

OPIS TECHNICZNY

DO KONCEPCJI REWITALIZACJI KAMIENIC MIESZKALNYCH NR 5 I 7 PARTER I I PIĘTRO – FUNKCJA MUZEALNA, PODDASZE JAKO ZAPLECZE - MAGAZYNY NA EKSPONATY

W RAMACH ZADANIA : REWITALIZACJA ZABYTKOWYCH KAMIENIC W CIĄGU ULICY SOWIŃSKIEGO, PLACU ŚW. KATARZYNY ALEKSANDRYJSKIEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Zlecenie Inwestora na opracowanie koncepcji rewitalizacji kamienic nr 5, 7, 9, 11, 15 i 17 przy ul. Sowińskiego w Dobrym Mieście.
- 1.2 Uchwała Nr XXXVI/245/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobrego Miasta w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orła Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów.
- 1.3 Wstępne zalecenia konserwatorskie dla planowanej inwestycji wydane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, IZNR (ms) 414-10/10, dn. 04.02.2010r.;
- 1.4 Lokalny program rewitalizacji Dobrego Miasta na lata 2005-2008 – aktualizacja na lata 2007-20015.
- 1.5 Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana z orzeczeniem o stanie technicznym wykonana przez mgr inż. M. Wierzbowskiego w lutym 2010r.
- 1.6 Podkład geodezyjny terenu objętego opracowaniem.
- 1.7 Wizja lokalna w terenie i dokumentacja fotograficzna elewacji.
- 1.8 Ustalenia i wytyczne Inwestora.
- 1.9 Obowiązujące Normy i Przepisy Budowlane.

2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest rewitalizacja kamienic nr 5 i 7 polegająca na przystosowaniu parteru i piętra budynków do pełnienia funkcji muzealnej czyli gromadzenia i udostępniania dzieł sztuki i przedmiotów kultury materialnej. Zakres gromadzonych zbiorów będzie dotyczył historii oraz kultury regionu (dawne mapy, plany miasta, fotografie i fotokopie zabytkowych obiektów i starych dokumentów). W budynkach będą również organizowane wystawy malarstwa, grafiki oraz tkaniny artystycznej.

Rewitalizacja budynków oraz ich otoczenia (przyległe kamienice i tereny zielone) ma na celu ożywienie zdegradowanych obszarów zabytkowej tkanki miejskiej Dobrego Miasta oraz zwiększenie jego potencjału kulturowego i przystosowanie budynków i ich funkcji na cele turystyczne.

Obiekty należy poddać zabiegom konserwatorskim powstrzymującym procesy destrukcyjne oraz przywracającym pierwotną formę kamienic.

Zakres obejmuje opracowanie koncepcji architektonicznej.

3. Informacje ogólne

Kamienice zlokalizowane są w Dobrym Mieście przy ul. Sowińskiego 5 i 7 na działkach nr 323 i 324, obręb 2 i wspólnie z innymi również zabytkowymi budynkami tworzą pierzeję ulicy Sowińskiego.

Wszystkie kamienice w tym ciągu są budynkami pochodzącymi z końca średniowiecza.

Budynki tworzą zwartą zabudowę. Pomiędzy kamienicami zachowały się resztki starego muru obronnego z XIX w.

Kamienice przy ul. Sowińskiego należą do najstarszych budynków w mieście i są objętą ochroną Konserwatorską.

Kamienice nr 5 i 7 zostały wpisane do rejestru zabytków 30.10.1957r.

Obydwa budynki mają kształt prostokąta który dłuższym bokiem jest przyległy do ulicy Sowińskiego. Dachy budynków dwuspadowe o innej geometrii i różnej wysokości w kalenicy.

Elewacje zachodnie budynków są w jednej linii z resztkami muru obronnego.

Od strony zachodniej budynków znajduje się zieleń parkowa od strony wschodniej budynki gospodarcze.

Przy ścianie południowej budynku nr 7 jest częściowo utwardzone przejście z naturalnym spadkiem w kierunku ul. Sowińskiego. Budynek nr 5 przylega południową ścianą do budynku nr 7.

Od strony północnej elewacji budynku nr 5 widać zachowany fragment muru obronnego i Bocianią Basztę.

