

Przetarg pisemny nieograniczony na wybór Najemcy budynku wraz z gruntem pod budynkiem i terenem przyległym, stanowiących część Fabryki Pełnej Życia w Dąbrowie Górniczej z przeznaczeniem na produkcję piwa w browarze rzemieślniczym oraz świadczenie usług gastronomicznych i cateringowych.

---

**Załącznik nr 2** - opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu wraz z niezbędnymi wytycznymi do Przebudowy.

Projektuje się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku pofabrycznego na budynek usługowy o funkcji browaru rzemieślniczego z częścią gastronomiczną.

**1. Opis budynku istniejącego wg Szczegółowej Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Priorytetowego obszaru rewitalizacji centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem terenu Fabryki Pełnej Życia (Szczecin, 10 października 2019 r.).**

Budynek oznaczony poniżej jako H1 to istniejący budynek pofabryczny, składający się z trzech obiektów. Dwa z nich, znajdujące się od strony wschodniej (pomiędzy osiami 3-4) ze względu na bardzo zły stan techniczny zostały przeznaczone do wyburzenia.

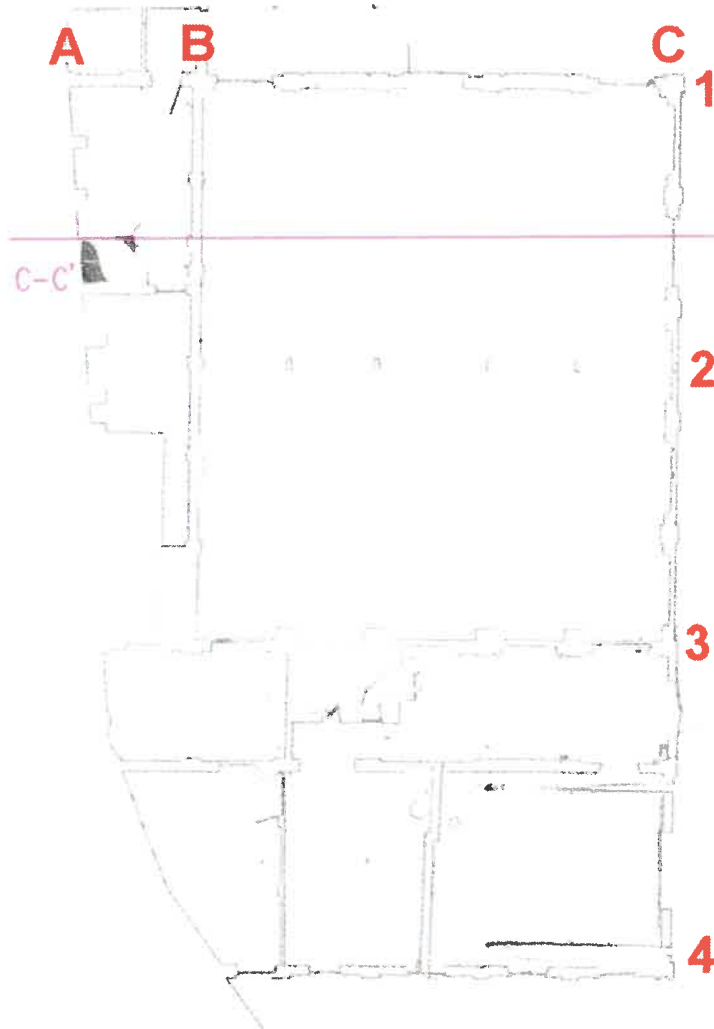
Ponadto do wyburzenia przeznaczono południową część budynku głównego funkcjonującą jako zaplecze (pomiędzy osiami A-B). Część obiektu przeznaczona do pozostawienia składa się z dwóch segmentów, jednokondygnacyjnej dwunawowej hali. W hali w przeszłości funkcjonowały dwie suwnice, na chwilę obecną belki podsuwnicowe są zdemontowane. Opisywane segmenty stanowią odrębną konstrukcyjnie całość. Główna konstrukcja nośna składa się ze ścian murowanych podłużnych i poprzecznych. W ścianach podłużnych widać pozostałości po wymurowanych wspornikach pod belki podsuwnicowe.

