

OPINIA
DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU PŁYWALNI
W ZWIĄZKU Z PLANOWANĄ MODERNIZACJĄ OBIEKTU
NA TERENIE DZIAŁKI Nr 3800/13 PRZY ULICY KOSZAROWEJ Nr 8 OBREB
WRZEŚNIA - MIASTO, GMINA WRZEŚNIA, POWIAT WRZESIŃSKI,
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

Obiekt pływalni (parku wodnego) we Wrześni przy ulicy Koszarowej Nr 8 jest obiektem specyficznym, gdyż jest to obiekt byłej wozowni w zespole koszar z 1910 r., zlokalizowany przy ul. Koszarowej / ul. Kościuszki, wpisany do rejestru zabytków pod pozycją 2586/A z 26.03.1996 r. Z uwagi na konieczność zachowania szczególnej dbałości o dobra historyczne, wszelkie prace budowlane, które mają mieć miejsce na terenie obiektu wymagają szczegółowego uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu. Niniejsze opracowanie ma za zadanie przybliżenie realnego stanu technicznego elementów tego obiektu, które powinny zostać uwzględnione w projektowanych działaniach.

Wykonałem oględziny budynku i pomieszczeń w dniu 06 sierpnia 2021 r., zapoznałem się z bieżącą dokumentacją inwentaryzacyjną oraz projektową wykonaną na potrzeby przewidywanej modernizacji i stwierdziłem następujący stan techniczny wskazanych poniżej elementów budynku, w części jednokondygnacyjnego, bez podpiwniczenia oraz w części dwukondygnacyjnego, z pełnym podpiwniczeniem na terenie działki Nr 3800/13 przy ul. Koszarowej Nr 8 we Wrześni:

1. pokrycie dachu z dachówki ceramicznej – element nie ma związku z



projektowaną modernizacją, niemniej oceniam stan techniczny pokrycia jako zły. Świadczą o tym liczne przecieki przez połąć dachową, skutkujące zaciekami na ścianach

wewnątrz budynku, które są niedopuszczalne w świetle projektowanej modernizacji. Pozostawienie tego elementu w obecnym stanie powodować będzie dalszą degradację obiektu.



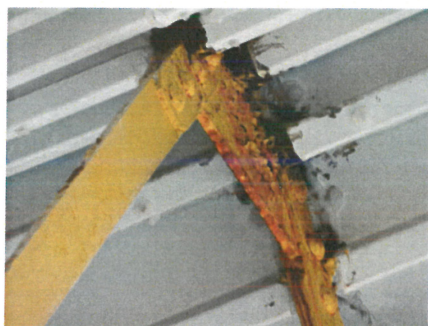
2. obróbki blacharskie dachu – element nie ma związku z projektowaną modernizacją, niemniej oceniam stan techniczny obróbek blacharskich jako zły. Świadczą o tym liczne przecieki przez połacie dachową oraz przez nieszczelne obróbki blacharskie zarówno wewnątrz budynku, jak również na



elewacjach. Dodatkowo ukształtowanie koszy spływowych przy daszkach poprzecznych do głównej połaci dachowej. Pozostawienie tego elementu w obecnym stanie powodować będzie dalszą degradację obiektu.



3. konstrukcja dachu - element nie ma związku z projektowaną modernizacją, niemniej widoczne są liczne ogniska korozji na elementach kratownic płaskich, szczególnie w węzłach, gdzie blachy węzłowe wykazują znaczny stopień skorodowania, a tym samym zachodzi prawdopodobieństwo obniżenia nośności tych elementów. Czynnikiem



sprzyjającym jest wysoka wilgotność pomieszczenia pływalni, która ma charakter destrukcyjny dla elementów metalowych. Zalecane jest kompleksowe oczyszczenie konstrukcji stalowej, wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego oraz finalnego malowania konstrukcji farbami odpornymi na czynniki środowiskowe. Pozostawienie tego elementu w obecnym stanie powodować będzie dalszą degradację obiektu.



