

Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego nr 1/2023

OPIS TECHNICZNY

DO REMONTU BUDYNKU MIESZKALNEGO

ul. Biskupia 6 w Gdańsku

1.0 ZAKRES I RODZAJ ROBÓT DLA BUDYNKU

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie **remontu elewacji wraz z wykonaniem izolacji pionowej i poziomej ściany fundamentowej od frontu budynku przy ul. Biskupia 6 w Gdańsku.**

Budynek jest obiektem o wartościach kulturowych (zgodnie z MPZP ochronie podlega charakter budynku i detal architektoniczny). Leży w strefie ochrony dóbr kultury: strefie ochrony archeologicznej i strefie ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska. Ponadto budynek znajduje się w terenie objętym granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (w planowanych działaniach m.in. remonty istniejących obiektów o wartościach kulturowych). Przedmiotowy teren położony jest również w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii. Teren o trudnych warunkach geologiczno – gruntowych.

Budynek murowany, czterokondygnacyjny z poddaszem i piwnicą. Oficyna trzykondygnacyjna. Budynek wzniesiony w 1910 r. jako budynek mieszkalny. **Budynek wykonany w technologii konstrukcji murowanej z cegły pełnej. Klatka schodowa i stropy kondygnacji nadziemnych drewniane, konstrukcja dachu drewniana.**

Elewacje ubogie w detal architektoniczny. Elewacje boczne ceglane proste (bez detali), pozostałe tynkowane z detalami w postaci gzymsów, a na froncie również płycin. Bryła budynku rozczłonkowana. Stan techniczny ogólny średni i zły – widoczne spore zawilgocenia oraz zabrudzenia, ubytki w tynku, bardzo duże odspojenia powłok malarskich oraz wiele braków w spoinowaniu cegieł.

Ściany piwnic murowane, z cegły ceramicznej. Silnie zawilgocone. Na elewacji frontowej widoczna studnia przy oknie piwnicznym. Druga została zasypana. Należy rozeznać możliwość przywrócenia studni i okna piwnicznego (nie wiadomo z jakiego powodu została zasypana). Ściany ceglane i tynkowane. Ceglane ściany boczne: B-C i G-A. Pozostałe ściany tynkowane. Ściany tynkowane tynkiem fakturowym oraz gładkim (parter elewacji frontowej), miejscowo z prążkami (na detalach). W dolnych partiach cokół wystający nieznacznie przed lico ściany – tynkowany tym samym tynkiem, co reszta elewacji. Ściany malowane. Stan techniczny ścian zły - widoczne spore zabrudzenia i zawilgocenia na wszystkich elementach / przegrodach, odspojenia tynku i powłok malarskich oraz wiele pęknięć krótkich oraz zarysowań.

Zakres i rodzaj robót obejmuje:

1. remont elewacji frontowej budynku wraz z renowacją i odtworzeniem detali architektonicznych oraz renowacją drzwi bramnych,
2. wykonanie izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej frontowej ściany fundamentowej wraz z jej dociepleniem.

2.0 OPIS TECHNOLOGII WYKONANIA ROBÓT

2.1 REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ

Przed przystąpieniem do remontu ścian należy dokładnie sprawdzić ich powierzchnię, ocenić czy występują zawilgocenia i zasolenia, naprawić i wyrównać ubytki, w tym cegły i spoinowania, oczyścić ścianę z pyłu, kurzu, elementów biologicznych i odpadającego tynku, zmyć ją parą wodną oraz osuszyć, jeśli jest potrzeba (ocenić) powierzchnie tynkowane zdezynfekować preparatem bakterio-, grzybo- i glonobójczym. Warunkiem koniecznym jest sprawdzenie przyczepności istniejącego tynku, w miejscach gdzie występuje, przez opukiwanie (dźwięk przytłumiony świadczy o tym, że tynk nie jest związany z podłożem). Źle związany z podłożem tynk należy skuć, a powierzchnię ściany wyrównać zaprawą cementową 1 : 3. Jeżeli powierzchnia ściany w wyniku skucia tynku wykaże miejscami ubytki i nierówności większe niż 10 mm, należy je wyrównać przez nałożenie zaprawy j.w. z dodatkiem około 10% kleju lateksowego ekstra w stosunku do masy cementu. Roboty wykonywać zwracając szczególną uwagę na detal architektoniczny. Roboty przy detalach wykonywać ręcznie. Detali nie należy skuwać.

Ściany tynkowane wykończyć tynkiem mineralnym, gładkim i fakturowym – jak obecnie.

W trakcie wykonywania prac należy dokładnie odwzorować uziarnienie i prążki tynku z istniejącego. Dla pewności wykonać próbę tynku – aby był identyczny jak obecnie.

Zbędne rury i kable oraz inne pozostałości po dawnych instalacjach zlikwidować. Rozeznąć w trakcie wykonywania prac. Instalacje użytkowane ukryć. Kratki wentylacyjne na elewacji (jeśli występują) należy zachować.