Dach dwuspadowy oparty na stalowych kratowych dwuprzęsłowych dźwigarach trapezowych. Dźwigary oparte są na zewnętrznych ścianach podłużnych oraz na wewnętrznych słupach stalowych. Wewnętrzne słupy stalowe pełniły w przeszłości również funkcję podpór dla belek podsuwnicowych. W kalenicy dachu znajduje się podłużny świetlik o kształcie trójkątnym w przekroju. Przykrycie dachu z płyt żelbetowych opartych na stalowych obetonowanych płatwiach opartych na dźwigarach kratowych. Ściany zaplecza murowane, strop międzykondygnacyjny płytowy żelbetowy. Stropodach z płyt żelbetowych opartych na belkach stalowych. Na chwilę obecną brak dostępu na kondygnację piętra zaplecza, jedyna klatka schodowa została zdemontowana. Wysokość hali do kalenicy

<



najwyższego świetlika wynosi ok. 12,70 m. Na poniższym rysunku przedstawiono zarys układu konstrukcji budynku na podstawie udostępnionej inwentaryzacji. Nazewnictwo osi wprowadzono dla celów orientacyjnych w zakresie niniejszego punktu opracowania.



*Rzut bud. H1 – inwentaryzacja*



*Budynek H1 - widok z zewnątrz*



*Budynek H1 - widok dachu od wewnątrz*

- 2. Fragment Operatu Szacunkowego z wyceny nieruchomości (Dąbrowa Górnicza, 3 czerwca 2019 r.).**

~

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn circle. The signature is stylized and difficult to decipher.

KARTA OBIEKTU BUDOWLANEGO Nr 7		Dane z rejestru budynków:	
Nazwa budynku: <b>Magazyn odlewów drobnych, hala wydziału remontowego, pomieszczenie socjalne wydziału remontowego</b>	Nr budynku: <b>17, 18</b>	Identyfikator budynku:	<b>246501_1.0003.6494_BUD 246501_1.0003.6496_BUD 246501_1.0003.6497_BUD</b>
		Nr działki:	<b>34</b>
		Nr księgi wieczystej:	<b>KA1D/00024308/8</b>
Dane techniczne przyjęte do wyceny:		Ilość kondygnacji:	<b>1</b>
• Pow. zabudowy:	<b>987,00 m<sup>2</sup></b>	Rok budowy:	<b>1911-1912</b>
• Pow. użytkowa:	<b>808,00 m<sup>2</sup></b>	Funkcja budynku:	<b>przemysłowa</b>
• Kubatura:	<b>ok. 6.550 m<sup>3</sup></b>	Pow. zabudowy:	<b>987,00 m<sup>2</sup></b>

### Opis ogólny

Lokalizacja budynku na mapie ewidencyjnej:

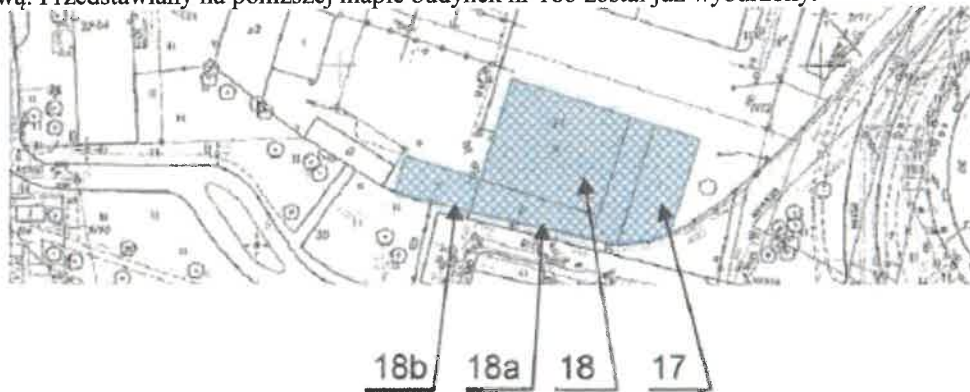


Zespół trzech obiektów jednokondygnacyjnych przy zabudowie fabrycznej, nie podpiwniczonych, jednokondygnacyjnych. Budynki zlokalizowane w południowo-wschodniej części zespołu fabrycznego. Budynek nr 17 (magazyn odlewów drobnych) wybudowany na planie zbliżonym do trapezu, znajduje się w bliskim sąsiedztwie warsztatu remontowego i tworzy dwa pomieszczenia. W późniejszych latach między tymi obiektami powstała nowa zabudowa pełniąca funkcję magazynu, a ściana frontowa omawianego obiektu została nadbudowana do wysokości obiektu sąsiadującego – obiekt powstały w późniejszych latach między budynkiem nr 17 a warsztatem remontowym (nr 18) posiadał dach pulpitowy oparty na stalowych, dwuteowych belkach. Elewacja tylna obiektu zamyka od południa teren fabryki, połączona z południowymi elewacjami obiektów sąsiadujących tworzy wraz z nimi mur odgradzający zakład od terenów zewnętrznych.