Wejścia do budynków znajdują się od strony od ulicy Sowińskiego.

Prawnym właścicielem budynków jest Gmina Dobre Miasto.

4. Dane ogólne budynków

Kamienica nr 5

Ilość kondygnacji :	piwnica, dwie nadziemne + poddasze
Wysokość piwnicy :	1,07 - 1,38m
Wysokość parteru w świetle :	2,45m
Wysokość I piętra w świetle :	2,40m
Wysokość poddasza:	2,45m
Powierzchnia zabudowy:	58,15m ²
Powierzchnia piwnic:	38,39 m ²
Powierzchni użytkowa parter:	36,83m ²
Powierzchnia użytkowa I piętro:	37,90m ²
Powierzchnia poddasza:	38,79 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	151,91m ²
Kubatura netto (parter + I piętro + poddasze)	276,22m ³

Kamienica nr 7

Ilość kondygnacji :	dwie nadziemne + poddasze
Wysokość parteru w świetle :	2,67m

Wysokość I piętra w świetle :	2,50m
Wysokość poddasza:	2,26m
Powierzchnia zabudowy:	58,15m ²
Powierzchni użytkowa parter:	40,17m ²
Powierzchnia użytkowa I piętro:	41,82m ²
Powierzchnia poddasza:	42,4 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku:	124,39m ²
Kubatura netto (parter + I piętro + poddasze)	307,17m ³

UWAGA : Powierzchnia i kubatura liczona na podstawie wymiarów i wysokości podanych w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanej w lutym 2010r. przez mgr inż. M Wierzbowskiego.

5. Istniejący stan budynków wg inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z orzeczeniem o stanie technicznym wykonanej w lutym 2010r.

5.1. Kamienica nr 5

Budynek mieszkalny, o prostej bryle w kształcie prostokąta, podpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe. Dach budynku dwuspadowy, niesymetryczny o różnym nachyleniu połaci dachowych. Pokrycie dachu- dachówka holenderka.

Od strony elewacji zachodniej zróżnicowane okna : okna skrzynkowe dwudzielne o różnych wymiarach, dzielone szprosem w poziomie, bez zdobień. Układ okien na elewacji regularny.

Od strony elewacji zachodniej znajduje wejście się do budynku. Drzwi wejściowe drewniane z górnym naświetlem, malowane kilkakrotnie farbą olejną.

Ściana elewacji szczytowej południowej bez okien. Do wysokości około 2 m od poziomu terenu odpadający tynk – widać ubytki w ceglach i wypłukaną zaprawę.

Ściana elewacji zachodniej zniszczona- odpadający tynk, widoczne cegły, ubytki w zaprawie. Układ okien nieregularny, okna drewniane, skrzynkowe, dwudzielne z podziałem i bez podziału na szprosy.

Ściana północna budynku przyległa do ściany kamienicy nr 7.

Budynek jest otynkowany, na wszystkich ścianach zewnętrznych widać widoczne ubytki i odbarwienia tynku. Ubytki w tynkach zewnętrznych mogą być przyczyną słabych zapraw i źle przygotowanego podłoża.

Obiekt należy poddać zabiegom konserwatorskim powstrzymującym procesy destrukcyjne oraz przywracającym pierwotną formę.

Obecnie budynek nie spełnia wymagań określonych Normą cieplną, Normą śniegową, wymagań p.pożarowych i Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5.1.1. Fundamenty

Ławy fundamentowe z kamienia. Stan techniczny dostateczny.

5.1.2. Ściany piwnic

Ściany wykonane z kamienia i cegły ceramicznej pełnej. Brak izolacji przeciwwilgociowej. Stan techniczny dostateczny.

5.1.3. Ściany i kominy budynku

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej o grubości wg rysunków inwentaryzacji. Ściany budynku nie trzymają kątów, widać wyraźne odchylenia od pionu. Kominy ceglane. Ogólny stan techniczny ścian – dostateczny.

5.1.4. Ściany działowe

Ściany działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej i z płyt g-k, na poddaszu częściowo z płyty pilśniowej na szkieletie drewnianym. Ogólny stan ścian- dostateczny.

