

1. PRZEDMIOT I ZAKRES EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest kompleks budynków należący do Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu oraz Komendy Miejskiej Policji w Opolu, zlokalizowanych przy ul. Korfantego 2 i Powolnego 1 w Opolu [FOT.1-4,20,43,47].

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsza ekspertyza zajmuje się oceną stanu technicznego elewacji w/w obiektów, z uwagi na utratę ich pierwotnych walorów (w tym estetycznych), a także ze względu na zabezpieczenie ścian zewnętrznych w/w budynków przed dalszą destrukcją, w miejscach gdzie tynki zewnętrzne uległy uszkodzeniom lub zniszczeniu [fot.17,25,27,49,50].

2. WŁAŚCICIEL OBIEKTU

Komenda Wojewódzka Policji w Opolu, Komenda Miejska Policji w Opolu, przy ul. Korfantego 2 i ul. Powolnego 1.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 3.1 Umowa nr 28/05/KWP/2008 z dnia 13.05.2008 r.
- 3.2 Aktualny stan techniczny budynku oraz jego elementów wraz z otoczeniem.
- 3.3 Wizje lokalne obiektu, przeprowadzone przez autora ekspertyzy w miesiącach maj – czerwiec 2008 roku.
- 3.4 Pomocnicze badania dotyczące tynków na budynku Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu – Jacek Gryczewski – 2008 rok.
- 3.5 Inwentaryzacja elewacji.
- 3.6 A.Krajewski, P.Witowski „Ochrona drewna, surowca i materiału” SGGW Warszawa 2005 r.
- 3.7 J.Ważny, J.Karaś „Ochrona budynków przed korozją biologiczną” Arkady 2001 r.
- 3.8 M. Rokieli „Hydroizolacje w budownictwie” Medium Warszawa 2005 r.
- 3.8 Informacje uzyskane od Właściciela – Użytkownika obiektu.
- 3.9 Badania własne.
- 3.10 Obowiązujące przepisy z zakresu budownictwa.

4. PRZEPROWADZONE BADANIA

W czasie przeprowadzonych wizji lokalnych w budynku, wykonano:

- inwentaryzację architektoniczną wszystkich elewacji,



- badania makroskopowe fragmentów tynku „in situ”,
- pomocnicze badania dotyczące tynków – autor dypl. konserwator zabytków Jacek Gryczewski,
- dokumentację fotograficzną.

5. DANE OGÓLNE

Nazwa obiektu	Budynki KWP i KMP w Opolu
Adres	Opole ul. Korfantego 2 i ul. Powolnego 1
Rodzaj zabudowy	Zawarta – ścisła zabudowa
Wiek obiektów	75 lat, rok budowy 1933 r.
Liczba kondygnacji	pięć, częściowo sześć - poddasze użytkowe
Podpiwniczenie	całkowite
Konstrukcja	tradycyjna ze stropami monolitycznymi
Powierzchnia zabudowy	ok. 4.815 m ²
Kubatura	ok. 93.250 m ³

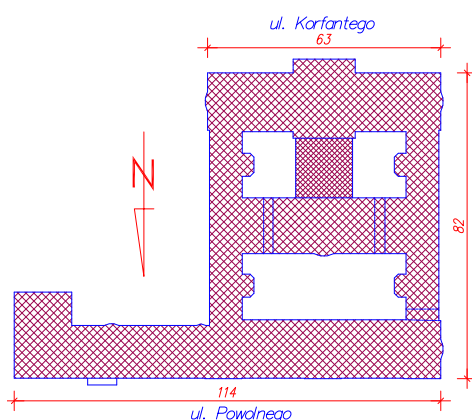
Kryteria określenia stopnia zniszczenia poszczególnych elementów elewacji w [%]

Stan techniczny elementów	Elementy konstrukcyjne	Elementy wykończenia
Zadowalający	0-20	0-25
Niezadowalający	21-35	26-40
Zły	36-50	41-60
Zupełnie zły /awaryjny/	Powyżej 50	Powyżej 60

6. OPIS TECHNICZNY STANU ISTNIEJĄCEGO

6.1 OPIS OGÓLNY OBIEKTÓW

Będący przedmiotem opracowania dawny kompleks budynków Dyrekcji Kolei Państwowych, obecnie użytkowanych przez Komendę Wojewódzką Policji oraz Komendę Miejską Policji w Opolu, zlokalizowany pomiędzy ulicami Korfantego oraz Powolnego (rys. obok), został wybudowany w roku 1933. Jest to obiekt stojący w zabudowie zwartej. Elewacja główna budynku znajduje się po stronie południowej [fot.1-6], wzdłuż ul. Korfantego. Kompleks w/w obiektów wybudowano w obrysie na rzucie zamkniętego prostokąta o wymiarach 82 x 63 m, z jednym wydłużonym skrzydłem (północnym), o długości 114 m [fot.43-47]. Obiekt nadal pełni funkcję budynku użyteczności publicznej, czyli taką samą, jaką mu pierwotnie przeznaczono.