4. ściany budynku zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej o grubości około 38 - 42 cm, z pilastrami pod stalową konstrukcję dachową, z elementami wykończenia cegłą elewacyjną, bez ocieplenia, z wykonaniem warstw w postaci tynków pomiędzy wykończeniem z cegły elewacyjnej – stan techniczny poniżej przeciętnego. Występuje zawilgocenie



ścian zewnętrznych spowodowane licznymi przeciekami przez połąć dachową



oraz obróbki blacharskie (uwagi w pkt. 1 i 2). Stan taki nie tylko powoduje destrukcję ścian, lecz również wpływa na stan sanitarno-higieniczny całego obiektu, gdyż w miejscach zamakania ścian powstają ogniska grzybów, będących czynnikiem niekorzystnym dla zdrowia i życia ludzi. Po zlikwidowaniu przecieków przez połąć dachową i przez obróbki blacharskie, niezbędne będzie skucie części tynków wewnętrznych

i zewnętrznych, tych które wykazują porażenie grzybami szkodliwymi dla konstrukcji budynku oraz osób przebywających w obiekcie, przeprowadzenie pełnej dezynfekcji oraz ułożenie nowych tynków i warstw wykończeniowych. Pozostawienie tego elementu w obecnym stanie jest niedopuszczalne, gdyż powodować będzie dalszą degradację obiektu, jak również nie pozostanie obojętne dla personelu i osób



korzystających z pływalni. Należy również zwrócić uwagę na fakt nie spełniania przez ściany zewnętrzne wymaganych parametrów izolacyjności, co wpływa na konieczność stałego ponoszenia zwiększających się systematycznie kosztów eksploatacyjnych związanych z zapewnieniem komfortu cieplnego wewnątrz pomieszczeń, szczególnie dotyczy to hali basenowej. Przy zastosowaniu współczesnych materiałów izolacyjnych i wykończeniowych, oczywiście przy akceptacji Służb Ochrony Zabytków, możliwe jest docieplenie obiektu, bez utraty dotychczasowego wizerunku, a jednocześnie radykalnej poprawie uległyby parametry eksploatacyjne całego obiektu. W tym zakresie powinna powstać szczegółowa dokumentacja projektowa, która przewidywałaby zachowanie wszystkich detali architektonicznych budynku, jak również dałaby podstawę dla Służb Ochrony Zabytków do pozytywnego uzgodnienia takich prac. Zaznaczyć należy, że pewne prace powinny mieć charakter wyprzedzający prowadzenie prac związanych z dociepleniem budynku, gdyż niezbędne jest powiększenie okapów dachu, tak aby można było zmieścić pod nimi wszystkie warstwy dociepleniowe.

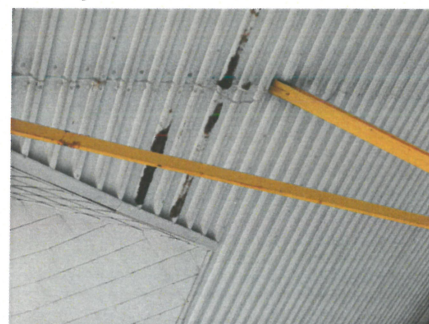
5. okna – zastosowane w obiekcie okna z tworzywa sztucznego bez możliwości otwierania, jest rozwiązaniem często stosowanym w obiektach rekreacyjno-

sportowych. Obecny stan techniczny stolarki okiennej oceniam jako dość dobry, uwzględniając czas, jaki upłynął od jej wbudowania. Mankamentem jest brak odpowiedniego dystansu, jaki powinien pozostawać dla konstrukcji okien w stosunku do konstrukcji otworów okiennych. Zbyt ciasne osadzenie stolarki okiennej powoduje pękanie szyb zespolonych, czego przykłady są widoczne do dnia dzisiejszego. Ewentualna wymiana stolarki okiennej powinna uwzględniać różny stopień rozszerzalności liniowej materiału, z którego wykonane są okna (tworzywo sztuczne, stal, aluminium, itp.) w stosunku do stosunkowo sztywnego otworu okiennego. Jedynie zastosowanie elastycznych uszczelniaczy na obwodzie stolarki okiennej pozwoli na wyeliminowanie tej wady. Niezależnie od powyższego problem, który musi być rozwiązany w przestrzeni pływalni to wentylacja. Skoro lata temu zdecydowano się na wentylację mechaniczną, to myślę, że sytuacja ulegnie zmianie na korzyść w związku z projektowaną modernizacją. W obecnych realiach możliwe jest płynne, automatyczne sterowanie dwoma parametrami: temperaturą i wilgotnością powietrza. Współczesne centrale wentylacyjne pozwalają na dobranie kilku lub nawet kilkunastu trybów pracy w zależności od intensywności użytkowania obiektu, jak również od konieczności zapewnienia odpowiedniej temperatury w obiekcie. Wykonanie modernizacji obiektu z pozostawieniem istniejącego systemu wentylacji mechanicznej byłoby działaniem nieodpowiedzialnym.

