować zgodnie z kolorystyką;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich.

6.5.7. Gzyms wieńczący:

Poluzowane fragmenty gzymsu przed rozpoczęciem robót należy ostrożnie zdemontować, jego elementy naprawić i zabezpieczyć, a po wykonaniu nowej deski okapowej i podbitki z desek o grubości 32 mm powtórnie zamontować na elewacji.

Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.8. Fryz pod gzymsem wieńczącym:

- 6.5.8.1. oczyścić z warstw malarskich opaski okienne;
 - 6.5.8.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi;
 - 6.5.8.3. scalić drobne zarysowania;
 - 6.5.8.4. pomalować zgodnie z kolorystyką elewacji;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.9. Opaski okienne:

- 6.5.9.1. oczyścić z warstw malarskich opaski okienne;
 - 6.5.9.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi;
 - 6.5.9.3. brakujące fragmenty uzupełnić w tynku ciągnionym o profilu wg. zachowanych wzorów;
 - 6.5.9.4. scalić drobne zarysowania;
 - 6.5.9.5. pomalować zgodnie z kolorystyką elewacji;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.10. Wsporniki wspierające gzyms nad otworami okiennymi:

- 6.5.10.1. oczyścić z warstw malarskich wsporniki wspierających gzyms nad otworami okiennymi;
 - 6.5.10.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi;
 - 6.5.10.3. element wzmocnić strukturalnie;
 - 6.5.10.4. pomalować zgodnie z kolorystyką elewacji;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich.

6.5.11. Główki nad otworami okiennymi piętra:

- 6.5.11.1. oczyścić z warstw malarskich;
- 6.5.11.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi;
- 6.5.11.3. element wzmocnić strukturalnie;

6.5.11.4. pomalować zgodnie z kolorystyką elewacji;
Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich.

6.5.12. Tonda:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.12.1. oczyścić z warstw malarskich;
 - 6.5.12.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi;
 - 6.5.12.3. element wzmocnić strukturalnie;
 - 6.5.12.4. pomalować zgodnie z kolorystyką elewacji;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich

6.5.13. Figura:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.5.13.1. oczyścić z warstw malarskich;
 - 6.5.13.2. lokalnie skorodowane fragmenty usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi;
 - 6.5.13.3. element wzmocnić strukturalnie;
 - 6.5.13.4. pomalować zgodnie z kolorystyką elewacji;
- Prace prowadzić zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich.

6.6. Balkon:

6.6.1. Konstrukcja balkonu:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.6.1.1. ostrożnie zdemontować ozdobne okładziny i odsłonić dźwigary (belki) nośne;
- 6.6.1.2. dokonać oceny odsłoniętych partii elementów stalowych i w zależności od jej stanu dokonać wzmocnienia lub wymiany skorodowanych partii;
- 6.6.1.3. odsłonięte powierzchnie belek stalowych oczyścić z rdzy wg PN EN ISO 12994-4 (lub ISO 8501-1) do stopnia SA 2 1/2, a następnie odpylić i odtłuścić;
- 6.6.1.4. na przygotowane podłoże nanieść warstwę antykorozyjną np. firmy CAPAROL lub WEBER lub równoważne; postępować zgodnie z instrukcją producenta;
- 6.6.1.5. okładziny oczyścić z warstw malarskich;
- 6.6.1.6. usunąć skorodowane fragmenty okładzin; uzupełnić masami szpachlowymi w technice sztukatorskiej;
- 6.6.1.7. wykonać tynk na podniebieniu płyty balkonu;

6.6.2. Balustrada balkonu:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.6.2.1. skuć skorodowane i odspojone od podłoża tyki;

- 6.6.2.2. wzmocnić mur w partii zarysowanej (według poz. 6.3.5.3);
- 6.6.2.3. dekorację rzeźbiarską czyścić z warstw malarskich
- 6.6.2.4. lokalnie skorodowane fragmenty dekoracji rzeźbiarskiej usunąć i uzupełnić masami szpachlowymi w technologii sztukatorskiej;
- 6.6.2.5. na ścianach wykonać tynk renowacyjny np. firmy SCHOMBURG;

6.6.3. Posadzka:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.6.3.1. rozebrać istniejącą posadzkę lastrykową;
- 6.6.3.2. usunąć warstwy pomiędzy dźwigarami (belkami) nośnymi (stalowymi);
- 6.6.3.3. dokonać oceny odsłoniętych partii elementów stalowych i w zależności od jej stanu dokonać wzmocnienia lub wymiany skorodowanych partii;
- 6.6.3.4. odsłonięte powierzchnie belek stalowych oczyścić z rdzy wg PN EN ISO 12994-4 (lub ISO 8501-1) do stopnia SA 2 1/2, a następnie odpylić i odtłuścić;
- 6.6.3.5. na przygotowane podłoże nanieść warstwę antykorozyjną np. firmy CAPAROL lub WEBER lub równoważne; postępować zgodnie z instrukcją producenta;
- 6.6.3.6. wykonać nowe warstwy posadzkowe wraz z izolacją p/wodną
- 6.6.3.7. wykonać nową posadzkę;

6.7. Schody wewnętrzne:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.7.1. usunąć warstwy malarskie;
- 6.7.2. dokonać lokalnych napraw ubytków; w miarę potrzeby wymienić całe stopnie na nowe o identycznej formie;
- 6.7.3. pokryć stopnie i podstopnice warstwami malarskimi;

6.8. Schody zewnętrzne:

6.8.1. Schody główne:

zachowane schody należy poddać kompleksowej rewaloryzacji polegającej na naprawie konstrukcji, w tym przede wszystkim naprawie konstrukcji stopni oraz ścian wspierających stopnie, odtworzeniu warunków bezpiecznego użytkowania oraz odtworzeniu pierwotnych cech plastycznych;

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.8.1.1. skuć skorodowane i odspojone od podłoża tynki;
- 6.8.1.2. wzmocnić mur w partii zarysowanej (według poz. 6.2.6.);
- 6.8.1.3. na ścianach balustrady wykonać tynk renowacyjny np. firmy SCHOMBURG;

6.8.2. Schody zewnętrzne do kotłowni:

Postuluje się rozbiórkę i odtworzenie w konstrukcji żelbetowej.