6.2 RYS HISTORYCZNY

Wymienione i opisane wyżej obiekty zostały wybudowane z przeznaczeniem na potrzeby Dyrekcji Kolei Państwowych. Obecnie jest to siedziba Komendy Wojewódzkiej oraz Miejskiej Policji w Opolu.

Projekt budynków wykonano w 1922 r., natomiast został on zrealizowany w 1933 r. Przy wykończeniu budynku udział brali niemieccy artyści, i tak:

- dwie rzeźby na attyce ryzalitu głównego skrzydła budynku głównego wykonał niemiecki rzeźbiarz prof. Stanislaus Cauer, tworzący w Królewcu - w okresie budowy obiektu,
- główną sień oraz klatkę schodową malował artysta malarz Dittebrand, z Berlina,
- płaskorzeźby figuralne pod pięcioma oknami ryzalitu oraz w sali posiedzeń wykonał rzeźbiarz Göbel, z Wrocławia,
- figurę młodzieńca z włócznią, umieszczoną przed salą posiedzeń wykonał prof. Otto Richter z Berlina.

Budowla (kompleks obiektów) składa się z pięciu skrzydeł i łącznika, zgrupowanych wokół trzech wewnętrznych prostokątnych dziedzińców. Cztery wewnętrzne skrzydła tworzą czworobok po obrysie zewnętrznym o wymiarach 63m x 82 m, obejmujący całą głębokość bloku zabudowy pomiędzy ulicami Korfantego i Powolnego. Piąte skrzydło znajduje się pośrodku pomiędzy skrzydłem północnym i południowym, z tym ostatnim połączone jest parterowym łącznikiem. Poszczególne skrzydła są podpiwniczone, czterokondygnacyjne. Skrzydła, północne i południowe oraz środkowe wykonano jako dwutraktowe z środkowym korytarzem. Skrzydło wschodnie oraz zachodnie wykonanie jako jednoraktowe, z korytarzem od strony dziedzińca. Obiekty przykryto dachami dwuspadowymi o konstrukcji drewnianej, z pokryciem ceramicznym zawierającym wole oczka. Nad skrzydłami, południowym i północnym występuje dach kopertowy.

Główne wejście do obiektu znajduje się w skrzydle południowym (od strony ul. Korfantego), którego fasada posiada 21 osi okiennych. Fasadę rozczłonkowie umieszczony pośrodku pięcioosiowy, prostokątny ryzalit zwieńczony pełną attyką, której narożniki zdobią dwie figury, przyziemie ryzalitu do którego prowadzą kilkustopniowe schody, otwarte jest siedmioma półkoliście zamkniętymi arkadami z kluczami pośrodku. Parter oraz czwartą kondygnacją oddzielają profilowane gzymsy działowe, które obiegają wszystkie elewacje. Pod górnym gzymsem biegnie fryz o motywie stylizowanych rogów obfitości. W cokole elewacji znajdują się okna piwniczne, okna parteru ujmują proste opaski, okna drugiej kondygnacji posiadają prostokątne płyciny podokienne oraz profilowane opaski, okna trzeciej kondygnacji mają analogiczne opaski. Ryzalit jest trójkondygnacyjny, w przyziemiu znajdują się ww. arkady wsparte na prostokątnych filarach, w drugiej kondygnacji, której wysokość równa jest wysokości drugiej i trzeciej kondygnacji pozostałej części fasady, znajduje się pięć dużych okien z kluczem w



nadprożu oraz gzymsami nadokiennymi. W płycinach pod oknami umieszczone są figuralne płaskorzeźby.