5.1.5. Stropy

Strop nad piwnicą- strop Kleina z wypełnieniem ceglanym, sklepienie łukowe. Pozostałe stropy w budynku drewniane.

Stan ogólny oceniono jako dostateczny.

5.1.6. Dach

Dach dwuspadowy, drewniany, niesymetryczny o różnym spadku kryty dachówką ceramiczną holenderką. Pokrycie dachowe w złym stanie- dachówki zniszczone, poluzowane, zmurszałe. Stan techniczny konstrukcji dachu – dostateczny.

5.1.7. Schody wewnętrzne

Schody w budynku drewniane- zabiegowe. Schody wymagają gruntownego remontu. Stan techniczny konstrukcji dostateczny.

5.1.8. Stolarka okienna i drzwiowa

Okna drewniane skrzynkowe, malowane farbą olejną w kolorze białym. Okna dwudzielne i pojedyncze, dzielone szprosem w poziomie, bez dodatkowych zdobieć. Okna są silnie skorodowane z ubytkami w szybach nie nadają się do dalszej eksploatacji.

Drzwi wejściowe do budynku – drewniane, drzwi są wypaczone- nadają się do renowacji lub do wymiany na nowe. Drzwi wewnętrzne w budynku – drewniane i pływowe – nadają się do renowacji.

5.1.9. Podłogi

W piwnicy podłoga na gruncie, posadzka betonowa. Pozostałe podłogi w budynku wykonane z desek. Wykończenie podłóg - deski, wykładzina PCV i dywanowa. W pomieszczeniach mokrych – płytki ceramiczne terakotowe. Stan techniczny podłóg- dostateczny.

5.1.10. Tynki wewnętrzne , okładziny ściennie i malowanie

Tynki wewnętrzne ścian i sufitów na parterze budynku wykonane są jako wapienne. Tynk jest popękany, kruszy się i odpada zwłaszcza na klatce schodowej.

W łazienkach i kuchniach – częściowo okładzina z płytek ceramicznych glazurowanych.

Na poddaszu na sufitach – podbitka z płyty pilśniowej. Ogólny stan techniczny- niedostateczny.

Malowanie ścian i sufitów budynku wykonano farbą emulsyjną, w pomieszczeniach mokrych częściowo wykonana jest lamperia.

stan techniczny niezadowalający. Widać widoczne nierówności powierzchni, niejednorodność powłoki malarskiej, przebarwienia i odstawanie farby.

5.1.11. Obróbki blacharskie

Rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej.

5.1.12. Parapety

Parapety zewnętrzne z blachy.

5.1.13. Elewacje

Tynki zewnętrzne – tynk szlachetny. Kolory tynków do ustalenia po badaniach stratygraficznych. Tynki zewnętrzne w złym stanie.

5.1.14. Istniejące instalacje

Obiekt wyposażony jest w następujące instalacje :

- wodociągową
- kanalizacji sanitarnej;
- elektryczną

Wentylacja w budynku – grawitacyjna.

Ogrzewanie indywidualne za pomocą pieców kaflowych.

5.2. Kamienica nr 7

Budynek mieszkalny, o prostej bryle w kształcie prostokąta, niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe. Dach budynku dwuspadowy, symetryczny o różnym nachyleniu połaci dachowych z ozdobnym gzymsem. Pokrycie dachu- dachówka holenderka.

Od strony elewacji zachodniej zróżnicowane okna : okna skrzynkowe dwudzielne i pojedyncze o różnych wymiarach, bez zdobień, malowane na biało farbą olejną. Układ okien na elewacji nieregularny.

Od strony elewacji zachodniej znajduje wejście się do budynku. Drzwi wejściowe drewniane z górnym naświetlem, malowane kilkakrotnie farbą olejną.

Ściana elewacji szczytowej północnej z jednym oknem w poziomie poddasza. Ściana elewacji zniszczona - odpadający tynk – widać ubytki w ceglach i wypłukaną zaprawę.

