

OCENA TECHNICZNA

Obiekt budowlany: Budynek frontowy mieszkalno -usługowy
przy ul. Dworcowej 30 w Bydgoszczy

Temat: Projekt termomodernizacji budynku

Przedmiotem oceny jest budynek frontowy, przewidziany przez inwestora do termomodernizacji.

1. LOKALIZACJA

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem usytuowanym w pierzei ulicy Dworcowej. Wjazd na działkę 89 obr. 128 od strony ul. Podolskiej. Działka jest ogrodzona na tych odcinkach, gdzie nie ma zabudowy na granicach działki .

2. OPIS OGÓLNY BUDYNKU

Budynek frontowy z bocznymi skrzydłami wzniesiono pod koniec XIX (przed rokiem 1878) w i pierwotnie był to budynek całkowicie mieszkalny. Na początku XX w. budynek przebudowano w obrębie parteru i zaczął funkcjonować jako sklep. . Budynek frontowy jest obiektem 2-kondygnacyjnym, z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Konstrukcja budynku: murowana, tradycyjna. Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły gr.38, 25 cm, tynkowane, ściany fundamentowe gr. min. 54 cm. Dach budynku frontowego dwuspadowy o średnim nachyleniu, kryty papą, o konstrukcji drewnianej. Do budynku frontowego są dobudowane skrzydła boczne, dwukondygnacyjne i częściowo jednokondygnacyjne. Skrzydła mają dach płaski jednospadowy i są niepodpiwniczone.

3. FUNDAMENTY

Z uwagi na brak dostępu nie jest możliwe wykonanie pomiarem bezpośrednim rzutu posadowienia budynku. Prawdopodobnie ściany fundamentowe są wykonane z cegły ceramicznej gr.51 cm i spoczywają na ławach prawdopodobnie ceglanych lub kamienno-ceglanych gr. 64 cm.

4. ŚCIANY

Budynek jest w całości murowany:

- ściany zewnętrzne parteru i I piętra z cegły ceramicznej gr. 38cm
- ściany zewnętrzne poddasza z cegły ceramicznej gr. 25cm
- ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej gr. 25cm i 12 cm
- Ściany od wewnątrz tynkowane tynkiem wapiennym,
- trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej
- ściany murowane na zaprawie cem-wapiennej.

5. DACH części frontowej

Dach o średnim nachyleniu, dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą na deskowaniu

- konstrukcja dachu drewniana typu kleszczowo-płatwiowa z widocznymi śladami wycięcia belek poziomych – kleszczy. To spowodowało, że przestrzeń poddasza umożliwia częściowe wykorzystanie poddasza jako strychu.
- na krokwiach o wym 10x15 cm deskowanie pełne.
- Krycie papą asfaltową, zapewne kilkukrotne.
- Rynny, rury spustowe i obróbki z blachy stalowej ocynkowanej- współczesne.
- Wyłaz na dach- kłapa drewniana

6. STROPY

Strop nad częścią podpiwniczoną prawdopodobnie ceramiczno-stalowy
Pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane.

7. SCHODY

Schody wewnętrzne drewniane, balustrady drewniane

8. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

- Na parterze okna wystawowe z współczesnym wystrojem. Drzwi wejściowe do klatki schodowej i do jednego sklepu drewniane, oryginalne.
- Okna prostokątne, w większości wymienione na współczesne drewniane lub PCV.

9. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Tynki wewnętrzne cem-wapienne.

Malowanie większości pomieszczeń: farba emulsyjna.

Posadzki w pomieszczeniach mieszkalnych: deski drewniane. W sieni wejściowej prawdopodobnie pierwotnie płytki ceramiczne.

10. INSTALACJE

- instalacja wod-kan bytowa
- instalacja oświetlenia ogólnego i gniazd
- instalacja gazowa

11. DANE LICZBOWE

- długość budynku: 22,47 m (strona z najdłuższym skrzydłem)
- szerokość frontu budynku: 14,01 m
- wysokość budynku: 7,64 m
- ilość kondygnacji 2 + poddasze + podpiwniczenie
- kubatura 1365 m³
- powierzchnia netto 390 m²

Wnioski:

Istniejący budynek oficyny jest w średnim stanie technicznym i odpowiada wiekowi budynku. Widoczne są niewielkie spękania muru w strefie nadproży i ścian międzyokiennych od strony podwórza.

Więźba dachowa w stanie znajduje się we względnie dobrym stanie technicznym, biorąc pod uwagę wiek obiektu. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono poważniejszych uszkodzeń drewnianych elementów nośnych ani porażenia przez korozję biologiczną, które umożliwiłoby dalszą eksploatację konstrukcji drewnianej. Na powierzchniach elementów konstrukcyjnych więźby stwierdzono obecność licznych zacieków i wykwitów spowodowanych wcześniejszym kontaktem drewna z wodą opadową. Można przypuszczać, że zawilgocenia powstały wskutek wcześniejszego nieszczelnego pokrycia dachu. Z wagi na to, że kilka lat wcześniej na budynku położono nową papę, a okno na poddaszu i inne nieszczelności umożliwiają w miarę dobrą wentylację strychu, drewno nie uległo destrukcji. Drewniana podłoga na poddaszu jest w średnim stanie, część widocznych desek jest mocno zużyta. Po wyniesieniu przedmiotów znajdujących się na strychu, możliwa będzie ocena całości desek podłogi.

Ocenę sporządziła:
arch. Anna Pawlicka-Zabojszcz

Bydgoszcz 15.11.2019r.