Elewacja wschodnia i zachodnia posiada po 25 osi okiennych, z których skrajne akcentują pozorne ryzalitty. Pośrodku ryzalitu znajduje się koliste wybrzuszenie klatki schodowej, której okna o zróżnicowanej wysokości umieszczone są na innych poziomach aniżeli pozostałe okna elewacji, nad oknami drugiej kondygnacji z kluczami w nadprożu występuje profilowany gzyms, nad oknami trzeciej kondygnacji płaskorzeźby. Okna drugiej kondygnacji, w środkowej partii elewacji posiadają trójkątne naczółki. Całe założenie wraz z willą (byłym mieszkaniem służbowym dyrektora), usytuowaną po zachodniej stronie wraz z ogrodem, otoczone było pełnym, murowanym ogrodzeniem, natomiast od strony północnej znajdowała się brama, którą flankowały żółw i delfin. W późniejszym okresie skrzydło północne, utrzymane w tym samym stylu zostało wydłużone aż do ulicy Krakowskiej. Ostatnio do wschodniej elewacji południowego skrzydła dobudowano nowy budynek.

Pierwotnie cokół i parter budynku posiadał tynk koloru szarego, wyższe kondygnacje zarówno zewnętrzne jak i dziedzińcowe były żółte, gzymsy i obramienia okienne szare, żółty kolor posiadał fryz biegnący pod gzymsem oddzielającym czwartą kondygnację.

6.3 OPIS ELEWACJI

6.3.1 OKŁADZINY DREWNIANE I TYNKI ZEWNĘTRZNE

Ponieważ przedmiotem opracowania są elewacje budynków wchodzących w skład całego kompleksu, stąd w niniejszej ekspertyzie ograniczono się jedynie do tych elementów.

Nad częścią obiektów [fot.31-33], na ostatniej kondygnacji (poddasza) występuje okładzina elewacyjna, wykonana z desek. Są to deski



impregnowane jeszcze w okresie ich wbudowania, lecz noszą już widoczne ślady korozji biologicznej. Okładzina ta występuje tylko na najwyższej kondygnacji środkowego segmentu kompleksu budynków, na rys. K-01 elewacje te oznaczono symbolami „I” i „H”. Szczegół tej elewacji pokazuje fotografia zamieszczona powyżej oraz fot.31-33, zamieszczone na końcu w dokumentacji fotograficznej. Pozostałe tynki wykonano jako tradycyjne – szlachetne. Są to dwuwarstwowe cementowe tynki płukane, barwione w masie. Spodnia warstwa podkładowa tynku, zawierająca znacznie mniejszą ilość cementu i domieszki kruszywa wapiennego jest znacznie słabsza od warstwy wierzchniej. Kolor tynków uzyskano tu poprzez wykorzystanie do ich wykonania odpowiedniego kruszywa i jednoczesne



wypłukanie wierzchniej powłoki cementowej. Grubość tynku, w miejscach pobrania próbek oraz przeprowadzania badań („in situ”) nie przekraczała 15 mm. Przeważnie wahała się ona w granicach 5÷10mm. Szczegółowy zakres badań tynków opisano w załączonych do ekspertyzy wynikach badań tynków, wykonanych przez Dyplomowanego Konserwatora Zabytków Jacka Gryczewskiego. Wyniki tych badań stanowią integralną część niniejszego opracowania. Barwa tynków na powierzchniach elewacji nie jest jednolita. W części parterowej można tu wyróżnić dwa kolory tynków, barwę szarą o odcieniu zielonkawym oraz barwę ugrową o odcieniu szarym. Barwy tynkom nadaje tu: przy odcieniu zielonkawym użyty do ich wykonania zielonkawy pigment, natomiast kolor ugrowy nadaje frakcja ilasta. Strukturę oraz paletę barw w ograniczonym wymiarze przedstawia zamieszczona obok fotografia. Aktualną kolorystykę wszystkich elewacji przedstawiają załączone do ekspertyzy fotografie [fot.1-53]. Elewacje poza opisanym w dalszej części opracowania stanem technicznym posiadają wiele mankamentów. Poniżej wymieniono kilka z nich, które to w sposób znaczący wpływają na ich wygląd.



Na elewacjach budynków widoczne są licznie zabudowane:

- klimatyzatory [fot. 11-13,21,23],
- przewody wentylacyjne – wywietrzaki [fot. 16-18,21,49],
- przewody kominowe [11-14],
- przewody elektryczne, antenowe, lampy oświetleniowe ... [fot.6,21,23,24,31-35].

