

SPIS TREŚCI

I DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

- Uprawnienia, wypisy z Izby
- Oświadczenia projektantów

II INWENTARYZACJA

1. Spis rysunków
2. Opis do inwentaryzacji
3. Ekspertyza konstrukcyjna
4. Wnioski

III ZDJĘCIA

IV CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. SPIS RYSUNKÓW

NR RYSUNKU	TREŚĆ	SKALA
01	LOKALIZACJA	1:500
02	RZUT PIWNICY	1:50
03	RZUT PARTERU	1:50
04	RZUT PIĘTRA	1:50
05	RZUT PIĘTRA II	1:50
06	RZUT PODDASZA UŻYTKOWEGO	1:50
07	RZUT DACHU	1:50
08	ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA	1:50
09	ELEWACJA PÓŁNOCNA-WSCHODNIA	1:50
10	ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA	1:50
11	ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA	1:50
12	PRZEKRÓJ A-A	1:50
13	PRZEKRÓJ B-B	1:50
14	RZUT PIWNICY – MIEJSCA ROBIENIA ZDJĘĆ	1:100
15	RZUT PARTERU- MIEJSCA ROBIENIA ZDJĘĆ	1:100
16	RZUT PIĘTRA – MIEJSCA ROBIENIA ZDJĘĆ	1:100
17	RZUT PIĘTRA II – MIEJSCA ROBIENIA ZDJĘĆ	1:100
18	RZUT PODDASZA UŻYTKOWEGO – MIEJSCA ROBIENIA ZDJĘĆ	1:100
19	DETAL D1 - NADPROŻE	1:10
20	DETAL D2 – ŚCIANKA SZCZYTOWA	1:25
21	DETAL D3 - OKNO	1:20
22	DETAL D4 - SCHODY ZEWNĘTRZNE	

2. OPIS DO INWENTARYZACJI

OPIS

do inwentaryzacji budynku usługowego przy ulicy Katarzynki 1-3 w Gdańsku położonego na działce nr 302, obr. 90.

1. Metryka opracowania

1.1 Obiekt: budynek usługowy (nieużytkowany)

1.2 Adres: Gdańsk, ul. Katarzynki 1-3

1.3 Inwestor: Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych S.Z.B.
ul. Partyzantów 74
80-254 Gdańsk

1.4 Stadium opracowania: inwentaryzacja

1.5 Branża: architektoniczna

1.6 Biuro projektowe: „K&M DESIGN” Marcin Karczewski
80-308 Gdańsk, ul. Polanki 47/3

1.7 Data opracowania: grudzień 2014r.

1.8 Materiały wyjściowe do sporządzenia opracowania:

- obowiązujące normy i przepisy,
- wizje lokalne,
- inwentaryzacja: pomiary własne,
- wywiad lokalny,
- uzgodnienia z inwestorem.

2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest inwentaryzacja i opinia techniczna stanu istniejącego budynku usługowego, do 2005 roku użytkowanego jako Wojewódzka Przychodnia Endokrynologiczna, obecnie nieużytkowany. Zakres opracowania obejmuje część rysunkową, zwięzły opis oraz dokumentację fotograficzną wraz z wersją cyfrową zdjęć.

3. Rys historyczny

Budynek znany pod nazwą „Dom Trzech Kaznodziei” został zbudowany w latach 1599-1602 wg. projektu Antoniego van Obberghena. Pierwotnie był siedzibą proboszcza Kościoła św. Katarzyny. Charakterystyczna fasada w stylu manierystycznym podzielona została na trzy jednakowe części, dzięki czemu sprawia wrażenie trzech oddzielnych kamienic. W późniejszym okresie została dobudowana czwarta część budynku o odmiennym charakterze i bryle. Kamienicę w pełni zrekonstruowano w 1970 roku. Od 1967 roku budynek wpisany jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

4. Obiekt i jego położenie

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Gdańsku na Starym Mieście przy ulicy Katarzynki 1-3. Ulica lokalna przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie budynku wzdłuż północno-zachodniej elewacji frontowej. Przy ulicy zlokalizowane są miejsca postojowe. Od strony północno-wschodniej do budynku przylega bezpośrednio budynek mieszkalny. Od tyłu, czyli od strony południowo-wschodniej znajduje się wjazd na działkę.