Obiekt nr 18 na planie prostokąta, początkowo zaprojektowany jako wolnostojący, położony jest jednak w ciągu budynków stanowiących południową granicę terenu zakładu. Obiekt ten przylega do wewnątrzzakładowego placu pomiędzy zabudowaniami fabryki. Jego zachodnia, boczna elewacja stanowi jedną z jego pierzei. Budynek składa się z dwóch stref: wyższej części halowej od północy oraz niższej, dwukondygnacyjnej części zawierającej w sobie pomieszczenia pomocnicze. Segment zasadniczej części obiektu to dwunawowa hala o identycznej rozpiętości poszczególnych naw. Elewacja południowa łączy się z murami sąsiednich zabudowań tworząc mur okalający teren zakładu. Obiekt nr 18 tworzy jeden segment powiązany konstrukcyjnie wspólną ścianą podłużną, wschodnią z



obiektem nr 17, dawniej posiadał antresolę przylegającą do części 18a, obecnie zdemontowaną. Budynek nr 18a zrealizowany na planie prostokąta, tworzy jeden segment powiązany konstrukcyjnie wspólną ścianą podłużną, północną z obiektem nr 18, nie jest niezależnym konstrukcyjnie budynkiem lecz częścią budynku nr 18 i posiada dwie kondygnacje nadziemna lecz pomieszczenia znajdujące się w poziomie I piętra są obecnie niedostępne gdyż zdemontowane zostały dawniej istniejące schody w hali budynku nr 18 na piętro budynku socjalnego nr 18a. Obiekty nr 17, 18 i 18a tworzą jeden zespół zabudowy, wzajemnie powiązany konstrukcyjnie lecz nie powiązany z inną zabudową. Przedstawiany na poniższej mapie budynek nr 18b został już wyburzony.



**Rys. 2 Budynki 17, 18, 18a, 18b, lokalizacja**

- Budynek 17 – magazyn odlewów drobnych
- Budynek 18 – hala wydziału remontowego
- Budynek 18a – pomieszczenie socjalne wydziału remontowego
- Budynek 18b – sprężarkownia

Sposób użytkowania	magazynowy
<b>Opis konstrukcji – budynek nr 17</b>	
• fundamenty	częściowo murowane, w dolnej części kamienne, brak izolacji poziomych i pionowych na ścianach fundamentowych
• konstrukcja	konstrukcję obiektu w całości zrealizowano w technologii tradycyjnej charakterystycznej dla okresu budowy tj. początków 20-go wieku. Szytywność przestrzenną budynku zapewnia układ murowanych ścian nośnych, zewnętrznych, poprzecznych i podłużnych, wzajemnie powiązanych. Budynek posiada konstrukcję ścianową, został przekryty dachem dwuspadowym, otwory okienne zamurowane, na ścianie zachodniej znajduje się otwór drzwiowy łączący obiekt z oczyszczalnią odlewów drobnych – dobudowana od zachodu oczyszczalnia odlewów jest aktualnie w znacznym stopniu zdewastowana
• ściany	murowane z cegły palonej, pełnej na zaprawie wapiennej, lokalnie przemurowania na zaprawie cementowo-wapiennej
• dach	zasadniczą konstrukcję nośną dachu tworzą dźwigary drewniane, o konstrukcji wieszarowej z jednym słupem w kalenicy, rozmieszczone co ok. 3-4 m, opierające się na ścianach podłużnych, nośnych. Całość konstrukcji dachu jest drewniana, pokrycie z papy na deskowaniu
<b>Opis wykończenia</b>	
• posadzka	betonowa – w złym stanie technicznym
• tynki i okładziny ścienne	ściany szczytowe otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym kat. III, ściany podłużne nieotynkowane
• instalacje	odłączone (E)
Dokumentacja fotograficzna budynku nr 17:	