Ponadto, na istniejących tynkach występują liczne:

- odbarwienia [fot.8,16-19,25,26,32,38],
- ubytki i lokalne odspojenia [fot. 11-15,23-26,37,48,50],
- zawilgocenia i zasolenia [fot. 13-15,18,22,23,27,37,46-53],
- ślady zanieczyszczeń w kolorze ceglasto – rdzawym, powstałe w wyniku wierceń otworów pod uchwyty instalacji odgromowej i elektrycznej.



Elewacje frontowe budynków [fot.1,2] posiadają ozdoby w postaci kamiennych figur, płaskorzeźb [fot.39,42], ozdobnych fryzów [fot.4,6,44,47]. Stan techniczny elewacji omówiono bardziej szczegółowo w punkcie 7.1

6.3.2 POZOSTAŁE ELEMENTY

Wokół obiektów występuje utwardzenie terenu, lecz tylko lokalnie. Znaczna część terenu po obwodzie ścian zewnętrznych jest nieutwardzona i porośnięta dziką roślinnością [fot.49-53].

6.3.3 RYNNY I RURY SPUSTOWE

Budynek posiada rynny dachowe oraz rury spustowe wykonane z blachy stalowej (cynkowanej). Rury spustowe odprowadzają wody opadowe z połaci wyższej na niższą [fot.31-34], oraz do kanalizacji deszczowej [fot.1,2,9,15,49].

7. OCENA STANU TECHNICZNEGO WYBRANYCH ELEMENTÓW BUDYNKÓW

7.1 OKŁADZINY DREWNIANE I TYNKI ZEWNĘTRZNE

Stan techniczny tynków zewnętrznych należy uznać za niezadowalający i zły, a we fragmentach [fot.11-15,23,24,25,37,49-52] za zupełnie zły. Jednym z powodów takiego stanu elewacji jest z pewnością ich długi okres eksploatacji.

Główną jednak przyczyną obecnego stanu technicznego tynków zewnętrznych, jest:

- nieuregulowana gospodarka wodna wokół obiektu – lokalny brak właściwych utwardzeń, spadków,
- całkowity brak lub nisko skuteczny drenaż opaskowy,
- brak lub całkowite zużycie pionowych i poziomych izolacji p/wilgociowych – dot. ścian zagłębionych w gruncie, a także poziomej izolacji posadzek,
- brak dokumentów (informacji) świadczących o drożności i szczelności instalacji wod.-kan., przebiegającej pod-, lub w bezpośrednim sąsiedztwie budynków,
- niewykłuczona nieszczelność instalacji wewnętrznych, wod.-kan.,
- nieszczelności rur spustowych w okresie przed wymianą zniszczonych na nowe i konserwacją oraz naprawami pozostawionych,
- uszkodzenia gzymsów i obróbek blacharskich, parapetów zewnętrznych .. [fot.16,17,30,41,50,52].

Ponadto, stwierdza się poważne zużycie takich elementów, jak:

- stolarka okienna – drzwiowa, wymagająca opinii mykologicznej, a nie będąca przedmiotem niniejszego opracowania,
- zewnętrzne schody wejściowe do budynku głównego [fot.1,2,4,9],



Elewacja wykonana z desek nosi ślady impregnacji przeciw biologicznym szkodnikom drewna budowlanego. Lecz od dłuższego czasu powłoki te były odnawiane. Stwierdza się jej lokalne, przypowierzchniowe porażenie spowodowane korozją biologiczną. Stwierdzono tu pleśniowy rozkład drewna (tzw. szary), którego sprawcami są grzyby z rodzin Ascomycota i Deuteromycota. Rozkład ten jest wynikiem wysokiej wilgotności drewna i lokalizuje się na zewnętrznych powierzchniach (w zewnętrznych warstwach) elementów drewnianych. Drewno, w miejscu porażenia ma barwę szarą, natomiast jego powierzchnia pokryta jest drobnymi pęknięciami o wymiarach 2÷3 mm. Jak już wspomniano wyżej, rozkład drewna ma charakter powierzchniowy, sięgający na głębokość ok. 2÷4 mm, lecz w okresie długotrwałego oddziaływania wilgoci destrukcja postępuje wgłąb drewna. Poprzez wysychanie drewna (np. w okresach silnych nasłonecznień, suchych pór roku) jego powierzchnia pęka wzdłuż i w poprzek na małe pryzmaciki, by w końcowej fazie ulec złuszczeniu się. Tego etapu drewno elewacyjne jeszcze nie osiągnęło, stąd należy je w trybie polnym oczyścić, odgrzybić, a następnie poddać je zabiegom impregnującym.