5. Opis obiektu

5.1 Bryła

Budynek powstał na planie zbliżonym do prostokąta, jest trzykondygnacyjny z podpiwniczeniem i z poddaszem użytkowym.

Jego wyjątkowość polega na zastosowaniu przez architekta rozwiązania podobnego do tego, które przyjęto projektując Wielką Zbrojownię. Polegało ono w przypadku Domu Kaznodziejów na dopasowaniu budynku większego od rozmiarów pojedynczej kamienicy do charakteru miejskiej zabudowy, poprzez podzielenie jego fasady na trzy części.

Każda część sprawia wrażenie osobnej budowli, a dzięki wyglądowi identycznemu jak pozostałe dwie części, nie pozostawia wątpliwości co do rozległości całego obiektu.

Od strony południowo-zachodniej wybudowana została przybudówka, w której znajduje się klatka schodowa przechodząca przez wszystkie kondygnacje wraz z dodatkowymi pomieszczeniami. Budynek pierzejowy posiadający przedproże na poziomie parteru dostępne od strony ulicy. Dach wielospadowy o spadku 41-45st.

Parametry charakterystyczne:

-powierzchnia zabudowy – 319,67m²

-kubatura - 4745m³

-kondygnacje - piwnica, 3 pełne kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe

-szerokość głównej elewacji – 19,56m

-wysokość - do kalenicy około 17,30m

5.2 Elewacje

- **ściana frontowa** – północno - zachodnia zwrócona w stronę ul. Katarzynki.

Fasada budynku jest podzielona na trzy części, efektem czego budynek sprawia wrażenie trzech bliźniaczych kamienic. Każda „kamieniczka” ma własne przedproże z kutą balustradą, asymetrycznie umieszczony portal i szczyt z okuciowym ornamentem.

Fasada wzbogacona przez użycie piaskowca jest wyraźnie podzielona gzymsem kordonowym na poszczególne kondygnacje. Otwory drzwiowe i okienne przesklepione są łąkiem koszowym.

Poddasze jest oddzielone od pozostałych kondygnacji fryzem kamiennym z naniesionym na nim napisem niemieckim „DIE AVF DEN HERRN HARREN KRIEGEN NEVE KRAFT DASS SIE AVFFAHREN MIT FLVEGELN WIE ADLER”, co w polskim tłumaczeniu oznacza: *Ci, którzy ufają Panu, nabierają siły, wzbijają się w górę na skrzydłach jak orły* (tłum. z Biblii Warszawskiej) i jest wyjątkiem z trzydziestego pierwszego wersu czterdziestego rozdziału biblijnej księgi Izajasza.

Bogato przedstawia się kamieniarka szczytów. Całość kamieniarki fasady jest w dobrym stanie – konieczne są uzupełnienie niektórych elementów zwłaszcza przedproży, elementy kamienne są przybrudzone.

Stan fasady określa się jako dobry z nielicznymi spękaniem i lokalnymi ubytkami w zaprawie i cegle. Uzupełnienia z cegły współczesnej.

Okucia (balustrady, pochwyt) w kolorze czarnym, stan dobry. Stopnie i podstopnice częściowo spękane.

Stolarka w całości drewniana, skrzynkowa. W części starej stolarka okienna otwierana na zewnątrz, słupek stały. W części nowej otwierana do wewnątrz, osadzona węgarkowo. Wszystkie okna wymagają rekonstrukcji i odtworzenia. Kolor stolarki biały.

Kraty w oknach na poziomie piwnicy.

Gzyms zabrudzony, lokalnie popękany, brak ubytków w tynku i spękań.

Przybudówka – otynkowana. Również brak izolacji poziomej i pionowej fundamentów. Tynk na elewacji bez spękań i ubytków. Widoczne zabrudzenia (graffiti). Pod gzymsem na poziomie poddasza widoczne zawilgocenie tynku elewacji.

Przedproże murowane, posadzka z płyt piaskowca w stanie dobrym. Stopnice i podstopnice trzech biegów schodów prowadzących na przedproże również wykonane są z płyt piaskowca, wymagają renowacji. Przedproże z obu stron zamknięte jest murami o gr. 25 cm. Na murach znajdują się rzygacze z motywem smoka wykonane piaskowca dzisiaj już nieużywane - stan dobry.