6. okładzina wewnętrzna połaci dachowej – stan techniczny zły. Okładzina



wykonana z blachy fałdowej trapezowej w znacznym stopniu jest skorodowana. Nie można wykluczyć, że część śladów korozyjnych



może pochodzić od stalowej konstrukcji dachowej. Niemniej skutek przenosi się na ściany i posadzkę pływalni, gdzie widoczne są rdzawe ślady. Sytuacja ta musi być wyeliminowana przed przystąpieniem do modernizacji obiektu. Integralnie związane z tym elementem jest właściwe docieplenie połaci dachowej. Poprzez dach „ucieka” z obiektu najwięcej ciepła. Należy rozważyć w świetle uwag dotyczących okładziny wewnętrznej połaci dachowej (pkt. 6) oraz wymaganego

remontu połaci dachowej (pkt. 1) wraz z obróbkami blacharskimi (pkt. 2), czy istniejące docieplenie połaci dachowej na obiekcie jest wystarczające w myśl obowiązujących w tym zakresie przepisów. Oczywiście posiadanie przez obiekt statusu zabytku w wielu kwestiach zwalnia właściciela od dostosowywania obiektu do aktualnie obowiązujących wymogów, niemniej w tym przypadku celowe jest przeprowadzenie szczegółowego audytu energetycznego, w szczególności dla części basenowej obiektu.

7. wyposażenie techniczne obiektu – hala basenowa przystosowana jest również do pełnienia funkcji parku wodnego. Elementy tego parku, mające podnieść atrakcyjność placówki, wraz z upływem czasu uległy dekapitalizacji lub ich stan techniczny wymaga podjęcia zdecydowanych działań dla przywrócenia ich pełnej sprawności technicznej. Elementami, które uległy poważnej dekapitalizacji są:

- a. konstrukcja wsporcze – przy podstawach



słupów nośnych widoczne są liczne ogniska korozji, powodujące powstawanie wżerów osłabiających konstrukcję nośną. Nie są to zjawiska odosobnione i dotyczą

styku konstrukcji nośnej z posadzką pływalni. Konieczne jest dokładne oczyszczenie powierzchni przy zastosowaniu piaskowania oraz wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego i dodatkowych powłok izolujących przy zastosowaniu żywic epoksydowych, które zapobiegają będą postępującej korozji elementów.

- b. schody i pomosty prowadzące na zjeżdżalnię – elementy całkowicie wyeksploatowane (dotyczy stopni i podestów), stan techniczny zły. Liczne

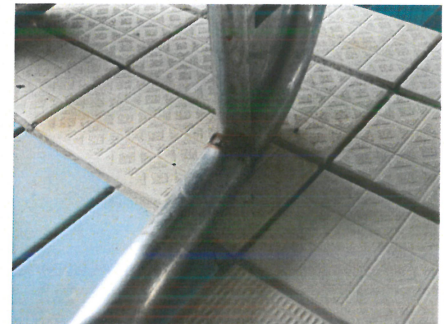




skorodowania w wyniku zastosowania wadliwych materiałów. Nieudolne próby naprawy nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Stopnie należy całkowicie wymienić, a

pomosty w miarę potrzeb poddać procesowi cynkowania ogniowego i ewentualnie pokrycia farbami chemoodpornymi. Pozostawienie tego elementu bez dalszych działań będzie skutkować obniżeniem atrakcyjności obiektu, co przekładać będzie się bezpośrednio na możliwość generowania dochodów z obiektu.

- c. słupki startowe przy niecce basenu – stan techniczny zły. Część słupków wykazuje znaczny stopień skorodowania oraz uszkodzenia połączeń spawanych, co może przyczynić się do powstania urazu u osób korzystających z pływalni. Ponadto rdzawe ślady na posadzce przy basenie z pewnością nie będą łatwe do usunięcia.