Obiekt nr 17



#### Opis konstrukcji – budynek nr 18

• fundamenty	częściowo murowane, w dolnej części kamienne, stopy fundamentowe słupów betonowe, w części murowane. Brak izolacji poziomych i pionowych na ścianach fundamentowych
• konstrukcja	tradycyjna murowana
• ściany	zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej, palonej, na zaprawie wapiennej o układzie cegieł krzyżowym i grubości 1-2,0 cegły. Pilastry narożne i pośrednie w ścianach szczytowych o szerokości 2,5 cegły i występie 0,5 cegły, w górnej części schodkowo zwiększane przechodzą w ozdobne kolumnienki. Ściany zewnętrzne opasane gzymsem i zwieńczone gzymsem koronującym
• dach	zasadniczą konstrukcję nośną dachu tworzą dźwigary stalowe, kratownice trapezowe dwuprzęsłowe, płaskie, rozmieszczone osiowo. Kratownice opierają się na ścianach podłużnych, nośnych oraz w środku rozpiętości na stalowych, nitowanych słupach blachownicowych. Płatwie drewniane, pokrycie z papy na lepiku na żelbetowych, monolitycznych płytach wylewanych na deskowaniu. W kalenicy wykonano podłużny świetlik dachowy, dwuspadowy o konstrukcji stalowej szklony szybami zwykłymi niehartowanymi.

#### Opis wykończenia

• posadzki	betonowe – w złym stanie technicznym
• tynki i okładziny ścienne	na większości ścian wykonano tynk cementowo-wapienny kat. III
• instalacje	odłączone (E)

Dokumentacja fotograficzna budynku nr 18:





#### Opis konstrukcji – budynek nr 18a

• fundamenty	częściowo murowane, w dolnej części kamienne, stopy fundamentowe słupów betonowe, w części murowane. Brak izolacji poziomych i pionowych na ścianach fundamentowych
• konstrukcja	tradycyjna murowana
• ściany	zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej, palonej, na zaprawie wapiennej
• strop	w postaci płyty żelbetowej opartej na ścianach zewnętrznych oraz poprzecznych belkach stalowych
• dach	stropodach z płyt żelbetowych na belkach stalowych, pokrycie z papy na lepiku. W kalenicy wykonano podłużny świetlik dachowy, dwuspadowy o konstrukcji stalowej

#### Opis wykończenia

• posadzki	betonowe
• instalacje	odłączone (E)

Dokumentacja fotograficzna budynku nr 18a:



Obiekt nr 18a

### **3. Stan projektowany wg Szczegółowej Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Priorytetowego obszaru rewitalizacji centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem terenu Fabryki Pełnej Życia (Szczecin, 10 października 2019 r.)**

W ramach przebudowy obiektu dla celów browaru rzemieślniczego, zakłada się wyburzenie dwóch wschodnich segmentów będących w stanie awaryjnym oraz części dwukondygnacyjnego zaplecza budynku halowego. Podczas wyburzania obiektów przyległych, a w szczególności południowego zaplecza, należy zwrócić szczególną uwagę na zagadnienie sztywności pozostawianych ścian murowanych, które mogą być usztywnione ścianami i stropami przeznaczonymi do wyburzenia. Założono, że główny układ konstrukcji budynku halowego pozostanie bez zmian, tzn. nie ulegnie zmianie lokalizacja słupów konstrukcji, ściany zewnętrzne murowane, układ konstrukcji dachu. Zewnętrzne lica ścian murowanych należy poddać renowacji, której celem będzie powstrzymanie procesów niszczenia oraz konserwacja i przywrócenie jej do pierwotnego wyglądu.

Wyburzone fragmenty budynku od strony wschodniej należy odbudować. Zakres i forma przebudowy zostanie określona w porozumieniu z wybranym operatorem budynku, na etapie projektu. Przed przystąpieniem do realizacji projektu należy zapewnić wykonanie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane ekspertyzy technicznej stanu istniejącego z uwzględnieniem projektowanej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania. Ekspertyza powinna zawierać konieczne analizy statyczno-wytrzymałościowe sprawdzające nośność i stateczność poszczególnych elementów konstrukcji oraz całego budynku z uwzględnieniem nowych funkcji w obiekcie, zmiany schematów statycznych oraz aktualnych obciążeń klimatycznych. Należy przeprowadzić również kontrolę gabarytów, rodzaju i stanu fundamentów z uwzględnieniem podłoża gruntowego. Ekspertyza techniczna, o której mowa powyżej, da odpowiedź na pytanie, które z elementów konstrukcyjnych będą mogły zostać wykorzystane bez wzmocnienia, a które będą musiały podlegać wzmocnieniu lub wymianie. Podczas prowadzenia prac projektowych należy sprawdzić nośność konstrukcji dachu z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących obciążeń klimatycznych oraz obciążeń od nowych warstw dachowych.