- ściany boczne

- od strony północno-wschodniej bezpośrednio przylega budynek mieszkalny znajdujący się na sąsiedniej działce;
- od strony południowo-zachodniej znajduje się przybudówka;

Układ okien powtarzalny z wyraźnie zaznaczoną klatką schodową. Okna w pomieszczeniach z lewej strony po dwie sztuki na każdej kondygnacji, zdecydowanie mniejsze od pozostałych okien. Stalarka okienna otwierana do wewnątrz, osadzona węgarkowo. Wszystkie okna wymagają wymiany. Kolor stolarki biały. Lukarny obite częściowo blachą.

Stosunkowo dobrze zachowane tynki z miejscowymi ubytkami. Widać zawilgocenia



gzymsu i pod nim. Wyraźne spękanie w środkowej części pod gzymssem.

- ściana północno-wschodnia - tylna.

Fasada tylna podobnie jak frontowa jest zbudowana z cegły ceramicznej, układ cegieł w murze - krzyżowy. Fasada wykazuje ślady znacznych przebudowań i późniejszych przeróbek. Lokalne uzupełnienia cegły występują w większym stopniu niż w elewacji frontowej. Widoczne zmurszałe cegły oraz wykruszona zaprawa, ubytki. Na fasadzie pozostały ankry wiążące ścianę ze stropem. Szczyty przemurowane.

Okna po jednym na każdy fragment muru, mają pokaźne wymiary. Znacznie mniejsze są okna na kondygnacji poddasza. Wszystkie okna podobnie jak w elewacji frontowej przesklepione są łękami koszowymi. Podział stolarki okiennej potrójny, słupowy, podwójny w strefie poddasza. Kolor stolarki biały.



Przybudówka- stan dobry, brak spękań tynku.

5.3 Dach

Wielospadowy, z kalenicą na dwóch wysokościach. O konstrukcji drewnianej, belkowo - krokwiowej wspartej na wykonanej prawdopodobnie w XX wieku podkonstrukcji, płycie żelbetowej w formie kolebek. Dach nieocieplony, bez folii izolacyjnych, bez deskowania, bez podkładów papowych. Kryty dachówką ceramiczną esówką na zaprawie. Kalenica wykończona gąsiorami ceramicznymi na zaprawie. Brak ław kominiarskich.

Odwodnienie w formie ukrytych rynien wykonanych z blachy u zbiegu połaci dachowych z odprowadzeniem wody w kierunku elewacji tylnej i frontowej poprzez przepusty w ścianach attykowych do rynien na elewacjach.

Kominy murowane z cegły, tynkowane, z czapami betonowymi, w stanie dobrym

Rury spustowe ze stali ocynkowanej malowanej w kolorze brązowym.

Konstrukcja dachu w stanie dobrym krokwie o przekroju 10 cm x 5 cm, osiowo średnio co 75 cm. Pokrycie dachowe w stanie złym, w niektórych miejscach wyraźne prześwity w połączeniach dachówek, lokalnie dachówki zmurszałe.

5.4 Wnętrze

Wnętrze budynku – stropy, klatki schodowe, wg materiałów historycznych, jako drewniane zostały doszczętnie zniszczone. Pozostałe ślady wskazują, że zastosowano tu dość rzadko spotykany rodzaj stropu zbitego, układanego z kantówki o wym.15x26cm. Kantówka przylegała ściśle do jedna do drugiej tworząc jednolitą zbitą masę stropu. Kantówkę układano na namurnicy o wym.8x15cm, która z kolei spoczywała częściowo na masywie murów, a częściowo na stopniowo nadwieszanych warstwach cegły.

Budynek funkcjonował do 2005 jako Wojewódzka Przychodnia Endokrynologiczna. Na kondygnacji piwnicy znajdowały się magazyny i pomieszczenia laboratoryjne. Na kondygnacji parteru, piętra I i II funkcjonowały gabinety lekarskie i zabiegowe. Na poziomie poddasza pozostały ślady niedokończonych prac remontowych przeprowadzanych prawdopodobnie w celu utworzenia miejsc noclegowych dla braci zakonnych.