Ściana elewacji zachodniej – dwa okna nieregularnie rozmieszczone. Większe okno w poziomie I piętra skrzynkowe, dwudzielne, drewniane, ze szprosem w poziomie. Okno malowane farbą olejną w kolorze brązowym. Mniejsze okno w poziomie parteru – okno pojedyncze, drewniane bez podziału szprosami. W połaci dachowej lukarna przekryta daszkiem jednospadowym, z oknem drewnianym w kolorze brązowym i wyłaz dachowy. Ścianki lukarny zabezpieczone blachą. Ściana elewacji zachodniej podobnie jak ściana północna – zniszczona – odpadający tynk, widoczne cegły ściany zewnętrznej, ubytki w zaprawie.

Ściana południowa budynku przyległa do ściany kamienicy nr 5.

Budynek jest otynkowany, na wszystkich ścianach zewnętrznych widać widoczne ubytki i odbarwienia tynku. Ubytki w tynkach zewnętrznych mogą być przyczyną słabych zapraw i źle przygotowanego podłoża.

Obiekt należy poddać zabiegom konserwatorskim powstrzymującym procesy destrukcyjne oraz przywracającym pierwotną formę.

Obecnie budynek nie spełnia wymagań określonych Normą cieplną, Normą śniegową, wymagań p.pożarowych i Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5.2.1. Fundamenty

Ławy fundamentowe z kamienia. Stan techniczny dostateczny.

5.2.2. Ściany fundamentowe

Ściany wykonane z kamienia i cegły ceramicznej pełnej. Brak izolacji przeciwwilgociowej. Stan techniczny dostateczny.

5.2.3. Ściany i kominy budynku

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej o grubości wg rysunków inwentaryzacji. Częścią ściany zewnętrznej elewacji zachodniej jest dawny mur obronny wykonany z cegły i kamienia. Ściany budynku nie trzymają katów, widać wyraźne odchylenia od pionu. Kominy i gzymsy ceglane. Ogólny stan techniczny ścian – dostateczny.

5.2.4. Ściany działowe

Ściany działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej i z płyt g-k, na poddaszu częściowo z płyty pilśniowej na szkielecie drewnianym. Ogólny stan ścian- dostateczny.

5.2.5. Stropy

Stropy w budynku drewniane.

Stan ogólny oceniono jako dostateczny.

5.2.6. Dach

Dach dwuspadowy, drewniany, symetryczny kryty dachówką ceramiczną holenderką. Pokrycie dachowe w złym stanie- dachówki zniszczone, poluzowane, zmurszałe. Stan techniczny konstrukcji dachu – dostateczny.

5.2.7. Schody wewnętrzne

Schody w budynku drewniane - zabiegowe, poręcze metalowe. Schody wymagają gruntownego remontu. Stan techniczny konstrukcji dostateczny.

5.2.8. Stolarka okienna i drzwiowa

Okna drewniane skrzynkowe, malowane farbą olejną w kolorze białym. Okna dwudzielne i pojedyncze, dzielone szprosem w poziomie, bez dodatkowych zdobień. Okna są silnie skorodowane z ubytkami w szybach nie nadają się do dalszej eksploatacji.

Drzwi wejściowe do budynku – drewniane, drzwi są wypaczone- nadają się do renowacji lub do wymiany na nowe. Drzwi wewnętrzne w budynku – drewniane i płycinowe – nadają się do renowacji.

5.2.9. Podłogi

Podłogi w budynku wykonane z desek. Wykończenie podłóg - deski, wykładzina PCV i dywanowa. Stan techniczny podłóg- dostateczny.

5.2.10. Tynki wewnętrzne , okładziny ściennie i malowanie

Tynki wewnętrzne ścian i sufitów na parterze budynku wykonane są jako wapienne. Tynk jest popękany, kruszy się i odpada zwłaszcza na klatce schodowej.

W łazienkach – częściowo okładzina z płytek ceramicznych glazurowanych.

Na poddaszu na sufitach – podbitka z płyty pilśniowej. Ogólny stan techniczny- niedostateczny.

Malowanie ścian i sufitów budynku wykonano farbą emulsyjną, w pomieszczeniach mokrych częściowo wykonana jest lamperia. Na klatce schodowej do wys. 0.98m częściowo wykonana jest lamperia farbą olejną.

Stan techniczny niezadowolający. Widać widoczne nierówności powierzchni, niejednorodność powłoki malarskiej, przebarwienia i odstawanie farby.

5.2.11. Obróbki blacharskie

Rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej.