6.8.3. Schody zewnętrzne do pomieszczeń piwnicznych (Pub):

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.8.3.1. skuć okładzinę stopni i podstopnic;
- 6.8.3.2. ułożenie nowych płytek mrozoodpornych;
- 6.8.3.3. wymiana uszkodzonych płytek klinkierowych na ściankach oporowych schodów oraz na koronie murów;

6.8.4. Schody zewnętrzne przy elewacji północno-wschodniej:

Zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac:

- 6.8.4.1. na balustradzie skuć skorodowane i odspojone od podłoża tynki;
- 6.8.4.2. wzmocnić mur w partii zarysowanej (według poz. 6.2.6.);
- 6.8.4.3. na ścianach balustrady wykonać tynk renowacyjny np. firmy SCHOMBURG;
- 6.8.4.4. rozebrać warstwy posadzkowe na podeście;
- 6.8.4.5. dokonać przeglądu płyty żelbetowej podestu;
- 6.8.4.6. wykonać nowe warstwy (izolacyjną i zewnętrzną z terakoty);
- 6.8.4.7. usunąć skorodowane tynki na suficie podestu;
- 6.8.4.8. zdezynfekować powierzchnię i wykonać tynki renowacyjne np. firmy SCHOMBURG;

6.9. Opierzenia i obróbki blacharskie:

nowe opierzenia gzymsów oraz elementów dekoracji architektonicznej za wyjątkiem rzeźby figuralnej wykonać z blachy tytan-cynk. 0.5÷0.6mm;

6.10. Rynny i rury spustowe:

nowe rynny i rury spustowe wykonać z blachy tytan-cynk. 0.5÷0.6mm;

7. WNIOSKI KOŃCOWE:

- 7.1. Prace budowlane wymagają opracowania projektowego, a same roboty powinny być prowadzone pod stałym nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych”, Warszawa, 2004 rok oraz z zachowaniem zasad BHP i z zastosowaniem sprzętu i materiałów ochrony osobistej każdego pracownika.
- 7.2. W trakcie realizacji obiektu należy stosować materiały i wyroby posiadające obowiązujące świadectwa dopuszczalności do stosowania w budownictwie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a jeśli są przedmiotem norm państwowych - zaświadczenie producenta potwierdzające ich zgodność z postanowieniami odpowiednich norm.
- 7.3. Użyte w niniejszym opracowaniu nazwy własne materiałów, sprzętów, urządzeń, systemów i inne oraz przedstawione nazwy producentów stanowią jedynie wzorzec jakościowy i są podane w celu określenia wymogów jakościowych im stawianych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) i aktami wykonawczymi do niej oraz rozporządzeniem Ministra

Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 4 listopada 2015r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1789) wydanym w oparciu o ustawę z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

- 7.4. Projektant dopuszcza stosowanie innych, równoważnych materiałów, sprzętów, urządzeń, systemów i innych pod warunkiem zachowania tożsamyh lub wyższych parametrów technicznych.
- 7.5. Zamiana materiałów na równorzędne o tych samych parametrach fizyko-chemicznych i wartościach użytkowych wymaga ponadto zgody użytkownika, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta.
- 7.6. Przed przystąpieniem do wszelkich prac mających na celu wykonanie przebieg lub jakichkolwiek otworów w ścianach i stropach należy wykonać odkrywki mające na celu ustalenie roli jaką pełni dany element w budynku. W razie jakichkolwiek wątpliwości elementy te należy podstemplować, przenosząc całość obciążenia na podpory montażowe (dotyczy to głównie przebieg przez ściany).
- 7.7. Zabytkowy charakter obiektu wymaga nadzoru ze strony konserwatora zabytków. Zakres prac każdorazowo należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.
- 7.8. Przeprowadzenie wszelkich prac remontowych wymaga uzyskania wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych, w tym decyzji MKZ w Szczecinie zezwalającej na prowadzenia prac przy zabytku.
- 7.9. W przypadku pojawienia się nowych okoliczności, niejasności lub wątpliwości, co do powyższych wniosków i zaleceń o dodatkowe wyjaśnienia należy zwrócić się do autora niniejszego opracowania.
- 7.10. Zakres rozbiórek każdorazowo uzgodnić z MKZ w Szczecinie.
- 7.11. Wymianę elementów na nowe ograniczyć do niezbędnego minimum.

dr inż. Stefan Nowaczyk

Uprawnienia budowlane nr 74/Sz/78 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (na podstawie § 6 ust. 3, § 5 ust. 1, § 7, § 13 ust.1 pkt. 2

Rozporządzenia MGTiOŚ z dnia 20.02.1975, Dz. U. Nr 8, poz. 46)
Zaświadczenie nr 76 (na podstawie § 17, 18 i 20 Rozporządzenia
Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11.01.1994, Dz.U. Nr 16, poz. 55)
Rzeczoznawca Budowlany w specjalności konstrukcyjno - budowlanej
obejmującej projektowanie i wykonawstwo w zakresie wszelkich
budynków i innych budowli (Centralny Rejestr Rzeczoznawców
Budowlanych – poz. 30/10/R/C)