Do właściwego domu Trzech Kaznodziei przylega nowa przybudówka, która jako wciągnięta we wspólne użytkowanie została także objęta pomiarami inwentaryzacyjnymi.

Układ ścian nośnych budynku jest poprzeczny i stanowią go ściany zewnętrzne i trzy wewnętrzne wydzielające poszczególnych pomieszczenia.

Stolarka okienna z okresu powojennego i drzwiowa zewnętrzna zachowana. Okna posiadają podział pionowy ze stałym (część stara budynku) lub ruchomym słupkiem (część nowa budynku). W starej części budynku okna otwieralne zewnętrznie i wewnętrznie, w nowej (przybudówka) tylko do wewnątrz. Każde ze skrzydeł podzielone jest na kwatery przy pomocy szprosów naszybowych.

Obecne wnętrza są w dobrym stanie technicznym z lokalnymi zawilgoceniami i łuszczeniem się lamperii wynikającym z nieogrzewania budynku. Wyposażenie częściowo w urządzenia sanitarne (wymagające wymiany).

5.4.1 Drzwi wejściowe do budynku:

-Elewacja frontowa: drzwi sztuk trzy drewniane, kasetonowe malowane w kolorze brązowym, jednoskrzydłowe zakończone łukowo. W rzeczywistości swoją funkcję spełniają tylko drzwi środkowe, wynika to z wspomnianych wcześniej założeń architekta projektującego obiekt tak, aby wyglądał na trzy osobne budynki.

-Elewacja boczna: drzwi wejściowe drewniane z naświetlem malowane w kolorze szarym w części dolnej pełne z profilami płycinowymi, w części górnej z przeszkleniem.

5.4.2 Drzwi wewnętrzne - wypełnienie plaster miodu, malowane w kolorze białym

Elewacja frontowa



Elewacja boczna



Drzwi wewnętrzne



5.5 Materiały

Ściany konstrukcyjne :

- murowane z cegły pełnej ceramicznej grubości 28cm- 67cm na zaprawie wapiennej.
 - wewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej grubości 55cm-81cm na zaprawie wapiennej.
- Stan dobry.

Stropy kondygnacji mieszkalnych :

- strop typu Kleina, ceramiczny z belkami stalowymi. Układany z cegły ceramicznej o grubości płyty 13 cm pomiędzy belkami o wysokości 18-22cm. Wylewka betonowa grubości 10-14cm. Belki oparte na ścianach poprzecznych budynku. Stan dobry.

Dach:

- drewniany, jętkowy, kryty dachówką esówką. Konstrukcja drewniana została oparta na podkonstrukcji żelbetowej. Stan średni.

Schody wewnętrzne : dwubiegowe, żelbetowe, podstopnice wykonane z lastryka, schody pomiędzy holem wejściowym a korytarzem na parterze pokryte dodatkowo wykładziną PCV.

Schody zewnętrzne :

- frontowe główne, trzy biegi wykonane z piaskowca (stopnice i podstopnice). Balustrada w stanie dobrym w jednym miejscu wymaga prostowania.
- boczne do wiatrołapu – wykonane z lastryka w bardzo złym stanie, drugi stopień w bardzo znacznym stopniu uległ erozji.

Posadzki piwnic: – wykładzina PCV/ wylewka betonowa. W stanie dobrym.

Tynki: – wapienne oraz cementowo – wapienne, lokalnie łuszczą się bądź podeszły wilgocią. Stan zadowalający.

Elementy wykończenia:

Rynny i rury spustowe odprowadzające wodę opadową do studzienek, stan techniczny pogorszony, widoczne deformacje, fragmenty sztukowane. Miejscowo rynny wypełnione ziemią, gruzem z dachu. Obróbka blacharska w stanie zadowalającym.

Ogrodzenie:

Można wydzielić trzy odcinki:

- pierwszy od ulicy Katarzynki jest to mur o grubości 25 cm zwieńczony dachówką w dobrym stanie
- drugi to mur grubości 25 cm znajdujący się przy wjeździe na tył posesji. Miejscowo w znacznym stopniu degradacji.
- trzeci to siatka stalowa w ramach z kątowników mocowanych do słupków stalowych w puszczonej w niski murek ceglany. W stanie dobrym lokalnie rdza i zmurszała cegła

5.6 Elementy wartościowe historycznie

Do elementów wartościowych historycznie należy zaliczyć:

- Fasadę frontową (elementy strefy wejściowej, jak np. przedproże) oraz elewacje tylną, ogrodową.