5.2.12. Parapety

Parapety zewnętrzne z blachy.

5.2.13. Elewacje

Tynki zewnętrzne – tynk szlachetny. Kolory tynków do ustalenia po badaniach stratygraficznych. Tynki zewnętrzne w złym stanie.

5.2.14. Istniejące instalacje

Obiekt wyposażony jest w następujące instalacje :

- wodociągową
- kanalizacji sanitarnej;
- elektryczną
- w części lokali mieszkaniowych – kuchnie gazowe na gaz butlowy

Wentylacja w budynku – grawitacyjna.

Ogrzewanie indywidualne za pomocą pieców kaflowych.

6. Projektowane zmiany funkcjonalne budynku

PIWNICA – kamienica nr 5

Bez zmian.

PARTER i I PIĘTRO – kamienica nr 5 i 7

Wszystkie pomieszczenia na parterze i I piętrze będą spełniały funkcje turystyczno-muzealne z przestrzeniami ekspozycyjnymi.

W kamienicy nr 5 przewidziano salę multimedialną dzięki której osoby niepełnosprawne będą mogły „wirtualnie” obejrzeć zbiory dostępne na I piętrze. W tym celu przewidziano dwa stanowiska z ekranami i panelami dotykowymi.

Aby osoba niepełnosprawna mogła dostać się do budynków projektuje się pochylnię przy kamienicy nr 5.

W zależności od potrzeb sale muzealne należy wyposażać w gabloty wystawiennicze pulpitowe, prostopadłościenną, wiszącą oświetloną oraz zastosować systemy podwieszeń do obrazów, zdjęć i grafiki.

Budynki w poziomie parteru i I piętra należy skomunikować poprzez wykucie otworów w ścianach. W przypadku różnicy poziomów między jednym a drugim budynkiem na I piętrze należy wykonać podejście ze spadkiem lub przewidzieć stopnie schodowe.

PODDASZE

Wszystkie pomieszczenia na poddaszu będą spełniały funkcję magazynów na eksponaty. Pomieszczenia należy wyposażać w zależności od potrzeb w szafy, regały i inne meble przystosowane do przechowywania cennych pamiątek.

KOMUNIKACJA

Główną komunikację w budynkach pełnią drewniane schody zabiegowe.

7. Zestawienie powierzchni projektowanych pomieszczeń

7.1. Kamienica nr 5

PIWNICA – układ pomieszczeń bez zmian.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
0.1	Korytarz + klatka schodowa	10,3 m ²
0.2	Pom. gospodarcze	7,00m ²
0.3	Pom. gospodarcze	21,09 m ²
Razem		38,39m²

PARTER

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
1.6	Sala nr 3	10,76 m ²
1.7	Sala audiowizualna	19,14 m ²
1.8	Korytarz + schody	6,93 m ²
Razem		36,83m²

PIĘTRO

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
2.4	Sala nr 6	13,34 m ²
2.5	Sala nr 7	17,33m ²
2.6	Korytarz + schody	7,23 m ²
Razem		37,90m²

PODDASZE.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
--------------------	---------------------	--------------

3.6	Magazyn na eksponaty	14,41 m ²
3.7	Magazyn na eksponaty	18,30m ²
3.8	Korytarz + schody	6,08 m ²
Razem		38,79m²

7.2. Kamienica nr 7

P A R T E R

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
1.1	Korytarz + schody	6,16 m ²
1.2	Sala nr 1	12,79 m ²
1.3	Sala nr 2	21,22 m ²
Razem		40,17m²

PIĘTRO

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
2.1	Korytarz + schody	5,51 m ²
2.2	Sala nr 4	15,02 m ²
2.3	Sala nr 5	21,29 m ²
Razem		41,82m²

P O D D A S Z E.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
3.1	Korytarz + schody	6,43 m ²
3.2	Magazyn na eksponaty	9,37 m ²
3.3	Magazyn na eksponaty	5,73 m ²
3.4	Magazyn na eksponaty	14,82 m ²
3.5	Magazyn na eksponaty	6,05 m ²
Razem		42,4m²

