



**PROGRAM  
REGIONALNY**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Wykonano w ramach projektu pt. „Podniesienie jakości i atrakcyjności infrastruktury Teatru Wybrzeże - Dużej Sceny i Sceny Malarnia. Etap I - przygotowanie dokumentacji projektowej” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013 (Oś Priorytetowa 10, Poddziałanie 10.2.2), umowa o dofinansowanie numer UDA-RPPM.10.02.02.02-00-060/13-00. Beneficjent: Teatr Wybrzeże.



Jednostka  
projektowa:

*autorska pracownia architektoniczna*

SIEDZIBA : 60-114 POZNAŃ UL. ŚMIEŁOWSKA 63 , BIURO : 60-113 POZNAŃ UL. SKALNA 7 tel./fax (61) 8302734

Treść składowa  
dokumentacji:

## **EKSPERTYZA KONSTRUKCYJNA**

Inwestor:

**TEATR WYBRZEŻE** ul. Świętego Ducha 2, 80-834 Gdańsk  
**Przebudowa i rozbudowa budynków Teatru Wybrzeże w Gdańsku**

Nazwa  
inwestycji:

Adres  
inwestycji:

80-834 Gdańsk, ul. Świętego Ducha 2

Część:

**BUDYNEK SCENY MALARNIA I PRZEJŚCIA BRAMNEGO ORAZ  
PIWNICE BUDYNKU GŁÓWNEGO TEATRU**

Lokalizacja  
części:

dz. 236, 237, 238/3, 238/4 obręb 89

Kod główny  
obiektu :

CPV 45212322-9 - Roboty budowlane w zakresie teatrów

Gł. projektant :  
architektura

**mgr inż. arch. Jacek Bułat**  
upr. nr 47/85/Pw specjal; architektura

opracował:

**dr inż. Jerzy Zielonacki**  
upr. nr 2/85/Pw, spec. Konstrukcje  
Rzeczoznawca Budowlany GINB

**mgr inż. Jan Drzewiecki**  
upr. nr 83/Pw/94, specj. Konstrukcje

ilość  
egzemplarzy:

**3**

Stadium  
projektu:

**ET**

Branża:

**Konstrukcja**

Oznaczenie  
dokumentacji:

**2.a**

Opracowanie stanowi część dokumentacji projektowej dla Inwestycji pt. „Podniesienie jakości i atrakcyjności infrastruktury Teatru Wybrzeże - Dużej Sceny i Sceny Malarnia, z poprawą stanu zabytkowego obiektu Starej Apteki wraz z Przejściem Bramnym i łącznikiem oraz podniesieniem jakości przestrzeni publicznej na ulicy Teatralnej”.

POZNAŃ, PAŹDZIERNIK 2014

**EKSPERTYZA TECHNICZNA**  
**DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO**  
**BUDYNKU „STAREJ APTEKI”, „SCENY MALARNIA” ORAZ PIWNIC BUDYNKU GŁÓWNEGO**  
**PAŃSTWOWEGO TEATRU WYBRZEŻE W GDAŃSKU**  
**POD KĄTEM PLANOWANEJ PRZEBUDOWY I REMONTU**

**1. Podstawy opracowania**

- 1.1. Zlecenie właściciela budynku: Państwowy Teatr Wybrzeże w Gdańsku,  
ul. Św. Ducha 2
- 1.2. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana
- 1.3. Zachowana część dokumentacji archiwalnej – część rysunkowa, a w szczególności zachowane obliczenia statyczne z dokumentacji z okresu budowy budynku – 1957 do 1967 rok opracowane przez Miastoprojekt Gdańsk.
- 1.4. Wyniki wizji lokalnych i badań makroskopowych przedmiotowego budynku przeprowadzone w miesiącu lipcu, wrześniu i listopadzie 2014r.
- 1.5. Opinia geotechniczna z lipca 2007 roku opracowana przez GEOPROJEKT Gdańsk
- 1.6. Opinia geotechniczna z kwietnia 2014 roku opracowana przez Biuro Usług Geologicznych GEOPROFIL Zygmunt Kola
- 1.7. Orzeczenie mykologiczno-budowlane opracowane przez PPHU Transfer w lutym 2008 roku
- 1.8. Koncepcja przebudowy i remontu opracowana przez Autorską Pracownię Architektoniczną APA Jacek Bułat, Poznań, ul. Skalna 7
- 1.9. Dokumentacja fotograficzna własna oraz udostępniona przez właściciela budynku.

Do oceny stanu technicznego budynku i jego elementów przyjęto następującą skalę ocen:

- bardzo dobry (stan techniczny bez zastrzeżeń)
- dobry (obiekt zadbane, konserwowany według norm budowlanych)
- zadowalający (wymagający konserwacji bieżącej, lokalnie w poszerzonym zakresie)
- niezadowalający (wymagający remontu średniego)

- zły (wymagający remontu kapitalnego)
- awaryjny (nie nadający się do dalszej eksploatacji)

## **2. Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna budynku Starej Apteki, budynku Malarni oraz piwnic budynku głównego Państwowego Teatru Wybrzeże w Gdańsku, przy ul. Św. Ducha 2 pod kątem projektowanej przebudowy i remontu.

W ekspertyzie nie ujęto budynku „Przejście Bramne”, na który został opracowany projekt rozbiórki i uzyskano decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę. Obiekt ten (Przejście Bramne) wzniesiony w latach 60-tych XX wieku funkcjonalnie nie odpowiada aktualnym oczekiwaniom i potrzebom Teatru, co zaważyło na decyzji o rozbiórce. Pozostawiona zostanie jedynie ściana parteru od strony ul. Teatralnej, która jest pozostałością po dawnych murach obronnych. Ściana ta będzie również zaadaptowana w nowoprojektowanym obiekcie w miejscu rozebranego. Ściana ta nie będzie pełniła funkcji nośnej, tak jak obecnie (pozostanie samonośna).

Historia budynku Teatru sięga początku XIX wieku, kiedy to na podstawie projektu architekta miejskiego Samuela Helda. W 1935 roku dokonano gruntownej przebudowy gmachu głównego - radykalnie unowocześniono wówczas scenę, foyer i widownię. Budynek został spalony w 1945 budynek i aż do lat sześćdziesiątych pozostawał w ruinie. W 1966 oddano do użytku nową siedzibę, zrealizowaną według projektu Lecha Kadłubowskiego. Modernistyczna bryła z ogromnymi powierzchniami przeszkleń w rejonie foyer nazwana została przez gdańszczan "akwarium". W ramach odbudowy wykorzystano ocalałe z pożaru elementy konstrukcyjne, których część wzmocniono.

Funkcjonalnie z budynkiem głównym powiązane są budynki: Malarni, Starej Apteki, oraz tzw. Przejście Bramne (przeznaczony do rozbiórki). Obiekty te są połączone z budynkiem głównym dwoma łącznikami na poziomie 1 piętra przebiegającymi nad ul. Teatralną. Jeden łącznik znajduje się opiera się na ścianie budynku Malarni, a drugi na Przejściu Bramnym (nie opiera się na historycznym murze obronnym).

W opracowaniu poza ogólną charakterystyką budynku i zastosowanych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych, przedstawiono wyniki wizji lokalnych, wykonanych odkrywek elementów konstrukcyjnych i badań makroskopowych z ich oceną. Określono przyczyny występujących uszkodzeń oraz sformułowano wnioski i zalecenia sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości.

### **3. Ogólna charakterystyka budynków**

#### **Budynek główny**

Obecny budynek główny Teatru Wybrzeże w Gdańsku został wzniesiony w latach 60-tych XX wieku na ruinach budynku teatralnego, który uległ spaleniowi w 1945 roku i swoją podstawową funkcję spełnia nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. W tym czasie dokonano w obiekcie kilku niewielkich zmian, głównie z parterze i piwnicach. Zasadniczy układ konstrukcyjny budynku jednak nie został zmieniony i zachował się niemal w pierwotnej formie (projekt z lat 60-tych XX wieku).

Budynek wzniesiono w technologii mieszanej. Część administracyjną budynku wykonano w technologii tradycyjnej z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej oraz cementowej w poziomie piwnic. Widownia oraz foyer posiada konstrukcję stalową, szkieletową (konstrukcja stalowa tej części została zaadaptowana z przedwojennego obiektu). W tej części w projekcie odbudowy została zaprojektowana kopuła żelbetowa nad widownią, zmieniono układ widowni, zlikwidowano balkon na III piętrze.

Kieszeń sceny wraz z układem mechanizmów obsługi sceny znajdującymi się nad sceną oraz mechanizmem sceny obrotowej oraz część administracyjna i garderoby została wybudowana od podstaw w latach 60-tych XX wieku.

Część administracyjną i garderoby w budynku wykonano w technologii tradycyjnej z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej (oraz cementowej w poziomie piwnic). Na wyższych kondygnacjach używano również cegły kratówki oraz gazobetonu. Lokalnie zastosowano elementy szkieletu żelbetowego. Większość stropów wykonanych zostało jako gęstożebrowe typu Akerman. Lokalnie, głównie w rejonie widowni, foyer i kiseni



sceny stosowane były również stropy typu Kleina z płytą ceramiczną z cegły dziurawki, a także stropy monolityczne. Nad częścią kieszeni sceny wykonany został strop kasetonowy, żelbetowy.