5.7 Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną
- wodociągową
- kanalizacyjną
- ogrzewanie - kotłownia na paliwo stałe

6. Ogólny stan zachowania

Do czynników niszczących przedmiotowy budynek należą:

- dach będący w średniej kondycji
- brak izolacji termicznej,
- brak izolacji pionowej i poziomej przyziemia (kapilarne podciąganie wody, wilgoć, wahania temperatur)
- czynniki atmosferyczne

Ogólny stan zachowania budynku jest dość dobry, od zewnątrz nie widać większych zmian w konstrukcji. Wewnątrz ściany pomieszczeń zawilgocone i zagrzybione. Przyczyną zagrzybienia jest brak ogrzewania budynku, zła wentylacja, zbyt niska izolacyjność przegród budowlanych, miejscowe przecieki dachu oraz długi okres nieużytkowania obiektu. Zachowana stolarka okienna zniszczona. Ściany działowe w stanie dobrym.

Piwnica:



Poddasze:



Dach:



Klatka schodowa



7. Wartości architektoniczno – historyczne

Budynek jest wpisany na listę zabytków. Jest obiektem cennym z punktu widzenia rozwoju historii architektury miasta. Wyróżnia się zarówno swoją formą oraz detalem architektonicznym. Budynek jest dość zaniedbany i **wymaga interwencji** jeśli chodzi o jego stan techniczny.

8. Zalecenia

Ze względu na brak użytkowania budynku oraz brak bieżących prac konserwatorskich, budynek kwalifikuje się do przeprowadzenia remontu. Na remont ten w pierwszej kolejności powinno się składać zabezpieczenie budynku przed wpływem wody opadowej, osuszenie i likwidacja pleśni na ścianach. Należy odpowiednio zaizolować ściany piwnic.

Remont dachu powinien uwzględniać wymianę uszkodzonych elementów konstrukcyjnych oraz warstw poszycia. Należy przeprowadzić termomodernizację budynku ze ścianami, stropami oraz stolarką.

Przewidzieć należy również remont klatki schodowej.

Usprawnienie wentylacji oraz docieplenie budynku po uprzednim osuszeniu i odgrzybieniu, zapewni komfort użytkowania oraz zapobiegnie przyszłemu ponownemu zagrzybieniu.

Opracowali:

ARCH. KRZYSZTOF MRÓZ
nr upr. PO/KK/406/2011

ARCH. MARCIN KARCZEWSKI

3. EKSPERTYZA TECHNICZNA

EKSPERTYZA TECHNICZNA O STANIE BUDYNKU

w Gdańsku przy ul Katarzynki 1 / 3

1. Dane ogólne

Budynek wybudowany w latach 1599-1602. Budynek odbudowany po zniszczeniach wojennych, zrekonstruowano w 1970r. Do 2005 r. obiekt był użytkowany.

Fasada podzielona na trzy jednakowe części. W latach późniejszych rozbudowano obiekt od strony południowo-zachodniej o część trzykondygnacyjną z poddaszem użytkowym, podpiwniczoną, w której znajduje się dwubiegowa klatka schodowa i dodatkowe przyległe pomieszczenia użytkowe.

2. Lokalizacja budynku:

Gdańsk ul. Katarzynki 1-3.

Budynek jest usytuowany na działce nr 302, obr. 90 J.E. Gdańsk przy ul. Katarzynki w Gdańsku. Obiekt usytuowany jest wzdłuż ulicy, a od strony północno-wschodniej przylega bezpośrednio do kamienicy mieszkalnej.

3. Opis i ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku

3.1 Fundamenty

Ławy prawdopodobnie kamiennie-ceglane w grubości muru. Bezpośrednio rozpoznania stanu fundamentów nie przeprowadzono (nie dokonywano odkrywek). Prawdopodobnie budynek posadowiony na ruszcie palowym. Nie stwierdzono spękań murów, które świadczyłyby o nierównomiernym osiadaniu fundamentów. Stan techniczny fundamentów dla aktualnych obciążeń – zadowalający.

