

**OCENA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU SZKOŁY PODSTAWOWEJ IM. K. NOWAKA  
NA TERENIE ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO  
W DĄBRÓWCE ul. Parkowa 1 dz. nr ewid. 76**



**POZNAŃ, PAŹDZIERNIK – LISTOPAD 2021**

## **Spis treści**

- I. Przedmiot i cel opracowania.**
- II. Charakterystyka budynku.**
- III. Stan techniczny budynku**
- V. Wnioski i zalecenia**

## **I. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA**

### **1. Podstawa opracowania**

- zlecenie Urzędu Gminy Dopiewo
- Dokumentacja Konserwatorska
- Opinia Techniczna dotycząca stanu elewacji budynku Szkoły Podstawowej im. Kazimierza Nowaka w Dąbrówce wykonana przez „INNOVI” Józwiak, Kaczmarek S.J w listopadzie 2013 roku
- Program Prac Konserwatorskich wykonany przez konserwatora mgr Katarzynę Michalak w listopadzie 2021 roku
- Projekt budowlany remont elewacji budynku wykonany przez „INNOVI” Józwiak, Kaczmarek S.J w listopadzie 2013 roku
- wizja lokalna
- dokumentacja fotograficzna
- badania geotechniczne wykonane przez Firmę GRUNT-TEST w październiku 2021

### **2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku popałacowego użytkowanego jako budynek Szkoły Podstawowej im Kazimiera Nowaka położonego w Dąbrówce gm. Dopiewo przy ul. Parkowej 1.



### 3. Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego budynku popałacowego położonego w Dąbrówce gm. Kleszczewo przy ul. Parkowej 1 – dz. nr ewid. 76.

## **II. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU**

### **1. Opis ogólny obiektu**

Budynek zlokalizowany na terenie Zespołu Pałacowo-Parkowego w Dąbrówce wpisany do rejestru zabytków pod nr 133/Wlkp/A decyzją z dn. 5 czerwca 2003r. Budynek obecnie użytkowany jest jako budynek oświatowy. Z częścią poddasza zaadoptowaną na cele mieszkalne. Budynek wolnostojący, z dwoma kondygnacjami nadziemnymi częściowo podpiwniczony, zbudowany na planie prostokąta z dodanymi bryłami od strony północno-zachodniej i południowo-zachodniej. Dach płaski – ze spadkiem do środka budynku.

Budynek wykonany dwuetapowo, część starsza w konstrukcji szkieletowej – szachulcowej z wypełnieniem z cegły pełnej, została wybudowana na początku XIX wieku. Część nowsza wybudowana pod koniec XIX wieku ze ścianami murowanymi z cegły pełnej. Stropy budynku nad podpiwniczeniem sklepienia odcinkowe typu Kleina, nad parterem strop drewniany – belkowy, nad piętem – poddaszem stropodach pełny na podstropiu stropu drewnianego belkowego.

### **2. Podstawowe dane techniczne**

Poziom +/-0,00 posadzki parteru: 84,16 m.n.p.m

Poziom posadowienia: 81,77 - 82,10 m.n.p.m.

Powierzchnia zabudowy – 408,50 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa – 605,0m<sup>2</sup>

Kubatura – 3268,8 m<sup>3</sup>

### III. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

**Zgodnie z zamieszczoną poniżej zasadą klasyfikacji stan ogólny elementów budynku należy uznać jako dostateczny/dopuszczający.**

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
0-15	dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	średni	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-56	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-75	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
76-95	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

#### 1. Dach budynku

Dach budynku zaprojektowano jako płaski – w części wyżej ze spadkami do wewnątrz i z wewnętrzną rurą spustową. Rozwiązanie takie – o ile jest rozwiązaniem pierwotnym – jak na czas powstania budynku było dość rzadkie i „nowatorskie”, w części niższej ze spadkami na zewnątrz z rynnami i rurami spustowymi

Ze względu na adaptację poddaszy na cele szkolne oraz mieszkalne, całość konstrukcji jest zabudowana, nie ma więc możliwości sprawdzenia stanu technicznego drewna konstrukcyjnego. Jedynym miejscem, w którym istnieje możliwość dostępu (bardzo znikomego) do konstrukcji dachowej jest wyłaz dachowy.

Widoczne są w nim rozwarstwienia drewna nośnego oraz drobne ślady degradacji biologicznej.





Pokrycie dachowe z papy niekonserwowane od dłuższego czasu – widoczne przeschnięcia nawierzchni oraz „budy” – odspojenia papy od podłoża.





Kominy ponad dachem zostały częściowo przemurowane, jednak część pozostała w bardzo złym stanie technicznym.