#### **a.) RENOWACJA ŚCIAN CEGLANYCH**

Istniejące ściany ceglane, które są przeznaczone do pozostawienia jako nietynkowane z eksponowanymi powierzchniami ceglanymi należy poddać renowacji. Renowacja ma na celu zahamowanie procesu postępującego zniszczenia substancji ceglanej, wzmocnienie, oczyszczenie i przywrócenie wizualnej atrakcyjności oraz zabezpieczenie. Należy wykonać prace wg poniższego schematu:

1. Wstępne wzmocnienie Wykonać wstępne wzmocnienie fragmentów muru o znacznie posuniętym stopniu degradacji i pulweryzacji, przy użyciu preparatów krzemianowych lub akrylowych.

←





2. Oczyszczenie powierzchni ceglanej z zabrudzeń i nawarstwień przy pomocy metody chemiczne ewentualnie fizycznej. Oczyszczanie rozpocząć od usunięcia nawarstwień starych farb i innych powłok (np. bitumy). Do czyszczenia stosować metodę hydrodynamiczną z użyciem preparatów chemicznych rozpuszczalnikowych lub ługujących. Następnie całą fasadę należy poddać zabiegom czyszczenia hydrodynamicznego z użyciem gorącej wody i odpowiednio dobranych kwaśnych preparatów chemicznych. Podczas czyszczenia należy unikać długotrwałego oddziaływania preparatów chemicznych na czyszczone podłoże i zasychania preparatów oraz zadbać o właściwe spłukanie powierzchni. Metody mechaniczne stosować tylko w ostateczności, gdyż uszkadzają one delikatne lico cegły i zmieniają jej charakterystykę, zmniejszając jej odporność na destrukcyjne wpływy atmosferyczne.

3. Usunięcie mikroorganizmów z powierzchni cegieł. Oczyszczoną powierzchnię ściany należy poddać zabiegom dezynfekcji mikrobiologicznej. Zabezpiecza ona podłoże przed porastaniem glonami i innymi mikroorganizmami. Świeżo wyczyszczone podłoża są szczególnie narażone na skażenia mikrobiologiczne i porost glonów. Do zabezpieczenia stosować preparaty biocydowe.

4. Usunięcie zdeintegrowanych zapraw i cegieł. Należy zinwentaryzować i usunąć cegły o znacznym stopniu zniszczenia, nie nadające się na naprawy. Usuwać można całe cegły, fragmenty murów, jak również tylko lica cegieł. Na tym etapie należy również usunąć niewypłukane podczas procesu czyszczenia spoiny.

5. Wzmocnienie strukturalne W przypadku osłabionych strukturalnie cegieł konieczne jest przeprowadzenie procesu konsolidacji z zastosowaniem materiałów krzemianowych lub akrylowych.

6. Naprawa i wzmocnienie spękań W pierwszej kolejności należy podjąć próbę ustalenia przyczyn powstałych spękań i usunąć ich przyczyny. Naprawa spękań polega na przemurowaniu spękanych fragmentów muru lub „zszyciu” ich przy użyciu kotew ze stali nierdzewnej.

7. Uzupełnienia Większe ubytki uzupełnić fragmentami cegieł dopasowanymi rodzajem, wymiarami i kolorystyką, pozyskanymi z rozbiórek elementów sąsiednich. Mniejsze ubytki i uszkodzenia cegieł należy uzupełnić odpowiednio dobranymi pod kątem koloru i struktury zaprawami mineralnymi modyfikowanymi preparatami akrylowymi.

8. Uzupełnienie brakujących spoin. Powierzchnię ściany należy poddać spoinowaniu.

9. Scalenie kolorystyczne

W razie potrzeby należy wykonać scalenie kolorystyczne mające na celu wyrównanie koloru powierzchni ściany, tzw. laserunek. Do wykonania laserunku używać odpowiednich mineralnych, paroprzepuszczalnych farb laserunkowych.



## 10. Hydrofobizacja i zabezpieczenie antygraffiti.

Oczyszczona powierzchnia ściany jest wyjąłowiona, chłonna i podatna na adhezję brudu bardziej niż przybrudzona powierzchnia przed remontem. Należy zatem zabezpieczyć ją przed infiltracją wody opadowej, transportującej w głąb nowe zabrudzenia atmosferyczne. Fasadę impregnuje się więc hydrofobowo wodnymi lub rozpuszczalnikowymi preparatami na bazie krzemianów lub na bazie żywic akrylowych. Na ścianach północnych i innych narażonych na porastanie glonami wskazane jest stosowanie preparatów hydrofobowych z protektorem mikrobiologicznym w celu ograniczenia zjawiska porostu glonów. Powierzchnie elewacji narażone na pojawienie się graffiti należy odpowiednio zabezpieczyć. Stosuje się preparaty stałe dające długotrwałą ochronę lub zmywalne wymagające odtworzenia powłok zabezpieczających po usunięciu graffiti. Zwykle ochronę antygraffiti stosuje się do wysokości ok. 3 m lub do granic architektonicznych na elewacji.