8. Zakres robót projektowanych

8.1. Roboty rozbiórkowe

- wyburzenie części ścianek działowych wg dokumentacji rysunkowej;
- rozebranie obudowy konstrukcji dachu do odsłonięcia elementów nośnych konstrukcji w celu sprawdzenia ich stanu technicznego oraz nośności elementów więźby dachowej w świetle obowiązujących Norm;
- rozebranie części podłóg – zdjęcie zniszczonych i zagrzybiałych desek;
- demontaż stolarki okiennej i drzwiowej (wskazane przez Konserwatora elementy stolarki do renowacji);

- usunięcie zniszczonych i położonych na źle przygotowanym podłożu tynków;
- usunięcie starej glazury;
- rozbiórka schodów drewnianych;
- demontaż istniejących obróbek blacharskich;
- usunięcie istniejącej podbitki drewnianej;
- rozbiórka kominów ponad połacią dachową;
- demontaż urządzeń sanitarnych.

8.2. Projektowane roboty budowlane

8.2.1 Zamurowania

W celu dostosowania budynku do nowych funkcji przewidziano zamurowania, które należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną. Zamurowania wykonać po rozbiórce warstw stropowych na niższej kondygnacji.

8.2.2 Wykonanie ścian działowych

Ściany działowe gr. 12cm projektuje się w systemie lekkiej zabudowy płyty gipsowo-kartonowej na szkielecie z kształowników z blachy ocynkowanej z wypełnieniem wełną mineralną.

8.2.3 Wzmocnienie ścian zewnętrznych

Ściany budynku należy odsuszyć i odsolić.

Po dokładnej ocenie stanu technicznego budynku może okazać się że konieczna będzie wymiana zdestruowanych cegieł pod tynkami gdyż z powodu korozji biologicznej i chemicznej (sole) utraciły one swą pierwotną wytrzymałość.

Poza tym należy uzupełnić wypłukaną zaprawę oraz przemurować nadmiernie zniszczone partie murów.

8.2.4 Wzmocnienie istniejących stropów

Należy zrobić odkrywki na podstawie których będzie można sprawdzić przekroje belek drewnianych oraz sprawdzić nośność stropów. W przypadku gdy nośność stropów będzie przekroczona należy wzmocnić strop poprzez dołożenie dodatkowych belek i wymianę istniejących elementów silnie skorodowanych biologicznie na nowe.

Elementy drewniane należy zaimpregnować preparatem chroniącym przed korozją biologiczną oraz zapewniającym ochronę p.pożarową.

Istniejące elementy stropu nadające się do eksploatacji przed impregnacją należy osuszyć, odgrzybić i oczyścić.

8.2.5 Wzmocnienie nadproży okiennych i drzwiowych

Należy ocenić stan nadproży okiennych i drzwiowych. Na podstawie opinii stanu technicznego wzmocnić wskazane nadproża np. poprzez spinanie na pęknięciach.

8.2.6 Schody wewnętrzne

Istniejące schody drewniane nie spełniają obecnie obowiązujących warunków Technicznych i są w złym stanie. Na podstawie szczegółowych rysunków inwentaryzacji architektoniczno-

budowlanej należy odtworzyć detal istniejących drewnianych schodów zabytkowych i wymienić je na nowe.

Należy skomunikować poziom I piętra kamienicy nr 5 z kamienicą nr 7 – w tym celu należy wykonać podest niwelujący różnicę poziomów lub przewidzieć stopnie schodowe.

8.2.7 Wzmocnienie konstrukcji dachowej

Należy sprawdzić stan techniczny więźby dachowej i nośność elementów konstrukcji w świetle obowiązujących obecnie Norm. W tym celu należy odkryć elementy więźby dachowej sprawdzić przekroje elementów nośnych oraz ocenić czy elementy są silnie skorodowane i nie wymagają wymiany na nowe.

Ocenia się wstępnie że około 30 % elementów więźby będzie wymagało wymiany.

Na podstawie obliczeń statycznych ustalić sposób wzmocnienia więźby dachowej.

Elementy drewniane należy zaimpregnować preparatem chroniącym przed korozją biologiczną oraz zapewniającym ochronę p.pożarową.

Istniejące elementy więźby nadające się do eksploatacji przed impregnacją należy osuszyć, odgrzybić i oczyścić.