Dachy nad foyer i widownią oraz nad sceną wykonano w konstrukcji stalowej, kratownicowej z przekryciem w postaci prefabrykowanych płyt żelbetowych, prefabrykowanych. Kopuła nad widownią wykonana została na mokro jako żelbetowa. Budynek główny posadowiony jest bezpośrednio na ławach żelbetowych na warstwie piasków i żwirów zalegających pod powierzchniową warstwą nasypów antropogenicznych. Spód fundamentów znajduje się na głębokości 6-8 m poniżej poziomu terenu oraz powyżej zwierciadła wody gruntowej. Budynek jest częściowo podpiwniczony.

### **Budynek Malarni**

Budynek wzniesiono w latach 60-tych XX wieku jako budynek warsztatowy obsługujący scenę główną. W budynku wykonywane oraz malowane były dekoracje sceniczne. W poziomie 1 piętra obiekt ten łączy się z budynkiem głównym za pośrednictwem żelbetowego łącznika biegnącego nad ulicą Teatralną.

Obiekt wzniesiony został w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej. Część elementów nośnych (słupy, rygle) wykonano jako monolityczne żelbetowe. Stropy budynku wykonane zostały jako gęstożebrowe typu DMS za wyjątkiem stropu w malarni, który wykonany został jako żelbetowy, skrzynkowy oparty na ścianach zewnętrznych oraz dwuprzęsłowym podciągu żelbetowym podpartym pośrednio słupem żelbetowym.

Nad częścią budynku równoległą do ul. Św. Ducha wykonano dach stromy kryty dachówką karpiówką. Ta część dachu posiada konstrukcję drewnianą, ciesielską typu jętkowego. Nad częścią zajmowaną przez malarnię dach wykonano o konstrukcji stalowej w postaci wiązarów trójkątnych, które stanowią ustrój nośny dla drewnianej podkonstrukcji krytej dachówką karpiówką. Budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne,

poddasze użytkowe i jest całkowicie podpiwniczony. Budynek jest posadowiony bezpośrednio na ławach i stopach fundamentowych na stropie rodzimych piasków i żwirów na głębokości około 6,0 m poniżej poziomu terenu, powyżej zwierciadła wody gruntowej.

Obecnie własnością Teatru jest jedynie przestrzeń malarni (bez piwnic zajmowanych przez Klub Parlament) oraz łącznik nad ulicą Teatralną. Pozostała część budynku została sprzedana.

### **Budynek Starej Apteki**

Trzecim budynkiem zespołu jest budynek tzw. Starej Apteki. Obiekt ten wzniesiony na planie czworokąta o proporcjach zbliżonych do kwadratu swoją genezą sięga XVII wieku. Z tego okresu pozostały jedynie zewnętrzne mury, (oprócz ściany szczytowej od podwórza), która została zniszczona w czasie działań wojennych i nie została zrekonstruowana. Wnętrze budynku było wielokrotnie przebudowywane i nie przedstawia wartości historycznej. Duża ilość przebudów spowodowała, że obecnie budynek znacznie odbiega od standardów funkcjonalnych wymaganych przez Teatr.

Aktualnie, budynek jest wykorzystywany w celach mieszkalnych, a część pełni funkcje pomocnicze dla sceny działającej w obszarze Malarni. Ściany zewnętrzne wykonano jako murowane z wykorzystaniem elementów kamiennych (obramowania okien, portal wejściowy). Wewnątrz wykonana jest konstrukcja nośna w postaci ścian murowanych, słupów żelbetowych i stalowych, na której opierają się stropy wykonane jako stalowo-ceramiczne typu Kleina. Schody w budynku wykonano jako żelbetowe, płytowe. Dach stromy o konstrukcji ciesielskiej typu jętkowego kryty jest dachówką zakładkową. Budynek jest posadowiony bezpośrednio (ściany zewnętrzne) na ławach z kamienia polnego spajanego zaprawą wapienną co potwierdza odkrywka archeologiczna wykonana pod budynkiem Przejścia Bramnego. Posadowienia wewnętrznych elementów nośnych (ścian, słupów) nie jest rozpoznane. Ponieważ projekt przebudowy zakłada całkowite usunięcie konstrukcji nośnej wewnątrz budynku i wbudowanie w obrysie ścian

historycznych całkowicie nowej konstrukcji nie przeprowadzono szczegółowego przeglądu tych elementów. Projekt przebudowy nie przewiduje dociążenia stropami ścian historycznych, zewnętrznych. Ściany pozostawione będą jako osłonowe, samonośne a nowa konstrukcja wewnętrzną zapewni im podparcie boczne.

Od strony podwórza dobudowana jest do budynku trafostacja, która zostanie w czasie przebudowy przeniesiona do piwnic nowego budynku Przejście Bramne.

Wszystkie obiekty zespołu budynków Teatru Wybrzeże są posadowione na stropie rodzimych gruntów, to jest piasków i żwirów. Głębokość posadowienia jest znaczna i osiąga 6-8 m poniżej poziomu terenu. Wynika to z zalegania od powierzchni terenu grubej warstwy nasypów antropogenicznych.

Budynki są wyposażone w instalację elektryczną, telefoniczną, wodociągową, kanalizacyjną centralnego ogrzewania zasilaną z węzła cieplnego zlokalizowanego w komorze przy budynku głównym.

#### **4. Opis i ocena stanu technicznego budynków**

W trakcie przeprowadzonych wizji lokalnych dokonano badań makroskopowych stanu technicznego budynku, elementów konstrukcyjnych i wykończenia budynku. Wykonano również dokumentację fotograficzną ilustrującą zniszczenia i uszkodzenia.

##### **4.1. Fundamenty**

###### **Warunki gruntowo wodne – wyciąg z opinii geotechnicznej**

*Od powierzchni terenu na całym obszarze zalega warstwa nasypów niekontrolowanych uformowana z różnorodnych gruntów niespoistych i spoistych z dodatkiem gruntów organicznych, humusu, gruzu. Pod warstwą nasypów na głębokości od 6 do 8 metrów zalegają grunty rodzime uformowane z piasków średnich i grubych oraz żwirów w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym.*

*Woda gruntowa o zwierciadle swobodnym została stwierdzona na poziomie około 5,5 m poniżej poziomu terenu. W pakiecie gruntów nasypowych stwierdzono również lokalne sączenia oraz wody zawieszone na wkładkach gruntów spoistych.*

#### *Wnioski geotechniczne*

*Na podstawie przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że w omawianym podłożu panują niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla celów fundamentowania obiektów budowlanych.*

*Przedmiotowe budynki posadowione są bezpośrednio na stropie gruntów rodzimych na ławach i stopach fundamentowych. Stwierdzono w niektórych częściach piwnic występowanie zawilgoceń i przecieków, przede wszystkim zewnętrznych.*

*Szczegółowa analizę przyczyn powstawania zawilgoceń i sposobów zabezpieczenia budynków przed wodą gruntową zawarto w oddzielnym opracowaniu „Opinia mykologiczna” i w niniejszym opracowaniu nie powtórzono jej zapisów. Na etapie projektu należy opracować rozwiązania techniczne usunięcia przyczyn zawilgocenia ścian budynków oraz ich osuszenia.*

Budynki posadowione są w sposób bezpośredni na ławach i stopach fundamentowych. Za wyjątkiem spękań ścian zewnętrznych w budynku Starej Apteki nie stwierdzono śladów wskazujących na nierównomierne czy też nadmierne osiadania budynków.

Wyżej opisane warunki gruntowe, ocena stanu technicznego fundamentów oraz sprawdzenie ich nośności pozwalają stwierdzić, że fundamenty obiektów podlegających ocenie mają wystarczającą nośność i znajdują się w dobrym stanie technicznym. Potwierdza to również brak oznak nierównomiernego, czy też nadmiernego osiadania fundamentów na konstrukcji murowanej budynków.

W przypadku wprowadzania podczas przebudowy zmian w rozkładzie obciążeń na fundamenty (np. poprzez zastępowanie ścian podciągami) należy w tych miejscach przeprowadzić szczegółową analizę i ewentualnie dokonać ich wzmocnień.

Na podstawie analizy obliczeń archiwalnych można stwierdzić, że fundamenty realizowane w czasie powojennej odbudowy budynku głównego posiadają

kilkunastoprocentowy zapas nośności, dlatego lokalny wzrost obciążeń w budynku głównym związany z wbudowaniem wind i nowych klatek schodowych nie będzie wymagał wzmocnienia fundamentów. Stan techniczny fundamentów ocenia się jako **zadowalający i dobry**.

#### **4.2. Piwnice budynku głównego**

W piwnicach budynku głównego stwierdzono występowanie na ścianach działowych spękań i rys o rozwarości osiagającej nawet kilka milimetrów. Spękania i rysy nie występują na ścianach nośnych ale ścianach oddzielających (także grubości 25 cm)

Dla ustalenia przyczyn wykonane zostały przez służby techniczne Teatru odwierty w posadzkach oraz odkrywki. Na niemal całym obszarze piwnic stwierdzono występowanie pod posadzką pustek. Ich wysokość wynosi od kilku do nawet 40 cm. W miejscach bardziej obciążonych (pod ściankami działowymi) nastąpiło lokalne załamanie i osiadanie posadzek czego efektem są widoczne zarysowania.

