



**PRACOWNIA PROJEKTOWO- CONSULTINGOWA**

**85 - 166 BYDGOSZCZ UL. BESKIDZKA 2/36**

**NIP 953-188-01- 68**

**TEL /FAX 0525201075 Kom.515080216 e-mail ppc\_complex@wp.pl**

**REGON 091546024**

## **ORZECZENIE MYKOLOGICZNO - BUDOWLANE**

**OBIEKT :** LOKAL USŁUGOWY PO BYŁYM SALONIE FRYZJERSKIM  
W BUDYNKU PRZY UL DWORCOWEJ 3 W BYDGOSZCZY

**INWESTOR :** URZĄD MIASTA BYDGOSZCZ

**TEMAT:** PRZYSTOSOWANIE LOKALU USŁUGOWEGO NA  
POTRZEBY BYDGOSKIEGO DOMU SENIORA

**ADRES :** LOKAL USŁUGOWY W BUDYNKU PRZY UL.DWOCOWEJ 3  
W BYDGOSZCZY

**AUTOR OPRACOWANIA:**

mgr inż. arch. Danuta Jaroszewska

**EGZ:NR 5**

**20 luty 2020r.**

## SPIS TREŚCI

1. Dane ogólne
2. Przedmiot opracowania
3. Cel opracowania
4. Opis stanu istniejącego
5. Ocena stanu zawilgocenia przegród budowlanych i elementów drewnianych
6. Ocena stanu uszkodzenia elementów przez korozję biologiczną
7. Wnioski

### 1. Dane ogólne

#### 1.1 Podstawa opracowania:

Opracowanie wykonano na podstawie:

• Umowy Nr WIM 272.146/ 2019 z dnia 17-12-2019 r. zawartej w Bydgoszczy pomiędzy Miastem Bydgoszcz, mającym swoją siedzibę przy ul. Jezuickiej 1 w Bydgoszczy, a Pracownię Projektowo-Consultingową Danuta Jaroszevska w Bydgoszcz.

- wizji lokalnej
- inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez Pracownię Projektowo-Consultingową Danuta Jaroszevska w Bydgoszczy
- przeglądu stanu zachowania konstrukcji poddanych ocenie technicznej,
- pomiarów stopnia zawilgocenia przegród budowlanych

#### 1.2 Parametry budynku:

- długość elewacji frontowej ( od ul. Dworcowej)- 20,32m
- szerokość max - 13,28m
- wysokość elewacji frontowej od terenu do okapu- 12,95-13,05m
- wysokość elewacji frontowej od terenu do kalenicy – 16,25-16,35
- pow. zabudowy - 252,00m<sup>2</sup>
- kubatura - 4 270,00m<sup>3</sup>
- kubatura użytkowa zmiany sposobu użytkowania - 1172m<sup>2</sup>

#### 1.3 Parametry lokalu Bydgoskiego Domu seniora:

- pow. użytkowa lokalu: 220,11m<sup>2</sup>, w tym:

- parter – 49,0m<sup>2</sup>
- I piętro- 171,11m<sup>2</sup>

pow. użytkowa przynależnych piwnic-

- 19,39m<sup>2</sup>

**Razem – 239,5m<sup>2</sup>**

## **2. Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest lokal usługowy ( były salon fryzjerski) w budynku przy ul. Dworcowej 3 w Bydgoszczy przeznaczony na potrzeby Bydgoskiego Domu Seniora.

## **3. Cel opracowania**

Celem orzeczenia mykologiczno- budowlanego jest określenie stopnia uszkodzenia elementów konstrukcyjnych . Orzeczenie zostało opracowane w celu:

- określenia aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych,
- oceny stanu porażenia elementów budowlanych przez czynniki destrukcji biologicznej,
- oceny stopnia zawilgocenia przegród budowlanych,
- oceny występowania rodzaju szkodliwych soli budowlanych i stopnia zasolenia ścian fundamentowych,
- określenia przyczyn porażenia drewnianych konstrukcji przez czynniki biodestrukcji,
- określenia przyczyn zawilgocenia przegród budowlanych.

## **4.Opis stanu istniejącego:**

Lokal Bydgoskiego Domu Seniora ( lokal po byłym salonie fryzjerskim) zlokalizowany został na parterze i I piętrze ( wraz z przyległymi piwnicami) budynku mieszkalno usługowego na dz. nr ewid. 196/1, 196/2 i 195/2 w Obr. 128 przy ul. Dworcowej 3 w Bydgoszczy .