Uchwyt flagowy, tabliczki adresowe, oświetlenie i inne elementy elewacji należy zamontować po wykonaniu remontu elewacji, w miejscach jak istniejące.

Malować farbą paroprzepuszczalną fasadową krzemianową wg wytycznych producenta - zgodnie z projektem kolorystyki oraz w poziomie parteru hydrofobową farbą antymoczną. Przestrzegać wytycznych producenta.

Należy przestrzegać rozwiązań systemowych.

Cokół

Cokół wykonać jak istniejący: o wysokości jak obecnie, wystający lekko przed lico ściany.

Poddać remontowi jak resztę elewacji. Uprzednio uzupełnić ubytki w murze, przemurować otwory itp.

Wykończyć tynkiem renowacyjnym, odpornym na uderzenia, zgodnie z projektem kolorystyki. Nie wykonywać wymalowań!

Detale

Żadnych detali nie wolno skuwać! Wszystkie detale należy poddać renowacji oraz należy wykonać nowe detale zgodnie z rysunkami projektu. Elementy sztukatorskie na elewacjach należy zdemontować po 1 sztuce każdego rodzaju, dokonać wiernego odlewu przez wyspecjalizowany zakład konserwatorski i ponownie zamontować zgodnie ze sztuką budowlaną –konserwatorską.

Wszystkie detale oczyścić z pyłu i kurzu, uzupełnić brakujące elementy odwzorowując z zachowanych. Gzymsy przeciągnąć tam gdzie ich brakuje. Pomalować zgodnie z projektem kolorystyki.

Partie detali pokryte tynkiem fakturowym i z prążkami - odciąć równo odpadające fragmenty tynku i uzupełnić, dobierając wielkość i rodzaj faktury do istniejącej oraz odwzorowując prążki – ich rozstaw, głębokość itp..

Wykonać nowe detale zgodnie z rysunkami projektu i zgodnie z zaleceniami z PPK.

Detale drewniane (jeśli zostaną odkryte) zachować, poddać renowacji. Należy je oczyścić, ocenić stan techniczny poszczególnych elementów, uzupełnić ubytki, wymienić elementy zgniłe lub spróchniałe, zaimpregnować środkami przeciwgrzybicznymi oraz przeciw insektom i korozji biologicznej, a następnie pomalować na kolor zgodnie z projektem. Malować farbą do drewna. W razie potrzeby wymiany zgniłych,

spróchniałych lub zniszczonych elementów należy szczegółowo je odwzorować z istniejących, zachowując wymiary, ozdobne zacięcia, krzywizny, wgłębienia, wyoblenia itp.. Nowe elementy również drewniane.

Należy rozeznaczyć stan gzymsu podokapowego i poddać renowacji bądź odtworzeniu. Przed pracami zdjąć wzór profilu. Niektóre detale na elewacji frontowej są miejscami prążkowane. Należy szczegółowo odwzorować prążkowanie: jego gęstość / rozstaw i same zagłębienie prążków. Zwrócić uwagę że prążki nie występują na wszystkich płaszczyznach.

Dla zabezpieczenia należytej przyczepności nowych powłok farby, należy do gruntowania wszystkich powierzchni porowatych i chłonnych użyć emulsję gruntującą – zgodnie z wytycznymi producenta. Wszystkie detale sztukatorskie muszą być zamocowane do elewacji w sposób stały. Prace sztukatorskie powierzyć wykonawcy biegłemu w sztuce rzemiosła sztukatorstwa obejmującego wiedzę wykonywania gzymsów metodą wyciągania, wykonywania form i odlewów oraz napraw istniejących elementów.

Polichromia

Polichromię, która była pierwotnie na elewacji frontowej, poddać oczyszczeniu. Odślonięty napis zinwentaryzować, wykonać odrisy na folii. Opracować warsztatowy projekt retuszu/rekonstrukcji, przedstawić do oceny PWKZ. Zaimpregnować i poddać hydrofobizacji.

Orynnowanie

Rury spustowe wymienić na nowe tytanowo - cynkowe. Rynny należy zdemontować i zamontować ponownie, nadając im odpowiedni spadek dostosowany do nowego umiejscowienia rur spustowych. Rynny należy poddać ocenie w trakcie prowadzenia prac remontowych. Jeśli ich stan będzie tego wymagał, należy poddać je konserwacji lub wymianie uszkodzonych odcinków bądź wymianie na nowe tytanowo – cynkowe. Wszystkie wymieniane fragmenty orywnowania muszą być z takiej samej blachy jak orywnowanie istniejące.

Opierzenia, obróbki blacharskie

Wszystkie parapety podlegają wymianie na nowe z blachy tytanowo –cynkowej. Wykonać nowe opierzenia i obróbki blacharskie oraz orywnowania, z blachy tytanowo – cynkowej.