W wykonanych odkrywkach stwierdzono pod posadzką dużą ilość gruzu ceglanego nie uszczelnionego piaskiem, na którym wylane zostały posadzki betonowe, niezbrojone o grubości 10 do 12 cm. Stwierdzono, że część gruzu ceglanego jest od spody wtopiona w posadzkę a niżej położona warstwa części osiadła i pomiędzy nimi występuje szczelina. Wskazuje to wyraźnie, że posadzki były wykonywane na podłożu gruzowym (lokalnie gruntowym). Na podstawie analizy rozwiązań projektowych można postawić hipotezę, że przyczyną zjawiska jest osiadanie podłoża gruntowego (podsypki) pod posadzką. Warunki gruntowe wymusiły bardzo głębokie posadowienie budynku, które było realizowane w wykopie otwartym. Poziom posadzki piwnic wymagał wykonania pomiędzy wymurowanymi ścianami zasypek o grubości od ok. 2,0 do nawet 6,0 m.

Patrząc na sposób wykonania podbudowy w wykonanych odkrywkach, można stwierdzić że podbudowa posadzki wykonana została bez należytego zagęszczenia z przypadkowych materiałów. W okresie kilkudziesięciu lat jakie upłynęły od wykonania posadzek niezagęszczone nasypy mogą osiąść pod własnym ciężarem od kilku do

kilkunastu centymetrów. Zasyпка wykonana z gruzu bez doszczelnienia piaskiem, a w najgorszym przypadku z usypanych naprzemiennie warstw gruzu i piasku może wykazać jeszcze większe osiadania na skutek osypania się piasku pomiędzy niżej usypane warstwy gruzu. Osiadanie warstw podposadzkowych jest bardzo nierównomierne, co powoduje że posadzki są w pomieszczeniach podparte punktowo w miejscach gdzie osiadania były mniejsze. Dzięki temu nie nastąpiło całkowite załamanie posadzek na większych powierzchniach.

W projekcie przebudowy i remontu należy określić sposób wypełnienia pustych przestrzeni pod posadzką.

W ścianach zewnętrznych, zwłaszcza w pomieszczeniu wentylatorowi stwierdzono występowanie przecieków wody gruntowej przez ściany. Zjawisko to zostało szczegółowo opisane w „Ekspertyzie mykologicznej”. Należy w projekcie przebudowy i remontu określić sposoby naprawy i wykonania izolacji oraz osuszenia ścian.

W miejscach zawilgoceń ścian tynki wewnętrzne są skorodowane, łuszczące się. W niektórych miejscach nawet tynki odpadły od ściany.

Ze względu na występowanie zawilgoceń stan techniczny ścian nośnych jest w obrębie piwnic **zadowalający** lokalnie **niezadowalający** (głównie ściany zewnętrzne). Ściany działowe są w stanie **zadowalającym**, lokalnie **złym**.

#### **4.3. Budynek Malarni**

W budynku malarni dokonano przeglądu stanu technicznego i oceny makroskopowej elementów konstrukcyjnych oraz innych elementów budowlanych.

W zakresie konstrukcji nie stwierdzono występowania żadnych widocznych uszkodzeń w postaci widocznych rys czy też odkształceń zarówno w przestrzeni użytkowanej przez Teatr jak i znajdującym się poniżej Klubie Parlament.

Analiza dokumentacji archiwalnej oraz sprawdzenie naprężeń pod fundamentami pozwala dopuścić zwiększenie obciążeń na fundamenty oraz ściany piwnic o około 20%. Projektując nową funkcję i elementy budynku należy „zbilansować” obciążenia na

istniejącym oraz nowoprojektowanym stropie nad sceną malarni. Zaleca się aby do minimum ograniczyć ciężar konstrukcji dodatkowego stropu oraz nowego dachu nad Malarnią. Jeżeli przyrost obciążeń będzie wynosił ok. 20% to nie zajdzie potrzeba wzmocnienia ścian piwnic i fundamentów.

Pozostałe elementy budynku, takie jak: pokrycie dachowe, rynny, rury spustowe, tynki, stolarka okienna i drzwiowa, posadzki wykazują zużycie adekwatne do wieku budynku i w trakcie planowanych prac powinny zostać wymienione, lub poddane naprawom.

Konieczne jest wykonanie termomodernizacji budynku z uwagi na niskie parametry cieplne przegród.

Zauważone uszkodzenia i elementy wymagające napraw pokazano w załączonej dokumentacji fotograficznej.

Stan techniczny konstrukcji budynku określa się jako **dobry**, a elementów wykończenia jako **niezadowalający**.

#### **4.4. Budynek Starej Apteki**

W budynku Starej Apteki dokonano przeglądu stanu technicznego i oceny makroskopowej elementów konstrukcyjnych oraz innych elementów budowlanych. Ponieważ nowoprojektowana funkcja budynku zakłada całkowitą wymianę konstrukcji wewnątrz budynku nie poddano jej ocenie. Z istniejących elementów pozostawione zostaną jedynie ściany zewnętrzne (historyczne). Będą one samonośne, a sztywność przestrzenną zapewni nowoprojektowana konstrukcja wpasowana w ich obrys. Nie przewiduje się obciążania tych ścian stropami.

Z uwagi na użytkowanie trafostacji dostawionej do budynku nie dokonano oględzin wnętrza komór transformatorów.

W ścianach zewnętrznych występują zarysowania spowodowane nierównomiernym lokalnym osiadaniem starych fundamentów. Ponieważ fundamenty wykonano z kamienia polnego spajanego zaprawą wapienną, to mogły one powstać (nierównomierne osiadania) również na skutek rozluźnienia struktury fundamentów poprzez wypłukanie

zaprawy. Odsłonięte podczas prac fundamenty należy w uszkodzonych częściach uzupełnić.

Poza rysami i zawilgoceniami na ścianach zewnętrznych nie stwierdzono występowania widocznych uszkodzeń w postaci rys czy też odkształceń. Zawilgocenia murów wraz z określeniem przyczyn i środków zaradczych zawarto w „Ekspertyzie mykologicznej”.

W czasie planowanych prac należy wykonać naprawy spękanych murów. Zaleca się wykonanie napraw poprzez wklejanie w spoiny specjalnego zbrojenia. Wszystkie szczegóły techniczne napraw winny znaleźć się w projekcie przebudowy i remontu oraz zostać zaakceptowane przez konserwatora zabytków.

Pozostałe elementy budynku, takie jak: pokrycie dachowe, rynny, rury spustowe, tynki, stolarka okienna i drzwiowa, posadzki wykazują zużycie adekwatne do wieku budynku i w trakcie planowanych prac powinny zostać wymienione, lub poddane renowacji i naprawom.

Zaleca się wykonanie termomodernizacji ścian zewnętrznych poprzez wykonanie izolacji termicznej od środka. Konieczne jest wykonanie termomodernizacji sprawdzonymi technologiami.

Zauważone uszkodzenia i elementy wymagające napraw pokazano w załączonej dokumentacji fotograficznej.

Stan techniczny ścian zewnętrznych oraz elementów wykończenia określa się jako **niezadowalający**.

#### **4.5. Instalacje**

W przedmiotowym budynku wszystkie instalacje (C.O., wod-kan, elektryczna, wentylacyjna) są w stanie odpowiadającym ich okresowi użytkowania. W ramach prac remontowych i przebudowy w budynkach zostaną one wymienione lub zmodernizowane.

Stan techniczny instalacji nie jest oceniany w tym opracowaniu.



## **5. Wnioski i zalecenia końcowe**

W wyniku przeglądu, analizy stanu technicznego budynku sformułowano następujące wnioski i zalecenia :

- A. Przedmiotowy zespół budynków nadaje się do remontu przebudowy w pełnym określonym w koncepcji zakresie. Należy wziąć pod uwagę określone w ekspertyzie parametry nośności i zalecenia dotyczące napraw poszczególnych elementów.
- B. Na roboty remontowe i przebudowę należy wykonać pełnobrańzowy projekt budowlano-wykonawczy i uzyskać pozwolenie na te roboty.
- C. Tynki w pomieszczeniach piwnicznych, gdzie występuje zawilgocenie usunąć, osuszyć budynek i wykonać nowe powłoki tynkarskie. Wcześniej należy usunąć przyczyny zawilgocenia ścian.
- D. Wykonać system wentylacji pomieszczeń piwnicznych chroniący obiekt przed wtórnym zawilgoceniem.
- E. Naprawy zarysowań ścian murowanych wykonać przy zastosowaniu wyrobów atestowanych (wklejanie prętów w spoiny) lub metodą równorzędną. W ścianach historycznych Starej Apteki i Przejścia Bramnego wszystkie prace naprawcze wymagają pozwolenia konserwatorskiego.
- F. Wykonać naprawy nawierzchni wokół budynków z prawidłowym ukształtowaniem spływu wód opadowych. Teren wokół budynku ukształtować ze spadkami od budynku, tak aby nie dochodziło do zamakania ścian
- G. Sprawdzić podłączenia wszystkie rur spustowych do systemu kanalizacji lub studni chłonnych
- H. Wymienić zniszczona stolarkę okienną i drzwiową bądź też poddać renowacji w przypadku konieczności zachowania elementów o cennych walorach architektonicznych..
- I. Wymienić lub wykonać naprawy opierzeń gzymsów, parapetów zewnętrznych.
- J. Należy rozważyć wykonanie termomodernizacji budynków. Docieplenie od wewnątrz wiąże się ze zmniejszeniem powierzchni użytkowej.