Należy ułożyć nowe pełne deskowanie, zaizolować dach papą i ułożyć nowy ruszt z łąt i kontr łąt pod dachówki.

Pokrycie dachowe wymienić na nowe z ewentualnym wykorzystaniem istniejących dachówek nadających się do dalszej eksploatacji.

Podbitka dachowa do wymiany na wzór istniejącej.

8.2.8 Kominy, przewody wentylacyjne

Kominy do renowacji na całej wysokości – uzupełnienie ubytków i spoin. Ponad dachem pełna renowacja komina – należy przewidzieć rozbiórkę i ponowne wykonanie części komina ponad połacią dachową z wykorzystaniem istniejącego materiału.

Wentylacja grawitacyjna z istniejących przewodów.

8.2.9 Izolacje przeciwwilgociowe

W piwnicy przewidziano założenie izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej.

Skuteczność i trwałość wykonanych izolacji w dużej mierze zależy od przyjęcia poprawnej technologii napraw istniejących murów. W związku z powyższym należy wykonać badania techniczne określające stopień zawilgocenia, zasolenia (sole mogły osłabić pierwotne właściwości wytrzymałościowe murów) i zagrzybienia istniejących ścian. Należy też zwrócić uwagę na istniejące warunki gruntowe.

W oparciu o wykonane badania i oględziny należy dobrać odpowiednią technologią osuszania, odsalania i odgrzybiania murów. Przyjętą technologię należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.

Proponuje się :

- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych metodą iniekcji;
- Osuszanie pomieszczeń sprzętem specjalistycznym;
- Odgrzybianie i zabezpieczanie przed zagrzybieniem;
- Wykonanie tynków renowacyjnych.

Wykonać izolację przeciwwilgociową podłogi na gruncie z dwóch warstw papy termozgrzewalnej.

Podłogi zaizolować przeciwwilgociowo folią budowlaną 0,2 mm.

W pomieszczeniach mokrych (łazienki, WC) zastosować izolację przeciwwilgociową „SUPERFLEX”, następnie wyłożyć terakotę na kleju elastycznym.

W dachu stosować papę ułożoną na deskowaniu pełnym oraz paroizolację z foli PE.

8.2.10 Izolacje cieplne

Dach ocieplić wełną mineralną gr. 25 cm pozostawiając min. 3 cm przestrzeni wentylacyjnej.

Decyzja o ociepleniu dachu jest zależna od warunków wydanych przez Konserwatora.

Należy również ocieplić i zaizolować akustycznie stropy w budynku. Z rysunków inwentaryzacji wynika że obecnie istniejąca warstwa ocieplenia w stropie to 20 cm wełny mineralnej – należy to sprawdzić robiąc odkrywkę. W zależności od tego w jaki sposób i jakim materiałem jest ocieplony rzeczywiście strop podjąć decyzję o ewentualnej wymianie materiału izolacyjnego lub o zwiększeniu grubości warstwy izolacji.

8.2.11 Izolacja ogniochronne

Wszystkie elementy drewniane zaimpregnować środkami ochrony przeciwpożarowej

8.2.12 Stolarka okienna

Okna drewniane, skrzynkowe – wszystkie do wymiany.

Powtórzyć istniejącą formę wymieniając stolarkę.

Współczynnik przenikania dla szyb $U_{MAX} \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ dla całych okien $U_{max} \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Przed przystąpieniem do wykonania stolarki należy dokładnie wymierzyć otwory okienne i podać u producenta wymiary z natury.

8.2.13 Stolarka drzwiowa

Istniejącą stolarkę drzwiową wymienić całkowicie.

Drzwi zewnętrzne – drewniane, powtórzyć istniejącą formę wymieniających drzwi.

Drzwi wewnątrzlokalowe, drewniane, powtórzyć istniejącą formę wymieniających drzwi.

Drzwi do łazienek, drewniane z otworami wentylacyjnymi.

Przed przystąpieniem do wykonania stolarki należy dokładnie wymierzyć otwory drzwiowe i podać u producenta wymiary z natury.

8.2.15. Obróbki blacharskie

Istniejące obróbki blacharskie do wymiany na nowe z blachy miedzianej.