3.2 Ściany

3.2.1 Ściany piwnic

Ściany piwnic i ściany przedproży z cegły pełnej gr. 2,5 cegły na zapr. wap. – z widocznymi śladami zawilgocenia i zagrzybienia. Tynki wewnętrzne i zaprawa

w wiązaniu murów - zwietrzałe. W piwnicy i w pomieszczeniach przedproży wyczuwalny charakterystyczny zapach stęchlizny. Brak izolacji przeciwwodnej pionowej ścian piwnic poniżej terenu oraz izolacji poziomej .

Stan techniczny ścian piwnic z powodu zawilgocenia jest zły .

3.2.2.Ściany konstrukcyjne zewnętrzne kondygnacji nadziemnych

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne murowane z cegły na zaprawie wapiennej o grubości od 2,5c począwszy od parteru do 1c na ostatniej kondygnacji.

Ściany murowane wzniesiono z cegły pełnej o wymiarach 27x13x6,5 oraz 25x12x6,5.

Ściana frontowa (od strony ulicy) - na elewacji nie stwierdzono ponadnormatywnych spękań i rys.

W ścianach z cegły widoczne wtórne uzupełnienia z cegieł pełnych. Lokalnie widoczne ubytki cegły i zaprawy w wiązaniu muru oraz wysolenia i zacieki, szczególnie w pasach podokiennych na parterze. Stan fasady określa się jako dobry z nielicznymi niewielkimi spękaniem i lokalnymi ubytkami cegły i zaprawy.

Przybudówka – otynkowana. Z powodu braku izolacji poziomej i pionowej ścian piwnic, widoczne zagrzybienie w pasach podokiennych na parterze. Tynk na elewacji bez spękań i ubytków.

Ściany boczne

- od strony północno-wschodniej bezpośrednio przylega budynek mieszkalny znajdujący się na sąsiedniej działce;

- od strony południowo-zachodniej znajduje się przybudówka;

Na przybudówce stosunkowo dobrze zachowane tynki z miejscowymi ubytkami. Widać zawilgocenia gzymsu na poddaszu i pod nim z powodu prawdopodobnie nieszczelności obróbek blacharskich . Wyraźne spękanie w środkowej części pod gzymsem.

Ściana północno-wschodnia - tylna, ogrodowa.

Fasada tylna podobnie jak frontowa jest zbudowana z cegły ceramicznej gr. 2.5 c – 1 c na poddaszu. Fasada wykazuje ślady znacznych przebudowań i

późniejszych przeróbek. Lokalne uzupełnienia cegły występują w większym stopniu niż w elewacji frontowej. Widoczne liczne zmurszałe cegły oraz wykruszona zaprawa w wiązaniu muru. Na fasadzie pozostały ankry w poziomie stropu nad parterem, I i II p. Szczyty przemurowane.

Stan techniczny ścian zewnętrznych jest zadowalający.

3.2.3 Ściany konstrukcyjne wewnętrzne

Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej o grubości od 2,5c począwszy od piwnicy do 1c na ostatniej kondygnacji. Nie stwierdzono ponadnormatywnych pęknięć ani rys.

Stan techniczny ścian wewnętrznych jest dobry.

3.2.4 Ściany działowe

Ścianki działowe z cegły pełnej, dziurawki i gazobetonu gr. 12 cm i 6 cm. Stwierdzono nieliczne włosowate pęknięcia ścianek działowych, szczególnie przy otworach drzwiowych.

3.2.5 Kominy

W budynku występują kominy murowane z przewodami dymowymi z pieców grzewczych. Stan techniczny kominów i drożność przewodów kominowych – nierozpoznany.

3.3 Stropy

W przedprożach - strop ceramiczny kolebkowy. Stwierdzono nieliczne ubytki zaprawy z powodu zwietrzenia.

Nad piwnicą, parterem, I i II p. – strop ceramiczny typu Kleina na belkach stalowych. Grubość płyty ceramicznej 13 cm z nadbetonem gr. 10 – 14 cm. Belki stalowe dwuteowe z profili walcowanych I 180 -I 220, oparte na ścianach poprzecznych budynku. Nie stwierdzono ponadnormatywnych ugięć i pęknięć stropów.