K. Należy wypełnić puste przestrzenie pod posadzkami piwnic. Zaleca się rozważenie trzech sposobów wypełnienia:

- iniekcja zaczynem cementowym poprzez otwory wykonane w posadzkach (duży koszt wykonania)
- wypełnienie pustek zawiesiną ilową (metoda podobna do wtłaczania zaczynu cementowego)

- wykonanie mikropali lub kolumn i punktowe podparcie posadzek z pozostawieniem pustek (w tej technologii wykonano wzmocnienie posadzek w holu wejściowym na parterze.

K. Należy zaprojektować i wykonać nowe instalacje w zakresie wynikającym z wytycznych Inwestora oraz przepisów.

L. Należy dostosować budynek do wymagań przepisów techniczno – budowlanych oraz przeciwpożarowych w zakresie określonym w operacie ochrony pożarowej.

**Konkludując stwierdza się, że planowany zakres przebudowy i remontu jest możliwy do zrealizowania w pełnym zakresie i nie zagraża bezpieczeństwu budynków objętych pracami oraz otaczającej zabudowy.**

Przy opracowywaniu projektu budowlanego modernizacji i przebudowy należy usunąć wszystkie niezgodności z warunkami technicznymi lub wymaganiami ochrony pożarowej, a jeśli będzie to niemożliwe ze względów technicznych i ekonomicznych należy opracować „Ekspertyzę techniczną” w trybie §2 ust. 2 „warunków techniczno-budowlanych” uwzględniającą zakres przebudowy przedmiotowego budynku i wystąpić do Pomorskiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej o odstąpienie od niespełnionych wymagań.

**KSEROKOPIE UPRAWNIENÍ**  
**ZAŚWIADCZENIA IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA**



**GLÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

OZ/INN/4611/638/03

Warszawa, 2003-03-17

**DECYZJA nr 88/03**

Na podstawie art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

**dr inż. budownictwa lądowego JERZY ZIELONACKI**

ustanowiony na mocy decyzji nr 29/2002  
wydanej przez Wojewodę Wielkopolskiego  
w dniu 16-12-2002 r., znak RR-I-4-7133/Rz-10/2002

**Rzeczoznawcą Budowlanym**

**w specjalności konstrukcyjno – budowlanej**

**obejmującej projektowanie**

**w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli  
z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych  
i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych**

**zostaje wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Budowlanych  
pod pozycją 88/03/R/C**

**UZASADNIENIE**

Decyzja nr 29/2002 wydana przez Wojewodę Wielkopolskiego w dniu 16-12-2002 r., znak RR-I-4-7133/Rz-10/2002, w przedmiocie nadania tytułu rzeczoznawcy budowlanego, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, obejmującej projektowanie, w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami budowlanymi, stała się ostateczna. Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy Prawo budowlane ostateczna decyzja o wpisie stanowi podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Zgodnie z art. 127 § 3 Kpa oraz stosownie do uchwały NSA z dnia 9.12.1996 r., sygn. akt OPS 4/96, strona może w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji wystąpić z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Otrzymują:

1. Pan Jerzy Zielonacki  
Ul. Okopowa 12 m. 1,  
61-357 Poznań
2. Wojewoda Wielkopolski
3. aa (RES)



z upoważnienia  
GLÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
DYREKTOR DEPARTAMENTU  
UPRAWNIEN I ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

*Czajna Szestakow-Wilamowska*

w Poznaniu

Poznań, dnia 29.01. 1985 r.

Nr 2/85/PW

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych  
w budownictwie

4 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7

4 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7

Na podstawie § ..... i § 13 ust. 1 pkt. <sup>2</sup> ..... lit. .... rozporządzenia Mi-  
nistra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych fun-  
kcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że:

Obywatel(~~ka~~) ..... Jerzy ZIELONACKI .....  
(imię i nazwisko)  
doktor nauk technicznych  
magister inżynier budownictwa lądowego  
(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony(a) dnia 11 marca 1943 r. w Poznaniu

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji projektanta

(rodzaj funkcji)

w specjalności: konstrukcyjno - budowlanej  
(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie ..... konstrukcji budowlanych

(specjalizacja zawodowa)



Obywatel(ka)

Jerzy Zielonacki

(imię i nazwisko)

jest upoważniony(a) do:

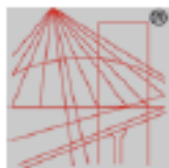
- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
- 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych :
  - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
  - b/ budowli niebędących budynkami,
- 3/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych. - - - - -



WÓDZKI



Z-ca Głównego Architekta Województwa  
mgr inż. arch. [signature]  
Wiceprezident Województwa  
(podpis i pieczęć)



P O L S K A  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

### **Zaświadczenie**

o numerze weryfikacyjnym:

**WKP-23Z-L46-1T7 \***

**Pan Jerzy Zielonacki o numerze ewidencyjnym WKP/BO/5892/01**

**adres zamieszkania ul. Okopowa 12, 61-357 Poznań**

**jest członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.**

**Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2014-12-31.**

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2013-12-18 roku przez:

**Włodzimierz Draber, Zastępca Przewodniczącego Okręgowej Rady Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.**

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.pilb.org.pl](http://www.pilb.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.



URZĄD WOJEWÓDZKI  
w Poznaniu  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
Al. Niepodległości 18  
60-967 Poznań

Nr 83/PW/94

Poznań, dnia 18.02.1994r.

### DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 2 ust.1 pkt.2, § 4 ust.2, § 6 ust.2, § 7, § 13 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8,poz.46 ) stwierdza się, że:

**Pan Jan DRZEWIECKI**  
mgr inż. budownictwa

urodzony 20 listopada 1963r. w Turku posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji

**p r o j e k t a n t a**

w specjalności konstrukcyjno - budowlanej  
w zakresie konstrukcji budowlanych

**Pan Jan DRZEWIECKI**

Jest upoważniony do :

- 1/sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg i nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
- 2/sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
- 3/kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych w budownictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000 m sześć. w zakresie konstrukcji budowlanych.



UP WOJEWODY  
mgr inż. Jerzy Gładysław  
Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej





### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

**WKP-KGZ-82P-EED \***

Pan Jan Drzewiecki o numerze ewidencyjnym WKP/BO/0846/01

adres zamieszkania ul. Mickiewicza 1a/12, 60-833 Poznań

jest członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2014-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2013-12-02 roku przez:

Włodzisław Draber, Zastępca Przewodniczącego Okręgowej Rady Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.pilb.org.pl](http://www.pilb.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

## **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

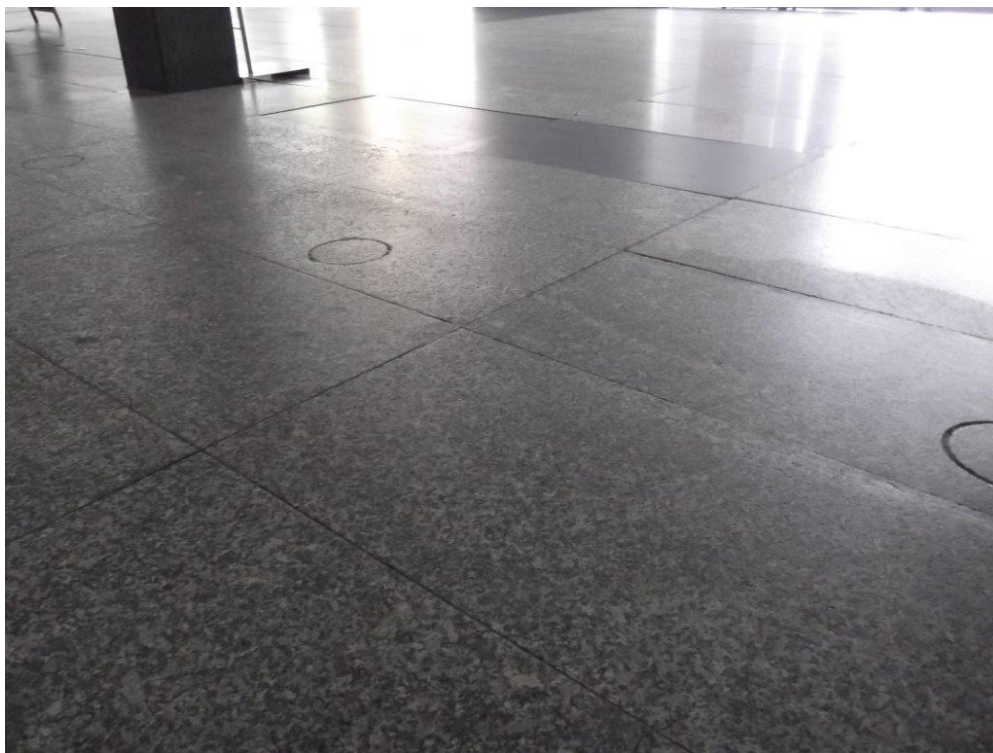
## **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNEK GŁÓWNY**



Fot. 1 Uskoki na stykach płyt spowodowane osiadaniem podłoża pod posadzkami – hol wejściowy parter (na tym obszarze nie ma pełnego podpiwniczenia)



Fot. 2 Uskoki i szczeliny na stykach płyt spowodowane osiadaniem podłoża pod posadzkami – hol wejściowy parter (na tym obszarze nie ma pełnego podpiwniczenia). Widoczne ślady po wzmocnieniach mikropalami.



Fot. 3 Uskoki i szczeliny na stykach płyt spowodowane osiadaniem podłoża pod posadzkami – hol wejściowy parter (na tym obszarze nie ma pełnego podpiwniczenia). Widoczne ślady po wzmocnieniach mikrofalami.