Biorąc pod uwagę stan sufitów poddasza z widocznymi śladami początków łuszczenia cegły oraz zacieków w remontowanym pomieszczeniu można domniemywać, że pokrycie dachowe nie jest w pełni szczelne.





Dodatkowym aspektem jest stan zewnętrznych elementów konstrukcji dachowej budynku - uszkodzenia krokwi w części okapowej, spękania ścian w miejscu oparcia krokwi (mogące świadczyć o uszkodzeniu lub braku murlat) oraz stan rynien.







W złym stanie technicznym jest również nawierzchnia tarasu, będącego stropodachem dla części parterowej.



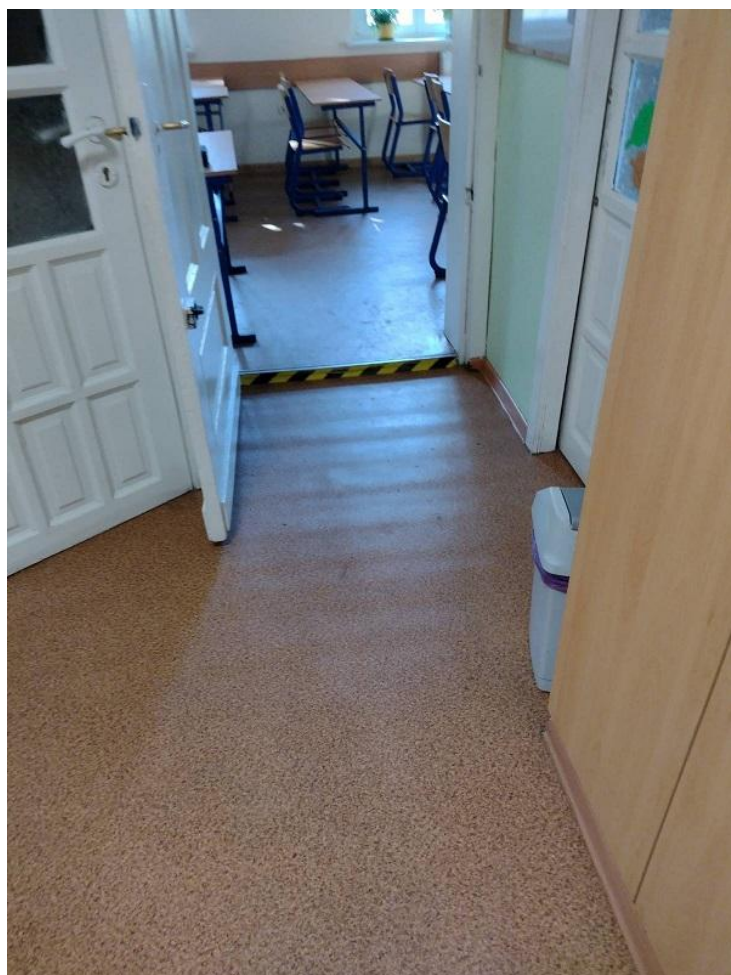
Oględziny całości konstrukcji dachowe, ze względu na jej zabudowę, w chwili obecnej są niemożliwe jednak biorąc pod uwagę stan pokrycia dachowego budynku oraz wiek konstrukcji należy założyć, że konstrukcja mogła ulec degradacji biologicznej oraz uszkodzeniom mechanicznym.

Stan konstrukcji dachowej w chwili obecnej należy określić jako dostateczny.

## **2. Stropy kondygnacji nadziemnej – strop nad parterem**

Strop nad parterem.

Strop nad parterem wykonany jako strop belkowy drewniany. Całość stropu zakryta od spodu podsufitką od góry podłogą. Ze względu na użytkowanie obiektu nie ma możliwości wykonania odkrywek, które mogłyby potwierdzić stan techniczny belek stropowych. Podłoga pokryta wykładziną PCV układaną bezpośrednio na deskach podłogowych. W kilku miejscach widoczne ugięcia belek stropowych na co wskazują mi. odstające od podłogi listwy przyścienne.





Stan techniczny stropu należy określić jako dostateczny aczkolwiek po wykonaniu odkrywek można będzie stwierdzić, czy belki uległy uszkodzeniom mechanicznym i ewentualnej korozji biologicznej.

### **3. Strop nad piwnicą**

W części podpiwniczonej strop stanowią sklepienia odcinkowe typu Kleina. Widoczne znaczne uszkodzenia cegieł, czasze sklepień w kilku miejscach spękane, widoczne są ubytki zaprawy. Widoczna znaczna korozja belek stalowych sklepień, tynki w znacznym stopniu uszkodzone mechanicznie, brak zabezpieczenia belek stalowych przed korozją a także przed ewentualnym pożarem.