Obiekt jako składnik historycznej zabudowy ujęty jest w zasobach gminnej ewidencji zabytków miasta Bydgoszczy. Wszelkie działania budowlane wymagają opinii służb konserwatorskich zgodnie z „ Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” z dnia 23 lipca 2003 r. ( Dz. U. Nr 162 poz.1568).

Jest to budynek trzykondygnacyjny z poddaszem strychowym i sienią przejazdową w przyziemiu , podpiwniczony w zwartym ciągu zabudowy południowej pierzei ul. Dworcowej. Ściany budynku murowane są z cegły , obustronnie otynkowane , strop piwniczny ceramiczny, wyżej stropy drewniane, dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy płaski , kryty papą. Ściany zewnętrzne budynku zostały remontowane na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe „ Grama” , ul. Fordońska 108/16, 85-739 Bydgoszcz z dnia 21 -05-2013r .

Elewacje: północno-wschodnia i południowo –wschodnia została remontowana pod nadzorem konserwatorskim zakładającym naprawę uszkodzeń technicznych, naprawę i uszlachetnienie tynków , malowanie farbą silikatową bez docieplenia ścian. Na cokole zastosowano obrzutkę z tynku podkładowego CERESIT CR 61 z dodatkiem emulsji kontaktowej CC81, grub. warstwy ok 0,5cm oraz tynk renowacyjny specjalistyczny CERESIT CR 62, grub. ok.2x1,0cm.

Elewacja południowo-zachodnia i północno-zachodnia została wyremontowana i ocieplona . Zakres prac obejmował remont uszkodzeń technicznych, wykonanie nowego tynku cokołowego, docieplenie powierzchni powyżej cokołu warstwą izolacji grub. 14,0cm. Cokół wyremontowany został następującymi warstwami:

- obrzutka z tynku podkładowego CERESIT CR 61 z dodatkiem emulsji kontaktowej CERESIT CC81, grub. ok. 0,5cm.
- tynk podkładowy gruntująco-wyrównawczy CERESIT CR61, grub. ok. 1,0cm.
- powłoka uszczelniająca w strefie przygruntowej CERESIT CR166/powłoka krystalizująca CRYSTALISER CR90
- tynk renowacyjny specjalistyczny CERESIT CR 62, grub.ok.2,0cm.
- tynk cienkowarstwowy mineralny gładki CERESIT CT34 , uziarnienie 0-0,6mm, grubość warstwy 0-3,0mm.

#### Remont i docieplenie ścian i stropu w przejeździe :

Strop przejazdu ocieplony został wełną mineralną SUPERROCK firmy Rockwool gr. 14,0cm z folią paroizolacyjną ROCKWOOL i płytą gipsowo-włóknową FERMACELL grub. 2x 1,25cm.

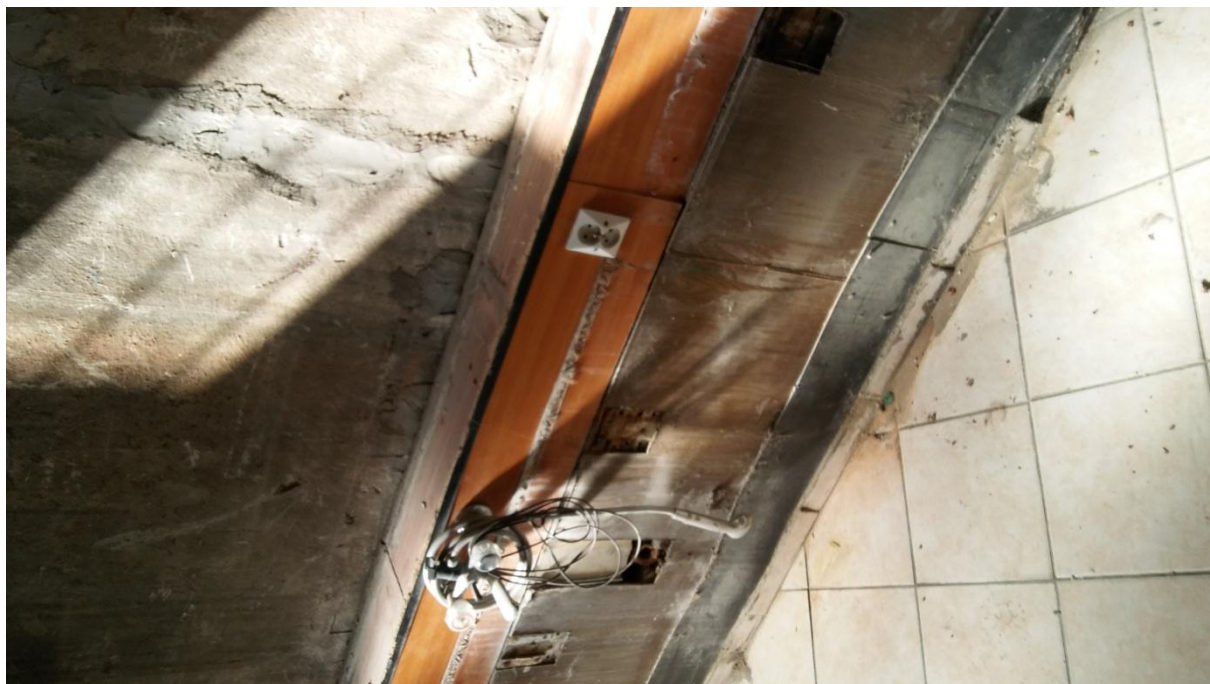
Ścianę wschodnią przejazdu ( wydzielająca lokal Bydgoskiego Domu Seniora) ocieplono wełną mineralną grub. 14,0cm .