Fot. 4 Pęknięcie posadzki piwnic na skutek osiadania podłoża pod posadzką. W tym miejscu występuje koncentracja obciążeń od ścianek





Fot. 5 Pęknięta ścianka działowa na skutek osiadania posadzki - piwnica



Fot. 6 Pęknięte i odspojone od stropu ścianki działowe na skutek osiadania posadzki – piwnica. Szczelina ma rozwartość około 1,0 cm.



Fot. 7 Zawilgocona ściana wewnętrzna piwnic. Najniższy poziom pod sceną w pomieszczeniu mechanizmu obracania sceny.



Fot. 8 Pęknięcie w ścianie na styku wentylatorowi z budynkiem głównym. Nie wykonstruowano tu dylatacji. W czasie prac remontowych zaleca się odsłonięcie szczeliny i zastosowania profilu maskującego. Nie ma to wpływa na nośność konstrukcji, ale może być potencjalnym miejscem przecieków.



Fot. 9 Pęknięcie w ścianie na styku wentylatorowni z budynkiem głównym. Nie wykonstruowano tu dylatacji. W czasie prac remontowych zaleca się odsłonięcie szczeliny i zastosowania profilu maskującego. Nie ma to wpływa na nośność konstrukcji, ale może być potencjalnym miejscem przecieków.



Fot. 10 Pozbawiona tynku ściana wentylatorowni w piwnicy na skutek dużej wilgotności. Widoczne odsłonięte rdzenie żelbetowe przejmujące parcie gruntu. Konieczne jest zaizolowanie i osuszenie ściany i zapewnienie prawidłowej wentylacji pomieszczenia.





Fot. 11 Zacieki na ścianie w piwnicy. Nieszczelność lub brak izolacji na styku ściana-strop. W tym miejscu przedostają się wody opadowe spływające po zewnętrznej płaszczyźnie ściany piwnic.



Fot. 12 Wykwity na ścianie zewnętrznej (komora powietrzna przy wentylatorowni). Widoczne są stałe, drobne przecieki wody przez ścianę.





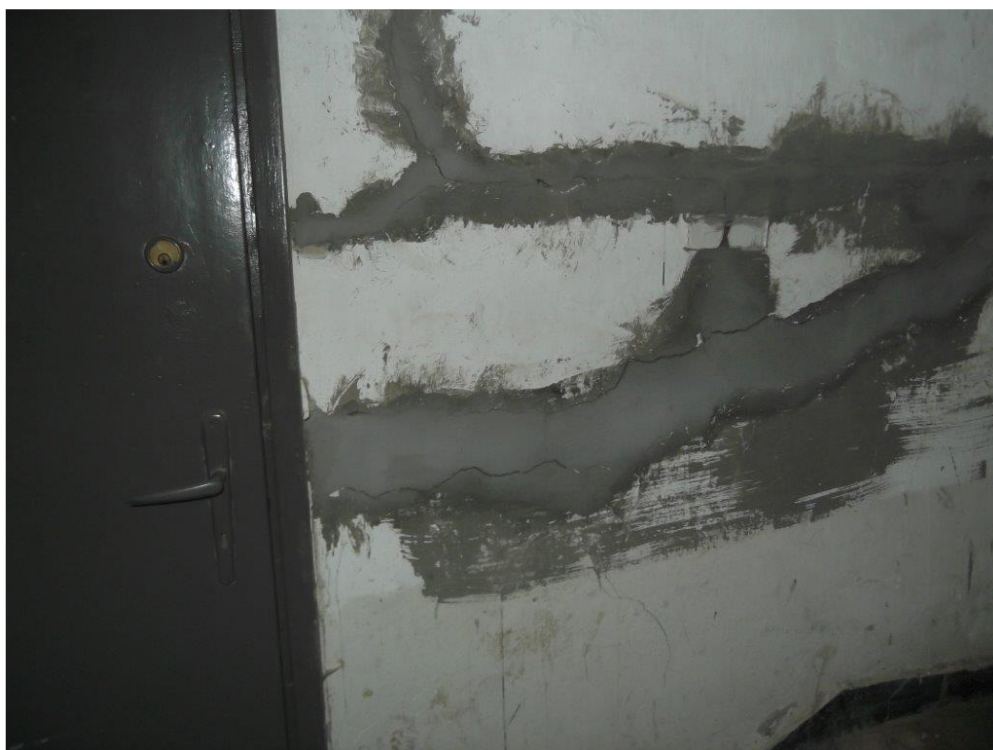
Fot. 13 Pozbawiona tynku ściana w komorze powietrznej przy wentylatorowi. Ściana jest stale zawilgacana.



Fot. 14 Pęknięcie w ścianie wydzielającej komorę powietrzną na skutek osiadania podłoża. Ściana jest ustawiona na posadzce jak ściana działowa.

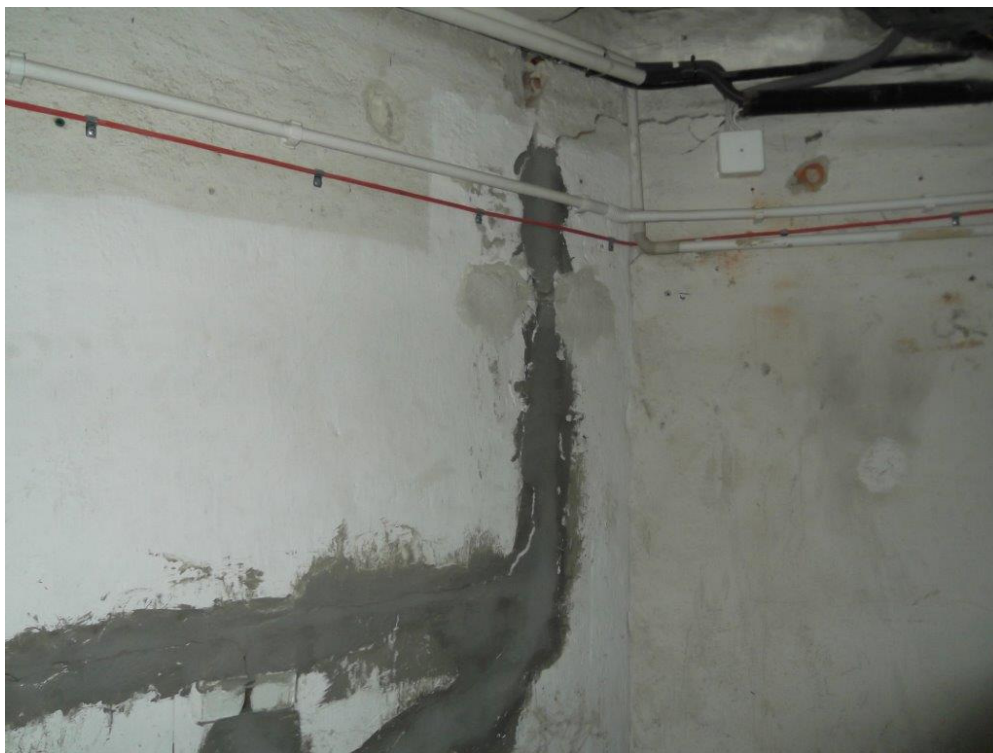


Fot. 15 Rysy na ścianie działowej. Widać nieskuteczność napraw powierzchniowych, co wskazuje na ciągłą aktywność rys.



Fot. 16 Rysy na ścianie działowej. Widać nieskuteczność napraw powierzchniowych, co wskazuje na ciągłą aktywność rys.





Fot. 17 Rysy na ścianie działowej. Widać nieskuteczność napraw powierzchniowych, co wskazuje na ciągłą aktywność rys.



działowej. Widać nieskuteczność napraw powierzchniowych, co wskazuje na ciągłą aktywność rys.

Fot. 18 Rysy  
na ścianie



Fot. 19 Rysy na ścianie działowej. Widać nieskuteczność napraw powierzchniowych, co wskazuje na ciągłą aktywność rys.



Fot. 20 Rysy na ścianie działowej. Widać nieskuteczność napraw powierzchniowych, co wskazuje na ciągłą aktywność rys.

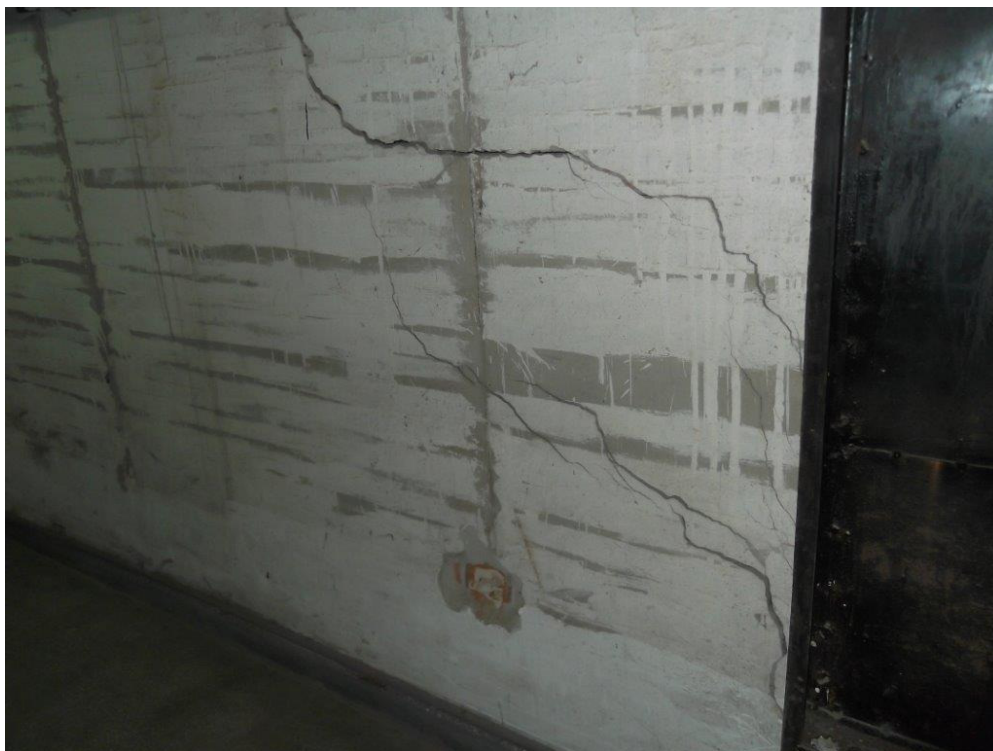


Fot. 21 Rysy na ścianie działowej. Widać zawilgocenie ściany..