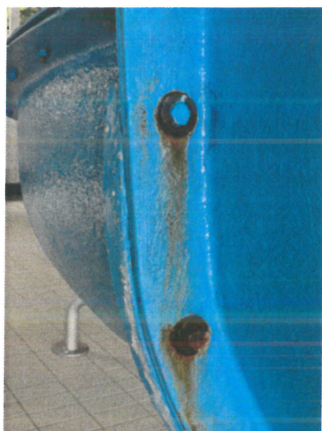


- d. drabinki basenowe – stan techniczny zły. Drabinki prowadzące z niecki basenu na teren przylegający



w znacznym stopniu skorodowane, co wpływa na bezpieczeństwo użytkowania, estetykę obiektu oraz powstawanie rdzawych plam przy miejscach zakotwienia w posadzce hali basenowej oraz na ścianach basenu.

- e. łączniki zjeżdżalni - całkowicie skorodowane, wymagają pilnej wymiany, jako narażone na działania dynamiczne powinny być wyposażone w obustronne podkładki sprężynowe lub cierne, które uniemożliwiałyby



korzystającej ze zjeżdżalni.

niekontrolowane rozłączenie się poszczególnych sekcji zjeżdżalni. Równocześnie należy dokonać oceny wnętrza rynny lub rury zjeżdżalni, szczególnie zwracając uwagę na ewentualne nierówności, zadziory, gładkość powierzchni, itp. które mogą prowadzić do uszkodzenia ciała osoby

8. zacieki na ścianie podpiwniczenia w okolicach głównego wejścia do budynku –



element, który nie ma ścisłego związku z projektowaną modernizacją, lecz stanowi wskazówkę dotyczącą istnienia problemu, który wymaga na tym etapie stosunkowo niewielkich nakładów finansowych, ale pozostawiony bez jakiejkolwiek reakcji, z czasem może stanowić dość poważny problem.

Przedstawione powyżej obserwacje i wnioski dotyczące istotnych elementów budynku oraz jego stałego wyposażenia powinny służyć właścicielowi (inwestorowi) do podjęcia ważnych decyzji dotyczących zakresu prac budowlanych i konserwacyjnych w obiekcie, które pozwolą na dalszą jego eksploatację, jak również stanowić będą przesłankę dla uszanowania historii i dziedzictwa dla zachowania we właściwym stanie technicznym obiektu o niewątpliwych walorach architektonicznych swojej epoki.

EKSPERTYZĘ WYKONAŁ:

mgr inż. Grzegorz Kwapiszewski
 Uprawnienia budowlane do kierowania robotami
 budowlanymi oraz do projektowania bez ograniczeń
 w specjalności konstrukcyjno - budowlanej
 nr ewid. 1995/Gd/85 i UAN-KZ-7210/32/86
 KUP/BO/1304/01

Gdańsk

data 1985-04-30

19XXXXXX

(pieczęć)

Nr 1965/Gd/85

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt. 2 lit
rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w spra-
wie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8, poz. 46) stwierdza się że:

Obywatel(ka) Grzegorz Kwapiszewski
(nazwisko i imię)
magister inżynier budownictwa lądowego

(tytuł naukowy — zawodowy)
urodzony(a) dnia 25 maja 1957 r. w Grudziądzu

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

kierownika budowy i robót

(rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno — budowlanej

(rodzaj specjalności techniczno—budowlanej)

w zakresie

(specjalizacja zawodowa)

Obywatel(ka) Grzegorz Kwapiszewski jest upoważniony(a) do:
(imię i nazwisko)

- 1/ kierowania, nadziewowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych,
- 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych wszelkich budynków i budowli,
- 3/ 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 nie będących budynkami.

Od decyzji niniejszej służy stronie odwołanie do Ministerstwa Administracji i Gospodarki Przestrzennej w Warszawie, ul. Filtrów nr 57, za pośrednictwem tut. Wydziału w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.-



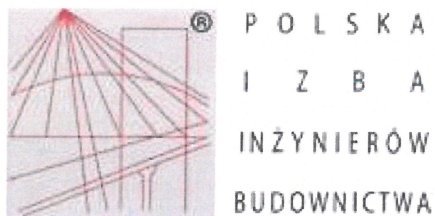
Główny Architekt
Wojewódzki

mgr inż. arch. Konrad Pławicki

m. p.

(podpis i pieczęć)

podpis



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

KUP-MUJ-5MP-TQP *

Pan GRZEGORZ KWAPISZEWSKI o numerze ewidencyjnym KUP/BO/1304/01
adres zamieszkania ul. 11 LISTOPADA 12/3, 85-643 BYDGOSZCZ
jest członkiem Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2021-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2020-12-10 roku przez:

Renata Staszak, Przewodniczący Rady Kujawsko-Pomorskiej 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.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.