Bezpośrednią przyczyną takiego stanu technicznego elewacji drewnianej stało się regularne jej zawilgacanie wodami opadowymi. Niewielkie jak dotąd zużycie techniczne tych elementów w odniesieniu do tak długiego okresu eksploatacji obiektu można przypisać ich pierwotnej, prawidłowo wykonanej wgłębnej impregnacji. Zabezpieczenie elewacji można wykonać środkami dostępnymi na rynku, posiadającymi stosowne aprobaty i świadectwa dopuszczające je do stosowania na terenie kraju. Muszą one jednak charakteryzować się odpornością na warunki atmosferyczne, nie barwić drewna (chyba że to zostanie uzgodnione z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków), zabezpieczać drewno przed biologicznymi jego szkodnikami, oraz charakteryzować się trwałością.

Stan techniczny **elewacji pokrytych tradycyjnymi tynkami** jest pochodną ich wieku oraz oddziaływania na nie warunków atmosferycznych, a także czynników wymienionych już powyżej. Podstawowe jednak uszkodzenia elewacji są ściśle powiązane ze stanem technicznym ścian piwnicznych i przyziemia. To nagromadzona w tych elementach wilgoć decyduje głównie o kondycji technicznej i trwałości m.in. tynków zewnętrznych. Wilgoć, będąca praktycznie jedyną przyczyną tych uszkodzeń pochodzi z najbliższego otoczenia. Tj. podciągana jest kapilarnie z przyległego gruntu i gromadzona wraz z solami w porach czerepu ceramicznego cegieł. Dociera ona także razem z opadami atmosferycznymi a także jest wynikiem nieszczelnych instalacji. Nie sama woda jest tu przyczyną destrukcji tynków, a tym samym ścian. Głównymi elementami niszczącymi strukturę tynków są sole zawarte w porach elementów ceramicznych ścian i przenoszone wraz z wodą w wyniku do warstwy tynku, a także niskie temperatury. Podczas wykonanych badań tynków nie określono rodzaju i ilości zawartych tu soli (dot. ścian i tynków), lecz takie badanie w najbliższym czasie powinno zostać



przeprowadzone. Pozwoli ono na ustalenie źródeł zawilgacania ścian budynku. W zależności od zawartości chlorków lub (i) azotanów można ustalić czy wilgoć pochodzi z gruntu, w tym z regularnie przeprowadzanych akcji „zima” przez służby miejskie Opola. Obecność siarczanów świadczyłaby o wilgoci pochodzącej z opadów atmosferycznych, itp. Sole wykrystalizowują zarówno w porach cegieł jak i w porach a także na powierzchniach tynków powodując widoczne wykwitry oraz niszcząc mechanicznie ich strukturę [fot.18,22,27,48-51]. Drugą przyczyną tych uszkodzeń są temperatury przy których woda zarówno w porach cegieł jak i tynków zamarza, powodując ich „rozsadzanie”. Destrukcja ta podobnie tak jak w przypadku występowania soli, ma tendencję postępującą i bez usunięcia przyczyn, nie jest w stanie samoistnie się powstrzymać. Ten typ uszkodzeń przedstawiają fotografie 11,12,17,20,25. Innym powodem uszkodzeń tynków, lecz ściśle powiązanych z wodą jest nieszczelność rur spustowych i rynien dachowych[fot.24,26]. Ogólnie należy stwierdzić, że poza mankamentami wymienionymi powyżej całość tynków jest zarysowana a lokalnie spękana.

W części graficznej opracowania znajdują się rysunki elewacji K-01÷K-04. Poniżej, w tablicy 1 odniesiono poszczególne fotografie do zinwentaryzowanych i pokazanych na w/w rysunkach elewacji.

Nr fot.	Symbol elewacji	Nr fot.	Symbol elewacji	Nr fot.	Symbol elewacji	Nr fot.	Symbol elewacji	Nr fot.	Symbol elewacji
1÷5	A	18	L	28	M-K	37	L	49,50	E
6	F	19	M	29	K-J	38	K-H	51,53	G
7,8	G-F	20	L	30	K	39÷42	B	52	E
9,10	A	21÷24	I	31÷33	I	43-46	C		
11÷15	K	25,27	L	34,35	E	47	C-D		
16,17	H	26	M-J	36	H	48	E		

Praktycznie całość tynków parteru, do poziomu spodu nadproży nad otworami okiennie drzwiowymi (ok.2,5 m powyżej poziomu terenu) należy wymienić na nowe, pozostałe wymienić we fragmentach gdzie uległy odspojeniu, natomiast tynki uszkodzone jedynie powierzchniowo należy naprawić. Wytyczne naprawy dla tynków podano w p.8.