Fot. 22 Rysy na ścianie działowej.





Fot. 23 Rysy na ścianie działowej.



Fot. 24 Zawilgocenie ściany zewnętrznej przy schodach prowadzących do wentylatorowni.



Fot. 25 Odkrywka posadzki. Widoczna pustka pod posadzką oraz materiał użyty na zasypkę – gruz ceglany



Fot. 26 Odkrywka posadzki. Widoczna pustka pod posadzką oraz materiał użyty na zasypkę – gruz ceglany. Posadzka nie jest zbrojona





Fot. 27 Odkrywką posadzki. Widoczna pustka pod posadzką oraz materiał użyty na zasypkę – gruz ceglany. Część materiału jest przyklejona do spodu płyty posadzkowej. Osiadanie w tym miejscu osiągnęło wartość ok. 20 cm

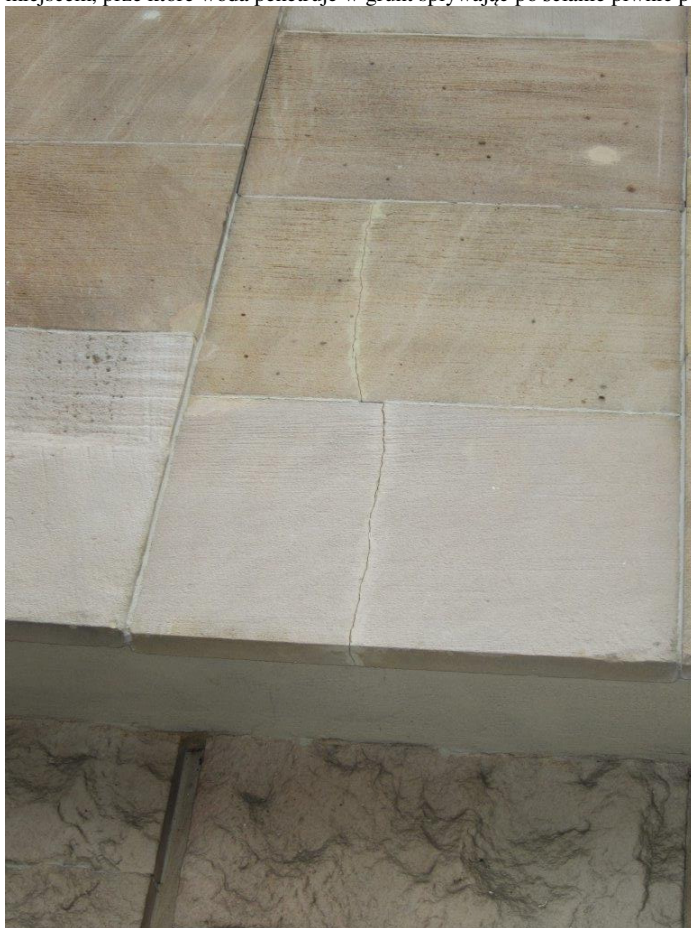


Fot. 28 Strefa cokołowa filara przy podcieniu. Widoczne osiadanie nawierzchni chodnika. Szczelina przy ścianie jest miejscem, przez które woda penetruje w grunt spływając po ścianie piwnic powodując jej zawilgocenie.





Fot. 29 Strefa cokołowa filara przy podcieniu. Widoczne osiadanie nawierzchni chodnika. Szczelina przy ścianie jest miejscem, przez które woda penetruje w grunt spływając po ścianie piwnic powodując jej zawilgocenie.



Fot. 30 Spękana okładzina elewacyjn – w czasie remontu konieczny jest przegląd mocowania okładzin



Fot. 31 Odspojona okładzina elewacyjna – w czasie remontu konieczny jest przegląd mocowania okładzin



Fot. 32 Zacieki na nadprożu. Woda najprawdopodobniej przenika przez styki fasady.





Fot. 33 Zacieki na nadprożu. Woda najprawdopodobniej przenika przez styki fasady.



Fot. 34 Zerwana obudowa w podcieniu.



Fot. 35 Zerwana obudowa w podcieniu. Tymczasowe naprawy płytą OSB

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA  
MALARNIA**



Fot. 36 Pozioma rysa w cokole w miejscu zamurowanego przejścia. Nieszczelne połączenie odcinków rury spustowej. Źle zamocowana rura do ściany.





Fot. 37 Pozioma rysa w cokole w miejscu zamurowanego przejścia. .



Fot. 38 Ściana budynku Malarni od strony Starej Apteki. Widoczne stare okna o niskich parametrach cieplnych. Okna są zaślepione od wewnątrz ponieważ w przestrzeni sceny Malarnia są niepotrzebne.



Fot. 39 Ściana budynku Malarni od strony podwórza. Widoczne stare okna i drzwi o niskich parametrach cieplnych. Okna są zaślepione od wewnątrz ponieważ w przestrzeni sceny Malarnia są niepotrzebne. Krawędź stropu niezabezpieczona balustradą. Wciągarka zamontowana na profilu okiennym.





Fot. 40 Ściana budynku Malarni od strony podwórza. Widoczne stare okna i drzwi o niskich parametrach cieplnych. Brak obróbki parapetu. Okna są zaślepione od wewnątrz ponieważ w przestrzeni sceny Malarnia są niepotrzebne. Krawędź stropu

niezabezpieczona balustrada.



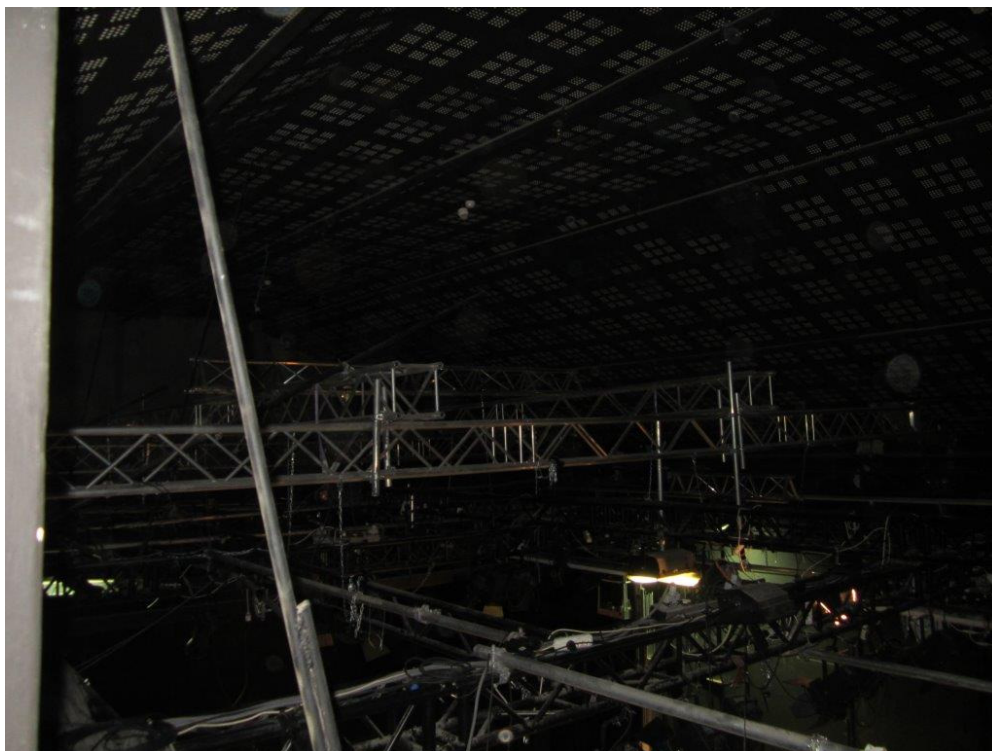




Fot. 41 Zarysowania tynków pod stropem łącznika Malarni. Najprawdopodobniej wykonano ocieplenie niezgodnie z technologią. Złe mocowanie płyt izolacyjnych, brak siatki pod tynkiem.



Fot. 42  
Widoczne belki  
stropu DMS –  
stropodach  
łącznika.  
Niedostateczna  
izolacja  
termiczna.



