

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 4 do regulaminu przetargu** - wymagania dot. standardu Przedmiotu Najmu oraz jego zgodności w zakresie wystroju, aranżacji i zastosowanych materiałów do Szczegółowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej Priorytetowego Obszaru Rewitalizacji Centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem Fabryki Pełnej Życia.

Podstawą do przygotowania **Koncepcji Przebudowy Browaru Rzemieślniczego z Restauracją (dalej Koncepcja)**, obejmującego wizualizację zewnętrzną budynku, aranżację wewnątrz, ogródka gastronomicznego oraz **Kosztorys Budowlany** wykonania Koncepcji w przedmiocie Najmu są zapisy dokumentu pn. „Szczegółowa koncepcja urbanistyczno-architektoniczna Priorytetowego Obszaru Rewitalizacji Centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem Fabryki Pełnej Życia” autorstwa pracowni architektonicznej **ANALOG Piotr Śmierzewski** ul. Szymanowskiego 13/2, 75-573 Koszalin (oprac. Szczecin, 10 października 2019 r.).

Pełna wersja ww. dokumentu dostępna jest na stronie WWW projektu Fabryka Pełna Życia pod adresem:

[http://fabrykapelnazycia.pl/konkurs\\_architektoniczny](http://fabrykapelnazycia.pl/konkurs_architektoniczny)

Linki do poszczególnych części dokumentu znajdują się w rubryce:

**„Szczegółowa koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - ANALOG:”**

Pliki do pobrania poszczególnych części dokumentu znajdują się w rubryce:

**„Pliki do pobrania:”**

**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. Uzupelnienia 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. Uzupelnienie 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 ppoż nie dopuszczają do stosowania drewnianych elementów konstrukcyjnych, ich funkcję zastąpić nowymi elementami zabezpieczonymi do odpowiedniej nośności pożarowej, a elementy pozostawić jako dekoracyjne, nienośne.



**Tabela wymagań:**

L.P.	ZAKRES PRAC	NIE	TAK
1	EKSPERTYZA TECHNICZNA – ocena stanu technicznego i analiza statyczno-wytrzymałościowa z uwzględnieniem nowej funkcji obiektu.		•
2	WYBURZENIA – częściowa odbudowa.		•
3	WYBURZENIA – późniejsze dobudówki.		•
4	WYBURZENIA – przywrócenie otworów okiennych, zachowanie oryginalnego podziału.		•
5	NOWE ŚCIANY – wykończenie zewnętrzne betonem architektonicznym barwionym w masie – kolor szary, grafitowy.		•
6	PRACE KONSERWATORSKIE PRZY ISTNIEJĄCYCH MURACH CEGLANYCH – wzmocnienie, uzupełnienie ubytków, naprawa spękań, odkażenie mikrobiologiczne, scalanie kolorystyczne, zabezpieczenie, hydrofobizacja.		•
7	PRACE KONSERWATORSKIE STALOWEJ KONSTRUKCJI NOŚNEJ BUDYNKU – dopuszczalna kolorystyka konstrukcji: biel, czern, szarości.		•
8	STOLARKA STALOWA LUB ALUMINIOWA O DROBNYM PODZIALE, dopuszczalna kolorystyka konstrukcji: biel, czern, szarości.		•
9	ODTWORZENIE JASNEGO DESKOWANIA POSZYCIA DACHU		•
10	ODTWORZENIE ŚWIETLIKA W DACHU		•
11	POWIERZCHNIA ZABUDOWY c. 979,36 M2		•



**Wizualizacje:**



*Budynek H1 – po lewej stronie, widok z zewnątrz*

←



*Budynek H1 – po prawej stronie, widok z zewnątrz*

✓