7.2 POZOSTAŁE ELEMENTY

Na stan techniczny elewacji składa się wiele przyczyn. Część z nich opisano wyżej. Stąd, w ramach przewidywanego, przyszłego remontu elewacji należałoby jeszcze:

- naprawić uszkodzone gzymsy,
- wymienić uszkodzone obróbki blacharskie,



- naprawić (odrestaurować) lub odtworzyć istniejącą stolarkę okiennie – drzwiową,
- usunąć wszelkie zbędne elementy obniżające estetykę elewacji: klimatyzatory, maszty, przewody, kominy itp.,
- wymienić zużytą technicznie dachówkę na nową,
- wykonać drenaż opaskowy z wykończeniem opaską żwirową wzdłuż całego obrysu budynków,
- odtworzyć lub wykonać od nowa izolacje p/wilgociowe części budynków, zagłębionych w gruncie,
- zawilgocone fragmenty obiektu poddać naturalnemu lub sztuczному suszeniu.

7.3 RYNNY I RURY SPUSTOWE

Stan techniczny części (nie wymienianych dotąd) rynien i rur spustowych uznaje się obecnie za zadowalający. W okresie przed ich remontem i wymianą były one jednym z głównych powodów zawilgoceń elewacji i ścian budynków w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Pomimo wymiany oraz naprawy rynien i rur spustowych zaleca się zbadanie szczelności i drożności kanalizacji sanitarno deszczowej przebiegającej w sąsiedztwie budynku. Nie jest właściwym rozwiązaniem sprowadzanie wód opadowych krótkimi odcinkami rur spustowych („żygaczami”) z połąci wyższej na niższą [fot.34,35]. Takie odwodnienie należy rozwiązać w inny, równie skuteczny sposób, lecz całkowicie zabezpieczający ściany i elewacje budynków przed przypadkowym, dodatkowym ich zawilgacaniem.

8. WYTYCZNE NAPRAW TYNKÓW

W oparciu o przeprowadzone badania tynków [3.4], w zależności od ich lokalizacji tynki posiadają różną barwę i budowę. Szczegóły wykonania napraw (odtworzeń) tynku podano w załączniku do ekspertyzy, opracowanym przez Dyplomowanego Konserwatora Zabytków. Dotyczy to zarówno składu zaprawy jak również uzyskania jej barwy. Podczas planowania robót elewacyjnych nie można zapomnieć o wymianie tynków piwnic, po wcześniejszym odtworzeniu lub wykonaniu nowych izolacji. Wymaga się, aby tynki piwnic oraz tynki parteru były tynkami renowacyjnymi, mogącymi gromadzić w sobie sole wykrystalizowujące się z porów silnie zawilgoconych ścian piwnic i przyziemia budynków.

Ostatecznie, w ramach robót naprawczych elewacji, przewiduje się:

- naprawę elementów zagłębionych poniżej terenu i ścian przyziemia – wg odrębnego, szczegółowego opracowania,
- wymianę wszystkich tynków parteru do wysokości spodu nadproży okiennie – drzwiowych (ok.2,5m), w celu ujednoczenia faktury na jednym poziomie całej elewacji – o ile ekspertyza dot. stanu technicznego ścian piwnic nie ustali inaczej,



- wymianę uszkodzonych tynków na pozostałych powierzchniach – szacuje się ich wielkość na ok. 10%, poza tynkami parteru – wymienionymi wyżej, w tym pasów nad gzymsowych, gzymsów, obramowań okien,
- wykonanie drobnych napraw, czyszczenie, odgrzybianie oraz impregnację elewacji górnej kondygnacji, wykonanej z desek,
- wymianę zniszczonych obróbek blacharskich (ok.30% spośród zniszczonych przez warunki atmosferyczne a także podczas demontażu),
- demontaż i ponowny montaż rur spustowych (na czas prowadzenia prac tynkarsko – malarskich elewacji),
- wykonanie prac konserwatorskich ozdobnych elementów kamiennych – wg osobnej, indywidualnej wyceny uprawnionego konserwatora – specjalisty,
- wymianę starych, ceramicznych pokryć dachowych - wg osobnych opracowań,
- usunięcie elementów pogarszających estetykę elewacji – tych prac nie skalkulowano, ponieważ ich wykonanie zależy od podjęcia decyzji przez Właściciela obiektów, co do terminu i planowanych kosztów na wykonanie powyższego zakresu np. wewnętrznej klimatyzacji itp.
- malowanie całych elewacji, w kolorze i farbami ostatecznie przyjętymi w projekcie remontu elewacji, uzgodnionym z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu,
- wymianę (naprawę) stolarki okiennie – drzwiowej oraz naprawę lub wymianę zewnętrznych schodów.