Fot. 43 Zabudowa pod dachem malarni. Widoczne sztankiety systemu oświetlenia. Stan techniczny nie budzi zastrzeżeń

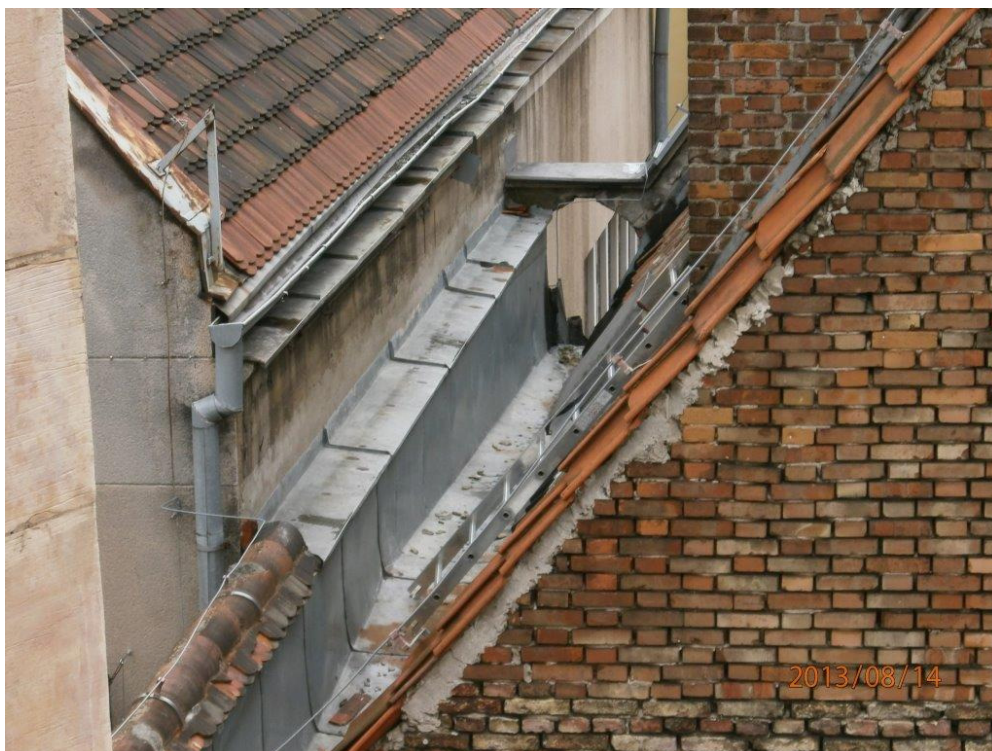


Fot. 44 Prowizoryczne doszczelnienia dachu malarni





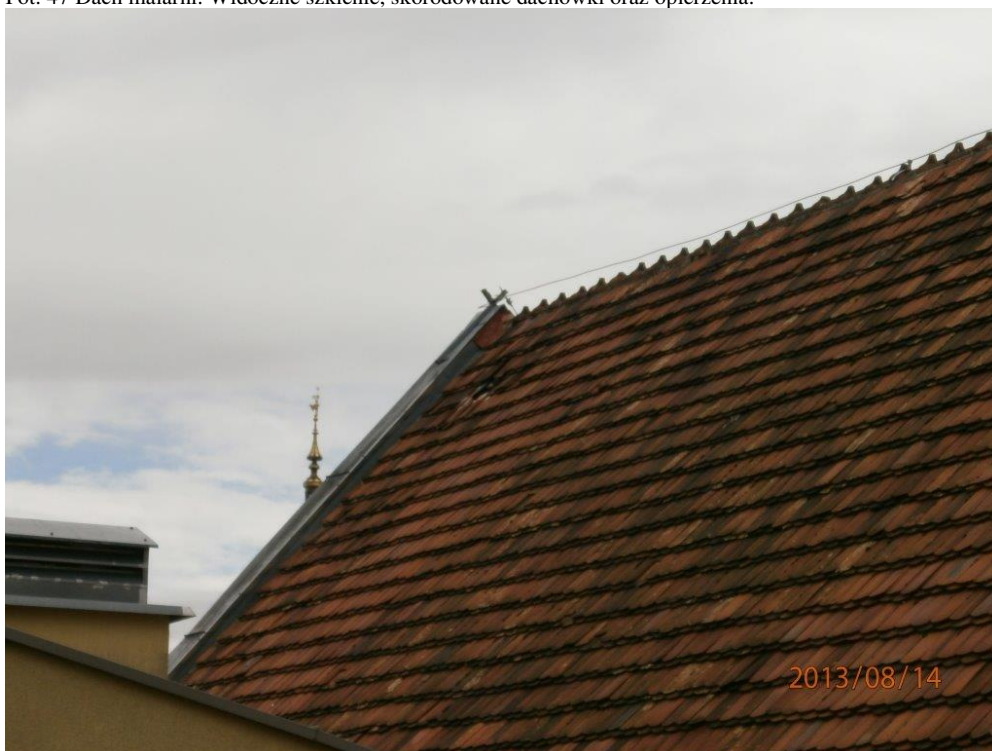
Fot. 45 Nieszczelny dach malarni, brak dachówek. Część napraw wykonana w 2013 roku jest nieskuteczna. Obecnie też w tych miejscach nadal występują nieszczelności



Fot. 46 Koryto odwodnieniowe Starej Apteki. Widoczna zdeformowana rynna dachowa Malarni. Brak zabezpieczeń przed zsuwaniem śniegu. Zacieki na ścianie malarni pod gzymssem.

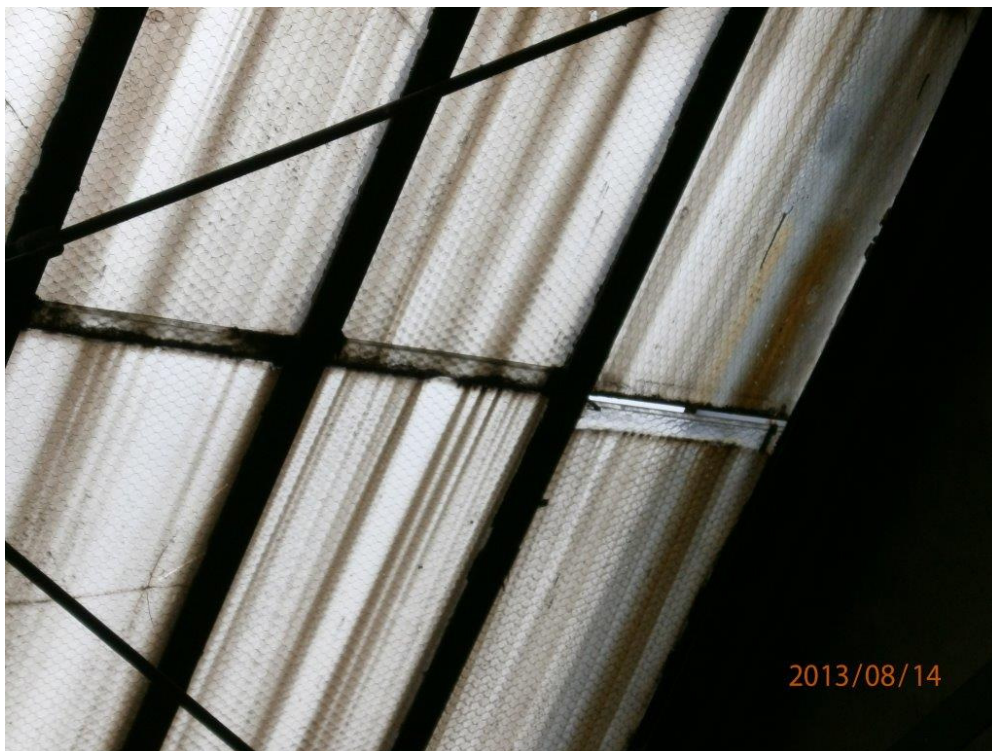


Fot. 47 Dach malarni. Widoczne szklenie, skorodowane dachówki oraz opierzenia.



Fot. 47 Dach malarni. Widoczne, skorodowane dachówki oraz ubytki w pokryciu. Część napraw z 2013 roku okazała się nieskuteczna. Nadal występują przecieki





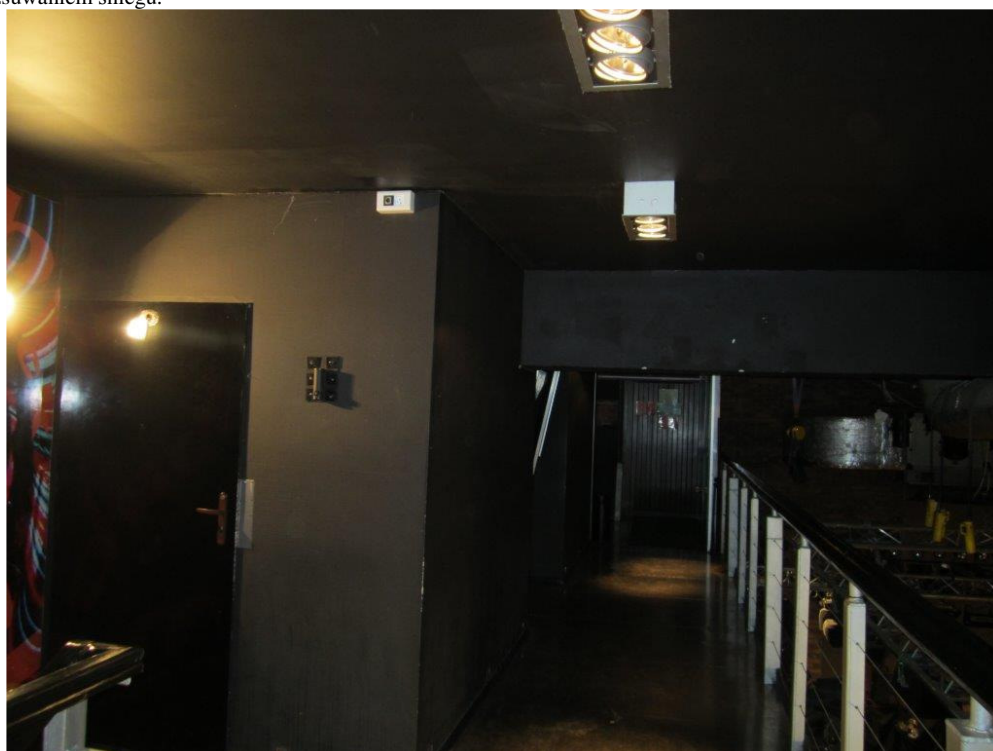
Fot. 48 Nieszczelny dach szklany. W wielu miejscach nadal występują przecieki.