### **b.) ZABEZPIECZENIA P-POŻ.**

Podczas projektowania konstrukcji budynków należy bezwzględnie stosować się do opracowanych na etapie projektu budowlanego warunków ochrony przeciwpożarowej. Elementy głównej konstrukcji nośnej należy zabezpieczyć do wymaganych klas odporności pożarowej stosując metody dobrane w zależności od wymaganej klasy oraz zabezpieczanych materiałów. Elementy stalowe zabezpieczać przez ich obudowę lub malowanie farbami zabezpieczającymi. Elementy żelbetowe projektować o odpowiednich wymiarach przekroju poprzecznego oraz z zachowaniem odpowiednich otulin zbrojenia. Elementy drewniane zabezpieczać przez dobór odpowiednich wymiarów przekroju poprzecznego, ich obudowę lub stosując inne dopuszczone metody. Szczególną uwagę należy zwrócić na zabezpieczenie istniejących elementów konstrukcyjnych oraz elementów zapewniających stateczność obiektów (stężenia). W razie potrzeby wykonać pomiędzy obiektami określone w warunkach ochrony przeciwpożarowej ściany oddzielenia pożarowych.

### **c.) ZABEZPIECZENIE ANTYKOROZYJNE**

Zawilgocone ściany i stropy należy osuszyć i odgrzybić. Wykonać izolację poziomą i pionową ścian fundamentów. Izolacja pionowa boków ław i ścian fundamentowych (obustronnie) - 2x emulsja asfaltowa lub abizol. Żelbetowe elementy zewnętrzne należy wykonać w technologii betonu wodoszczelnego.

### **d.) ZABEZPIECZENIE WILGOTNOŚCIOWE**

Skorodowane elementy żelbetowe naprawić przez wykonanie reprofilacji betonu. Elementy stalowe oczyścić do stopnia czystości St 3 wg PN-ISO 8501-1. Stare powłoki epoksydowe usunąć. Elementy stalowe zabezpieczyć antykorozyjnie. Kategoria korozyjności C3.



#### **e.) MATERIAŁY KONSTRUKCYJNE**

Dopuszcza się stosowanie wyłącznie materiałów, które zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami. Zaleca się, aby materiały pochodzące z rozbieranych i wyburzanych obiektów, przeznaczone do dalszego wykorzystania, były pozyskiwane przez ten sam podmiot, który będzie je wbudowywał obiekty. Będzie można w ten sposób uniknąć wprowadzania materiałów porozbiórkowych do obrotu i związanych z tym procedur.

#### **f.) UWAGI**

1. Podczas prac projektowych należy kontrolować kompletność konstrukcji głównych konstrukcji nośnych. W razie stwierdzonych braków należy podjąć działania naprawcze.
2. Ze względu na stopień wysoki skomplikowania obiektów i projektowanych robót, należy opracować szczegółowe projekty budowlane i wykonawcze.
3. Roboty rozbiórkowe powinny być prowadzone zgodnie z zatwierdzonym programem rozbiórki, po dokładnym rozpoznaniu istniejącej konstrukcji oraz po starannym zabezpieczeniu sąsiednich elementów konstrukcji.
4. Przebudowę budynków prowadzić na podstawie zatwierzonego projektu budowlanego.
5. Przed realizacją projektu budowlanego należy zapewnić opracowanie ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynków pod kątem projektowanej przebudowy
6. Należy wykonać analizę statyczno-wytrzymałościową sprawdzającą stateczność i nośność elementów konstrukcji pod kątem projektowanej przebudowy, z uwzględnieniem. Powyższe analizy należy przeprowadzić opierając się na aktualnych normach dot. obliczania konstrukcji budowlanych.
7. Należy dążyć do zachowania elementów drewnianych konstrukcji budynku. W przypadku, gdy warunki ochrony p.poż nie dopuszczają do stosowania drewnianych elementów konstrukcyjnych, ich funkcję zastąpić nowymi elementami zabezpieczonymi do odpowiedniej nośności pożarowej, a elementy pozostawić jako dekoracyjne, nienośne.