9. **WNIOSKI**

Ogólnie należy stwierdzić, że sama naprawa elewacji nie może być traktowana na zasadzie rozwiązania problemu, ponieważ bez wykonania odpowiednich prac towarzyszących, wymienionych w p. 7.2 temat tynków w bardzo krótkim czasie powróci. Uzupełnieniem niniejszego opracowania powinna być ocena stanu technicznego (zaleca się wykonanie ekspertyzy) ścian i posadzek części budynków zagłębionych w gruncie a także przyziemia, skuteczność ich izolacji p/wilgociowej (jej ciągłość) a także ustalenie rodzajów oraz ilości występujących w nich soli. Powyższe pozwoli na prawidłowy dobór rodzaju nowych izolacji i tynków dla tych części budynków. Działania te powinny uwzględniać wykonanie skutecznego odprowadzenia wód spod obiektu (drenaż, opaski żwirowe), co zapewni tym elementom możliwość przywrócenia przynajmniej części ich pierwotnej sprawności technicznej. Opisane wyżej czynności powinny znaleźć swoje miejsce w projekcie remontu (wiernego odtworzenia) elewacji budynków należących do KWP i KMP w Opolu, który także w swoim zakresie powinien ująć kolorystykę elewacji w oparciu o niniejsze opracowanie i zawarte w nim załączniki, a także dane



historyczne. Elewację będzie należało pomalować w kolorach odpowiadających jej pierwotnemu wyglądowi, ponieważ samo czyszczenie (zmywanie) elewacji nie przywróci jej pierwotnych barw. Stąd należy utrzymać proponowane przez Konserwatora, Pana Jacka Gryczewskiego kolory wg wzornika **KEIM FARBY MINERALNE Sp. o.o.**, z palety Exclusiv kolor nr 9307 oraz 9066. Dokładniej, będą to kolory, odpowiednio: KEIM Granital 9307 oraz KEIM Granital 9066, nakładane dwukrotnie, po uprzednim zagruntowaniu wszystkich powierzchni materiałem KEIM Spezial Fixativ. Konserwację elementów kamiennych – rzeźby, płaskorzeźby należy powierzyć uprawnionemu konserwatorowi w zakresie kamieniarstwa. Są to prace specjalistyczne, podlegające indywidualnym wycenom.

Podsumowując stwierdza się, że remont elewacji będzie nieuzasadniony w przypadku gdy wcześniej nie zostaną usunięte przyczyny ich złego stanu technicznego, które wymienione zostały powyżej, w punktach 7,8 i 9.

Wykonanie wymienionych wyżej prac, związanych z remontem elewacji oraz pozostałych elementów opisanych wyżej budynków będzie wymagało uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, późniejszego uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac związanych z naprawą elewacji, ponieważ obiekt podlega ochronie konserwatorskiej, a także stałego nadzoru konserwatorskiego.

10. TERMIN WAŻNOŚCI EKSPERTYZY

Zgodnie z zapisami umowy [3.1] ekspertyza traci ważność po upływie 3 lat, tj. 27 czerwca 2011 r., w przypadku nie przystąpienia do remontu obiektu. Nie zwalnia to jednak Właściciela / Zarządcy obiektów od przeprowadzania okresowych kontroli technicznych. Dla przypomnienia podaję, że zgodnie z **Art. 62.1. ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U. 2003 r. Nr 207, poz. 2016 - t.j., zm. Dz.U. z 2006 r. Nr 170, poz.1217**, obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów



-
- 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli – ***pomimo, że powierzchnia dachu nie osiąga w/w parametrów, ze względu na wiek i charakter obiektu należy utrzymać wyżej wymaganą częstotliwość przeglądów***
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu, każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2.

Opracował:

czerwiec 2008 r