Fot. 49 Dach malarni. Widoczny brak gąsiora. W tym miejscu nadal jest nieszczelny dach pomimo przeprowadzenia napraw.



Fot. 50 Dach malarni i łącznika. Skorodowane dachówki zsuwają się na płaską część dachu i do rynny. Brak zabezpieczeń przed zsuwaniem śniegu.



Fot. 51 Pomieszczenia Klubu Parlament. Nie zaobserwowano uszkodzeń elementów konstrukcyjnych. Większość elementów jest wykończona w sposób uniemożliwiający pełną ocenę.





Fot. 51 Pomieszczenia Klubu Parlament. Antresola o niezależnej, lekkiej konstrukcji wbudowana w kubaturę pomieszczenia. Konstrukcja antresoli nie bierze udziału w przenoszeniu obciążeń od elementów konstrukcji budynku

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**  
**STARA APTEKA**



Fot. 52 Ściana Starej Apteki od strony ul. Teatralnej. Widoczna zdekapitalizowana stolarka oraz rysa w podokienniku. Ubytki cegieł i zaprawy w spoinach.



Fot. 53 Ściana Starej Apteki od strony ul. Teatralnej. Widoczna zdekapitalizowana stolarka okienna.





Fot. 54 Ściana Starej Apteki od strony ul. Teatralnej. Brak fragmentu parapetu kamiennego i obramowania okna. Widoczna zdekapitalizowana stolarka okienna.



Fot. 55 Ściana Starej Apteki od strony ul. Teatralnej. Widoczna zdekapitalizowana stolarka okienna i rysa w podokienniku.



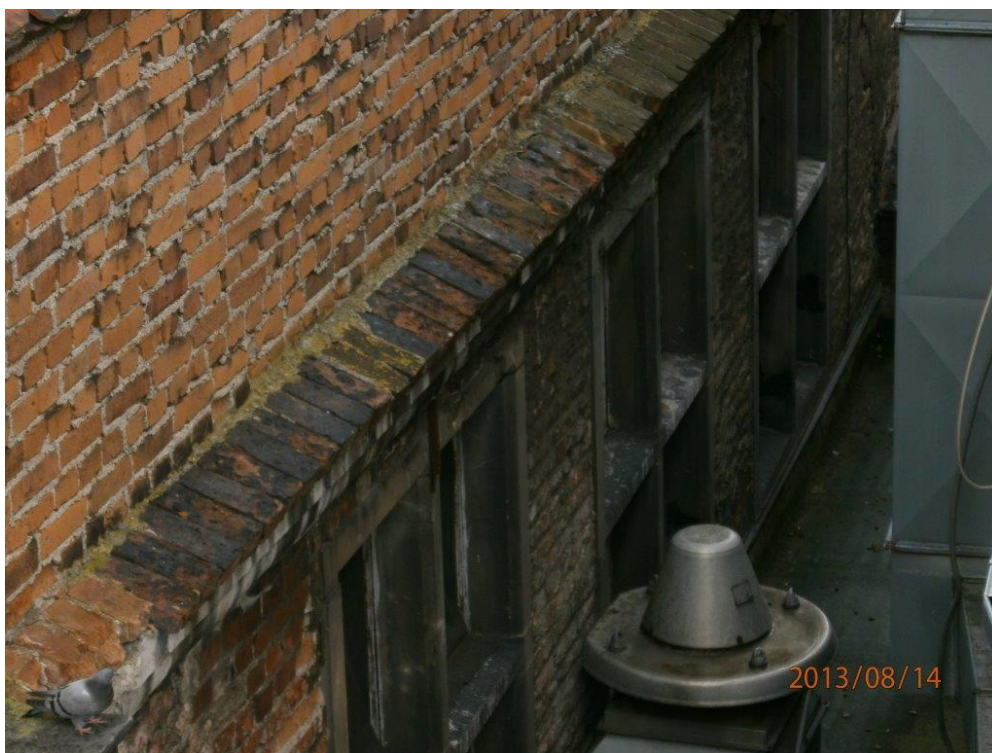


Fot. 55 Ściana Starej Apteki od strony ul. Teatralnej. Widoczna zdekapitalizowana stolarka okienna i rysy. Szczyt odbudowany po wojnie bez rekonstrukcji detalu.



Fot. 56 Koryto zlewowe od strony przejścia bramnego. Widoczne pokruszone dachówki spadające z dachu.



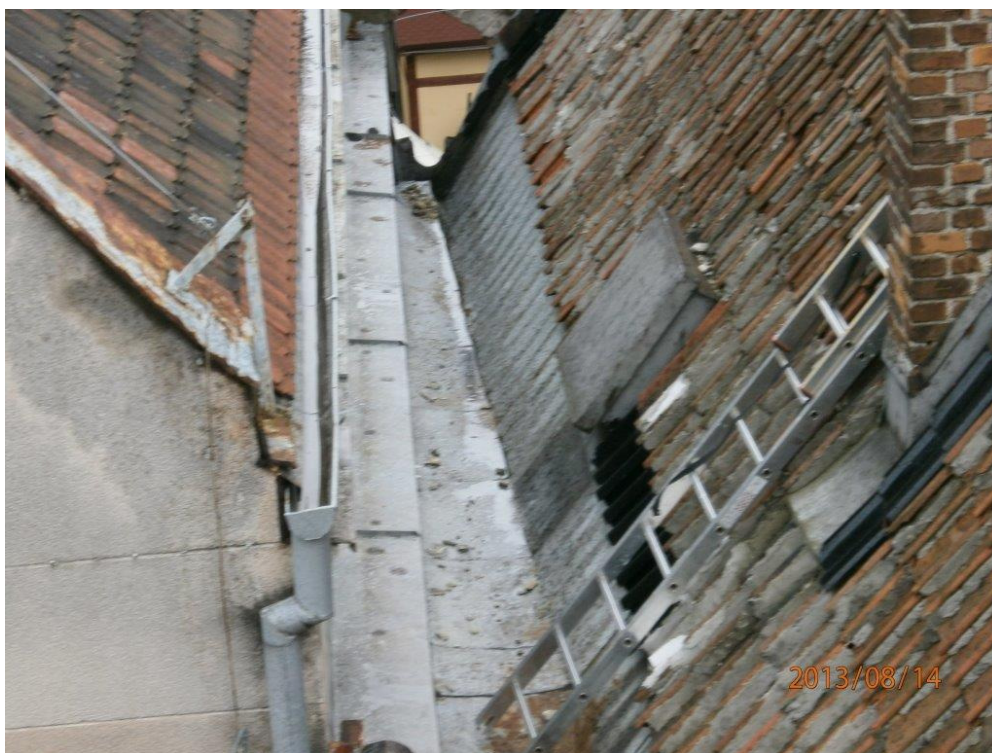


Fot. 57 Gzys ceglany. Ubytki zaprawy w spoinach powodują powstanie zacieków na murze.



Fot. 58 Nieszczelne obróbki, korozja obudowy lukarn. Zniszczona stolarka okienna.





Fot. 59 Zniszczone dachówki spadające do koryta spływowego. Dachówka jest całkowicie wyeksploatowana.



Fot. 60 Znacznie skorodowane dachówki. Dachówka jest całkowicie wyeksploatowana i wymaga wymiany.





Fot. 61 Znacznie skorodowane dachówki. Dachówka jest całkowicie wyeksploatowana i wymaga wymiany.



Fot. 62 Znacznie skorodowane i spękań dachówki. Dachówka jest całkowicie wyeksploatowana i wymaga wymiany.



Fot. 63 Ściana szczytowa od strony podwórza. Zniszczona stolarka. Ściana odbudowana po zniszczeniach wojennych bez zachowania detalu.





Fot. 64. Kosze zlewowe od strony podwórza.  
Niewłaściwe wiązanie muru. Brak tynku na większości  
powierzchni ściany.







Fot. 65 Przejście bramne. Sklepienie nad bramą. Widoczne fragmenty nieoryginalnych cegieł.



Fot. 66 Skorodowany mur od strony ulicy Teatralnej (ściana przylegająca do malarni)





Fot. 67 Skorodowany mur od strony ulicy Teatralnej (ściana przylegająca do malarni). Widoczne ukośne pęknięcie.



Fot. 67 Skorodowany mur od strony ulicy Teatralnej. Pęknięcie w podokienniku.





Fot. 68 odkrywka archeologiczna na połączeniu muru Przejścia Bramnego od strony ulicy ze ścianą boczną Starej Apteki.  
Widoczne głazy wykorzystane do fundamentowania ściany Starej Apteki