#### **5. Ocena stopnia zawilgocenia przegród budowlanych:**

##### **PARTER:**

Wilgotność ścian budynku przyziemia waha się :

- od 8 % ( ściana przy przejeździe – strona wschodnia przejazdu/ ściana zachodnia lokalu) , do 8,8 % - ściana frontowa budynku
- 6,2 % ściana lokalu granicząca z klatką schodową mieszkańców
- 6,2 % ściana południowa zewnętrzna budynku ( ocieplona).



Fot. nr 1 – widok ściany parteru

PIĘTRO: - wilgotność ścian zewnętrznych wynosi ok. 8,4% - 10 %

- wilgotność ściany od klatki schodowej 0 %,
- wilgotność ściany wewnętrznej ( między foyer- pom. nr 4, a korytarzem wewnętrznym )- ok 14,4% .

## PIWNICA:

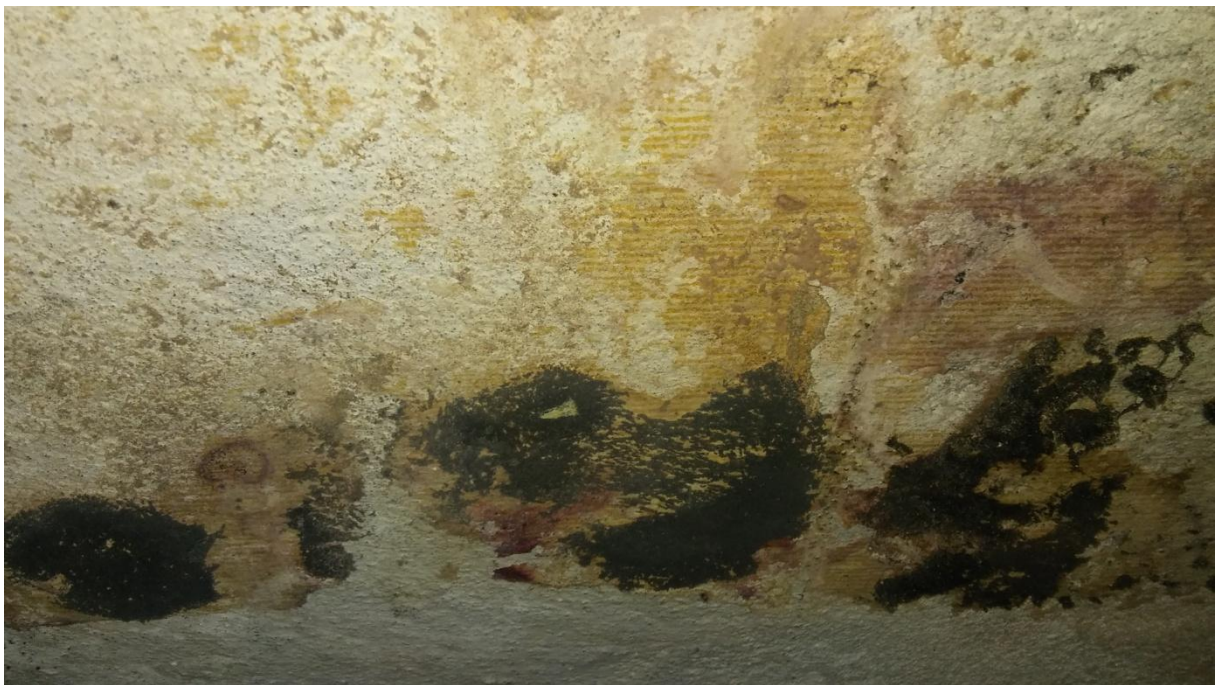
W piwnicy wilgotność murów odnotowano aż 50% .Poziom wilgotności ścian budynków jest zawyżony z uwagi na brak ogrzewania . Budynek obecnie jest nieużytkowany. Badania wilgotności ścian budynków wskazują jednak , że główną przyczyną zawyżonego stopnia wilgotności jest wilgoć pochodząca w wyniku zalania piwnic od strony elewacji południowej ( od podwórza ) oraz pochodząca z kapilarnego podciągania wody. W wyniku informacji uzyskanych od zamieszkujących budynek mieszkańców wiadomo jest, że ściana południowa zalewana była na skutek nieszczelności z byłej ( obecnie zasypanej ) studzienki doświetlającej pomieszczenie pralni ( pom. nr 01/1). Obecnie najgorsza sytuacja jest w pomieszczeniu w bezpośrednim sąsiedztwie z klatką schodową ( pom. nr 01/3) – w którym na posadzce zalega woda, a na ścianach widnieje pleśń .