8.2.15. Pochylnia dla niepełnosprawnych

Przed budynkiem nr 5 projektuje się pochylnię umożliwiającą osobom niepełnosprawnym dostanie się do budynku. Wokół pochylni wykonać balustradę ze stali nierdzewnej.

8.2.16. Opaski odwadniające

Wokół budynków wykonać betonowe opaski odwadniające szerokości 60 cm.

8.3. Roboty wykończeniowe

8.3.1. Tynki wewnętrzne

Należy dokonać przeglądu stanu zachowania tynków. Wszystkie słabe partie – wykruszające się lub mogące się wykruszyć po lekkim zruszeniu dłutem należy usunąć do „zdrowego” podłoża.

Przewidziano wymianę ok 70% istniejących tynków wewnętrznych, na tynki wapienne odpowiadające tynkom istniejącym. Tynki nakładać na prawidłowo przygotowane podłoże.

8.3.2. Podłogi i posadzki

Na parterze posadzka ceglana.

W WC terakota.

Na I piętrze podłoga z desek.

Zakłada się wymianę około 60 % istniejących desek podłogowych.

8.3.3. Wykończenia ścian

Powierzchnie ścian wyrównać i pomalować farbą emulsyjną. Na klatkach schodowych i w korytarzach do wysokości 1,5 m lamperia.

W WC glazura do wysokości 1,8m

Kolorystyka i wykończenie ścian w pomieszczeniach zostanie ustalona ostatecznie po badaniach stratygrafii i decyzji Konserwatora Zabytków.

8.3.4. Tynki zewnętrzne

Przewidziano renowację wszystkich tynków zewnętrznych, gzymsów i detali, zachowując całkowicie dawny wygląd elewacji budynku.

Rodzaj i kolor tynków do ustalenia po badaniach stratygraficznych z ustaleniem kolejnych faz kolorystycznych i decyzji Konserwatora Zabytków.

8.3.6. Wyposażenie pomieszczeń

Przykładowa aranżacja pomieszczeń na rys. architektury.

Wyposażenie sal muzealnych uzależnione jest od rodzaju i ilości eksponatów.

8.4. Roboty konserwatorskie

Zakres wstępnie przewidywanych robót konserwatorskich:

- Wykonanie ekspertyzy stanu zachowania obiektów, uwzględniającej obowiązywanie przy projektowaniu adaptacji priorytetu zachowania w jak największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej oraz jej wyeksponowania;
- Przeprowadzenie konserwatorskich badań nawarstwień malarskich oraz składu zapraw zabytków nieruchomych objętych inwestycji. Ustalenie przemian kolorystycznych elewacji z ustaleniem chronologii kolejnych fazy kolorystycznych oraz ustalenie przemian kolorystycznych tynków wewnętrznych i wyposażenia wnętrz;
- Usunięcie powłok farb elewacyjnych z powierzchni tynków metodą piaskowania lub metodą chemiczną;
- Odkucie najbardziej zniszczonych i zasolonych partii tynku, zwłaszcza w dolnej części elewacji;
- Dezynfekcja tynku w miejscach porażonych korozją biologiczną;

- Wykonanie tynków renowacyjnych w miejscach o szczególnie wysokim zasoleniu
- Wykonanie zewnętrznej warstwy tynku barwionego;
- Scalenie kolorystyczne przebarwień.

9. Projektowane instalacje

W budynku przewidziano wymianę instalacji :

- elektrycznej;
- sanitarnej;
- gazowej.

Nowoprojektowane instalacje :

- ogrzewanie : przewiduje się ogrzewanie budynku piecem gazowym. Istniejące piece kaflowe do zachowania i renowacji;
- teletechniczna – obiekt monitorowany, Internet, instalacja sieci komputerowej.

10. Uwagi

Wszystkie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne oraz detale architektoniczne wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z programem prac konserwatorskich, zasadami BHP, sztuką budowlaną obowiązującymi w Polsce Normami budowlanymi i wykonawczymi oraz obecną wiedzą techniczną. Wszystkie materiały użyte do realizacji obiektu muszą posiadać atesty stwierdzające ich przydatność w budownictwie.

Opracował:

mgr inż. arch. Marian Ceynowa