Stan techniczny stropów w budynku jest dobry.

3.4 Schody

Schody w przybudówce - żelbetowe, monolityczne, płytowe. Płyty biegowe oparte na monolitycznych spocznikach. Balustrady - stalowe.
Stan techniczny schodów jest dobry .

3.5 Dach

Dach o konstrukcji drewnianej, jętkowej, wielospadowy o nachyleniu połaci 41-45stopni, kryty dachówką esówką na łątach. Pokrycie dachu z licznymi prześwitami, jest nieszczelne.

Łaty i krokwie na fragmentach wykazują zawilgocenie i porażenie biologiczne.

Kominy w przestrzeni dachu i ponad dachem – z ubytkami tynku, cegieł i zaprawy w wiązaniu muru.

3.6 Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie z licznymi uszkodzeniami, na fragmentach zużyte, powodują zaciekanie podczas opadów.

Stan techniczny obróbek blacharskich jest zły.

3.7 Izolacje

3.7.1 Izolacja termiczna ścian - brak

3.7.2 Izolacje przeciwwodne:

- paroszczelne - brak
- przeciwwilgociowe poniżej przyległego terenu - brak
- wodoszczelne - pokrycie dachowe z papy i dachówki ceramicznej w złym stanie technicznym

3.8 Elementy dekoracyjne – iglice

W elewacji frontowej na dwóch szczytach znajdują się iglice stalowe / miedziane, mocowane do kamiennych elementów dekoracyjnych. Iglica z trzeciego szczytu – uległa awarii. Należy niezwłocznie dokonać przeglądu stanu technicznego mocowania iglicy – w przypadku konieczności iglicę rozebrać lub zabezpieczyć przed upadkiem.

4.0 Wnioski i zalecenia

Na podstawie wizji lokalnej oraz oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych stwierdzam, że stan techniczny budynku jest dość dobry. Budynek kwalifikuje się do remontu.

Zakres prac remontowych :

- remont dachu i obróbek blacharskich
- wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian piwnic wraz z osuszeniem odgrzybieniem ścian piwnic
- naprawa ścian zewnętrznych i elementów dekoracyjnych
- remont kominów, uporządkowanie kanałów wentylacyjnych
- wymiana stolarki
- termomodernizacja budynku
- dostosowanie klatki schodowej do aktualnych przepisów
- ogrzewanie budynku po wykonaniu powyższych prac, w celu zabezpieczenia przed dalszą degradacją.

UWAGA :

Do czasu rozpoczęcia prac remontowych, zabezpieczyć elementy dekoracyjne , m.in. iglice w elewacji frontowej – wg opisu p. 3.8.

Prace remontowe prowadzić na podstawie szczegółowego projektu budowlanego, w uzgodnieniu z Urzędem Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Opracowała:
mgr inż. Barbara Szyfer
nr upr. 4957/GD/91

4. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Stan techniczny obiektu jest dobry i kwalifikuje się do wykonania podstawowych prac konserwatorskich.
2. Program prac konserwatorskich winien być uzupełniany i korygowany w trakcie trwania prac, w miarę poszerzania wiedzy o obiekcie i stanie jego zachowania. Wszelkie zmiany programu wymagają akceptacji autorów opracowania i Urzędu Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.
3. W przypadku wystąpienia wątpliwości na etapie projektowania lub wykonawstwa robót konserwatorskich i budowlanych opisanych w niniejszym opracowaniu należy się zwrócić do autorów o dodatkowe informacje lub wyjaśnienia.
4. Prace renowacyjne winny być wykonywane przez specjalistyczne ekipy, posiadające doświadczenie w realizacji robót w obiektach zabytkowych, przeszkolone w stosowaniu systemów naprawczych przez producentów, pod nadzorem konserwatora zabytków (technologa).
5. Wszystkie materiały użyte do prac powinny być dopuszczone do stosowania i posiadać stosowne atesty bądź certyfikaty.

I DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

II INWENTARYZACJA

III ZDJĘCIA

IV CZĘŚĆ GRAFICZNA