### Wilgotność ścian piwnic:

- ściana klatki schodowej w osi 2 – 50%
- ściana pom. 01/3 w osi 3 - 32%
- ściana pom. 01/3 stykająca się z klatką schodową- 45,5%
- ściana zewnętrzna piwnic od strony południowej- 36%
- ściana wewnętrzna piwnic – korytarzowa w osi C- 25,3%
- ściana wewnętrzna piwnic – korytarzowa w osi B – 8,6%
- ściana wewnętrzna piwnic w osi 4 ( pom. 01/10)- 16,4%



Fot.2 – widok ściany klatki schodowej w piwnicy



Fot. 3 – widok ściany w pom. 01/3

## **6 .Ocena porażenia drewnianych konstrukcji przez czynniki biodestrukcji.**

Podczas wizji lokalnej nie zauważono żadnych spękań lub rozwarstwień drewna, nadmiernych ugięć oraz korozji biologicznej stropu. Strop nad parterem i piętrem jest w stanie technicznym dobrym.

## **7 . Wnioski:**

Na podstawie wyników pomiarów stopnia wilgotności murów i po uwzględnieniu wykonanych prac remontowo- konserwacyjnych ścian zewnętrznych budynku na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez Przedsiębiorstwo Usługowo- Handlowe „ Grama” , ul. Fordońska 108/16, 85-739 Bydgoszcz z dnia 21 -05-2013r ocenia się, że :

- Ściany nadziemne zewnętrzne remontowane nowym tynkiem są mniej zawilgocone ( 8%) niż ściana wewnętrzna ( przy pom nr 4-foyer ), której wilgotność wynosi 14% - ściany piwnic są mokre , bo sięgają aż 50 % wilgotności w wyniku nieszczelności muru od strony południowej budynku
- bardzo duża wilgotność ścian fundamentowych przy jednocześnie mniejszym stopniu zawilgoceniu tych ścian w miarę wzrostu wysokości tych ścian świadczy o braku izolacji poziomej budynku- wskazuje to również większa wilgotność ściany wewnętrznej w osi B mierzona na I piętrze w stosunku do wilgotności ściany zewnętrznej w osi A mierzonej na I piętrze..
- bardzo duża wilgotność ścian fundamentowych zewnętrznych świadczy o nieszczelności tych ścian oraz o braku izolacji pionowej tych ścian

## **7. Zalecenia:**

1. Należy skuć istniejące tynki i wysuszyć ściany
2. Należy wykonać izolację poziomą posadzki piwnic i wykonać izolację pionową ścian fundamentowych
3. Ściany w pom. 01/3 oraz ściany klatki schodowej piwnicy oraz całą ścianę fundamentową elewacji południowej należy za pomocą szpachelki lub szczotki drucianej

dokładnie oczyścić z pleśni z uwzględnieniem spoin między cegłami. Następnie oczyszczoną powierzchnię należy spłukać czystą wodą, starannie osuszyć i malować preparatem grzybobójczym. Nowy tynk układać zgodnie z zaleceniami producenta preparatu.

4. Lokalne zagrzybienia ścian parteru i piętra należy oczyścić z zagrzybienia i malować preparatem grzybobójczym.