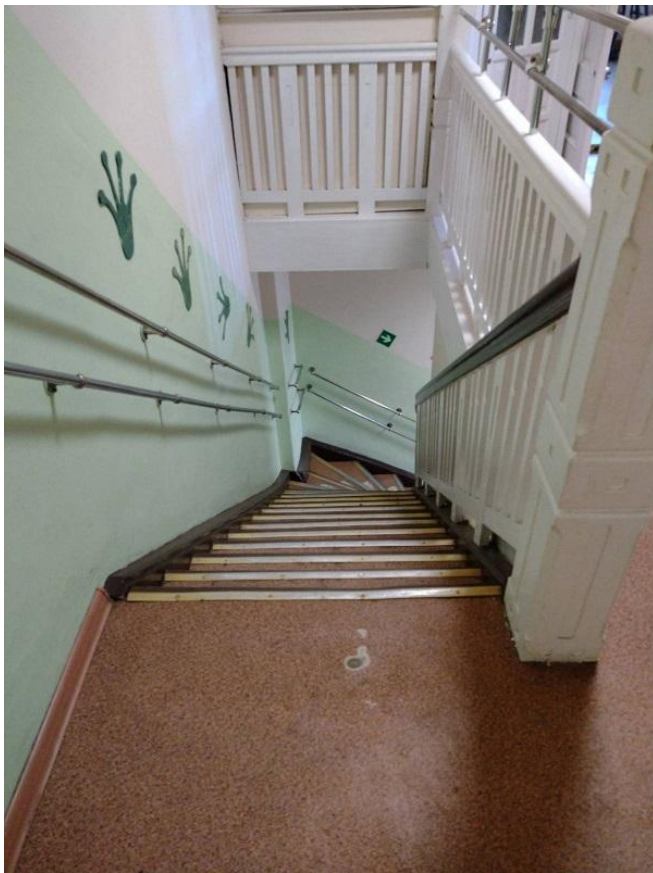
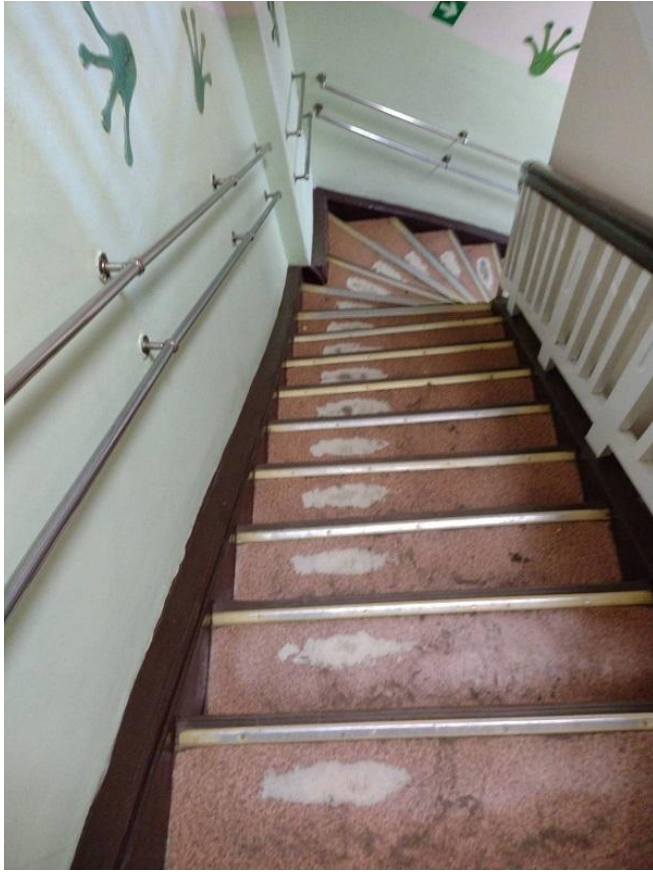


Stan techniczny stropu nad piwnicą dostateczny/dopuszczający.

#### **4. Schody**

##### **4.1. Schody wewnętrzne**

Schody wewnętrzne drewniane, zabiegowe o konstrukcji policzkowej. Brak widocznych uszkodzeń belek konstrukcji nośnej. Nastopnice pokryte znacznie zniszczoną wykładziną PCV, mimo to widoczne zużycie nastopnic drewnianych.



#### 4.2. Schody zewnętrzne

Schody zewnętrzne betonowe do wejść głównych, do altany drewniane spoczniki na konstrukcji stalowej.





#### 4.3. Schody do piwnicy

Schody do piwnicy ceglane ze znacznymi uszkodzeniami zarówno cegieł jak i zaprawy.



Stan techniczny schodów określono jako dostateczny.

### 5. Ściany

#### 5.1. Ściany piwnic

Ściany piwnic murowane, ze znacznymi śladami degradacji tynków, spoin i cegieł. Widoczne znaczne zawilgocenia, przechodzące w zagrzybienia spowodowane brakiem izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych.

Widoczne znaczne zaniedbania również eksploatacyjne. W chwili przeprowadzania wizji lokalnej piwnica użytkowana była jako magazyn.











Stan techniczny ścian piwnic określa się jako dostateczny/dopuszczający.

## 5.2. Ściany kondygnacji nadziemnych

Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły pełnej, częściowo wykonane jako mur szachulcowy. Ściany wykazują znaczne spękania i zarysowania – szczególnie w części o konstrukcji szachulcowej, spękania widoczne również w strefach podokiennych. Poza tym widoczne również uszkodzenia pod oparciem elementów konstrukcji dachowej (patrz pkt. 1) oraz wiele przejść i przebić wykonanych głównie dla odprowadzenia instalacji w sposób chaotyczny, a także sprzeczny z wszelkimi zasadami sztuki budowlanej. Widoczne ubytki i uszkodzenia tynków oraz elementów architektonicznych takich jak gzymsy. Widoczne znaczne złuszczenia i ubytki farb elewacyjnych. Widoczne „naprawy” elewacji zacieraną

zaprawą cementową wykonane zostały w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną oraz zasadami konserwacji zabytków.













Stan techniczny ścian określono jako dostateczny, jednak stan elewacji jako takiej należy określić jako niedostateczny = co prawda nie zagraża ona życiu i mieniu ludzi jednak nie spełnia żadnych wymogów estetycznych i szpeci otoczenie.

## 6. Fundamenty

Dla terenu przeprowadzono rozpoznanie geotechniczne i wykonano cztery odkrywki fundamentów.



odkrywka 1



odkrywka 2





odkrywka 3



odkrywka 4

Opis prac geologicznych oraz odkrywkowych został opisany w opracowaniu wykonanym przez Firmę GRUNT-TEST w październiku 2021. Które stanowi załącznik do niniejszej oceny stanu technicznego.

Fundamenty murowane oraz kamienne, bez izolacji pionowych i poziomych, zawilgocone, wykazują uszkodzenia spowodowane degradacją mechaniczną oraz biologiczno-atmosferyczną. Nie stwierdzono jednak uszkodzeń mogących powodować nierównomierne osiadania budynku.

Stan techniczny fundamentów określono jako dostateczny.

## **7. Izolacje**

W budynku brak izolacji poziomych i pionowych ścian fundamentowych, biorąc pod uwagę wiek budynku można przypuszczać, że nie zostały one wykonane, lub uległy całkowitej degradacji. Stąd też występują na ścianach piwnic znaczne zawilgocenia.

## **8. Opierzenia, rynny rury spustowe.**

Niektóre elementy obróbek blacharskich wykazują znaczny stopień zużycia oraz degradacji. (pkt 1) Brak bieżącej konserwacji rynien.

Oceniono stan zachowania budynku jako:

- estetyczny - dopuszczający
- techniczny – dostateczny

## **IV. Wnioski i zalecenia**

Na podstawie przeprowadzonych badań i analiz można sformułować następujące wnioski i zalecenia:

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną ocenę konieczny jest remont całości budynku. Wykonanie remontu tylko elewacji mija się z celem.

Ze względu na zawilgocenia ścian, konieczne jest wykonanie napraw, osuszenia ścian fundamentowych oraz samych fundamentów, a następnie wykonanie izolacji poziomej i pionowej.

Naprawę zarysowań w części szachulcowej, jak również zarysowań pod oparciem krokwi dachowych oraz zarysowań podokiennych wymagają kompleksowej naprawy.

Konieczne jest odkrycie elementów konstrukcyjnych dachu i stropów drewnianych, tak aby w pełni ocenić ich stan techniczny oraz nośność.

Dla sklepienia nad piwnicą konieczny jest remont i konserwacja zarówno elementów stalowych jak i czasz sklepień.

Budynek jest „zaniedbany” – nie jest prowadzona jego bieżąca konserwacja, a wszelkie naprawy i przebudowy wykonywane są w sposób znacznie odbiegający od sztuki budowlanej oraz prawa związanego z konserwacją zabytków.

Zdaniem przeprowadzającego ocenę stanu technicznego konieczny jest remont kapitalny budynku,

Zwracam również uwagę, że budynek nie spełnia warunków ochrony pożarowej.

Opracowanie

mgr inż. Katarzyna Starzecka

Poznań październik – listopad 2021