Renowacja drzwi bramnych

Drzwi należy oczyścić ze starej farby olejnej za pomocą ługowania, następnie zagruntować stolarkę z uprzednim przespachlowaniem. Dwa razy należy wyszpachlować i wyszlifować powierzchnię na gotowym zagruntowaniu. Na koniec podwójne lakierowanie zagruntowanych i wyszlifowanych drzwi bramnych.

2.2 IZOLACJA PIONOWA I POZIOMA FUNDAMENTÓW

Prace związane z izolacją fundamentów należy skoordynować czasowo z pracami DRMG, które to będzie prowadzić remont ul. Biskupiej. Projektowane prace należy wykonać w takim terminie, aby prace wykończeniowe chodnika prowadzić przed lub w trakcie z pracami DRMG. izolację przeciwwilgociową (poziomą i pionową) zewnętrznych ścian piwnicznych budynku wraz z dociepleniem tych ścian należy wykonać w wykopie od zewnątrz. Izolację przeciwwilgociową poziomą wykonać również na podziemnych ścianach przypór, aby zachować ciągłość izolacji – na fragmencie szer. 60 cm – przed wykonaniem sprawdzić zgodność z zaleceniami producenta. Przed przystąpieniem do prac izolacyjnych należy zdemontować wejścia do budynku – oraz wykonać demontaż studzienek doświetlających – jedna istniejąca i jedna zasypana (obie na elewacji frontowej). Projektuje się wykonanie izolacji poziomej metodą iniekcji (minimum w dwóch miejscach) oraz izolacji pionowej. Izolacje należy wykonywać, przestrzegając wytycznych producenta, jako rozwiązania systemowe.

Prace należy prowadzić ostrożnie, mając na uwadze możliwość wystąpienia podziemnych instalacji.

Izolacja powinna być wykonana w sposób ciągły dlatego należy wykonywać ją z „zakładami” na elewacje sąsiednie – min. 30 cm. W przedmiotowej sprawie na ściany fundamentowe przypór.

Wszystkie podłoża muszą być mocne, nośne i wolne od substancji osłabiających przyczepność oraz luźnych lub miękkich elementów.

Po wykonaniu wykopu i odsłonięciu przeznaczonego do uszczelnienia fragmentu należy go starannie oczyścić, jeśli jest taka potrzeba odgrzybić i ocenić stan powierzchni. Uzupelnąć ubytki w ceglach i spoinowaniu. Konieczne jest usunięcie wszelkich luźnych, niezwiązanych, zniszczonych fragmentów muru, skucie starych tynków (jeśli występują), usunięcie starych powłok izolacyjnych oraz innych elementów.

Jeśli istnieją stare powłoki izolacyjne, należy ustalić czy jest to smoła czy powłoka bitumiczna. Jeśli smoła należy ją w całości usunąć, jeśli powłoka bitumiczna – można ją pozostawić w przypadku gdy jest mocno związana z podłożem i będzie współgrała z nowymi masami, pod warunkiem że nie jest to miejsce styku fundamentu i ściany fundamentowej – tu należy usunąć starą powłokę w każdym przypadku.

Wszelkiego rodzaju ubytki od 5-50 mm należy wypełnić i wyrównać w jednym cyklu stosując zaprawy i materiały uszczelniające systemowe.

Iniekcja pozioma

Wykonanie izolacji zacząć od iniekcji poziomej. Iniekcję poziomą wykonać poniżej stropu nad piwnicą oraz w poziomie posadzki piwnicy. Przed wykonaniem iniekcji wykonać wstępne uszczelnienie (o ile producent nie zaleci inaczej). Oczyścić podłoże i usunąć powłoki z całej powierzchni. Suche powierzchnie wstępnie zmoczyć i wykonać gruntowanie preparatem gruntującym: bezrozpuszczalnikowy preparat krzemionkowy (z wodą 1:1 jeśli instrukcja producenta tak nakazuje) + oporny na siarczyny szlam uszczelniający (zgodnie z wytycznymi producenta). Po wstępnym uszczelnieniu przystąpić do iniekcji:

Do wykonania iniekcji w murze należy wywiercić otwory zgodnie z wytycznymi producenta preparatu iniekcyjnego (odstęp między nimi, kąt nachylenia i średnica otworów). Otwory iniecyjne powinny być w poziomie posadzki piwnicy lub ewentualnie jak najniżej nad posadzką piwnicy (parę cm, zależnie od wytycznych producenta), ale jednocześnie nie należy wwiercać się w ławę i inne części budynku, zatem zaleca się wykonanie otworów około 10 cm nad ławą fundamentową (przeznaczając jednocześnie, aby otwory były w poziomie posadzki lub możliwie najniżej nad posadzką). Podczas wiercenia należy przebić co najmniej jedną spoinę wsporną i, o ile jest to możliwe, zakończyć wiercenie ok. 5 cm przed końcem (drugą stroną) muru (w przekroju). Otwory należy „przedmuchać” w celu usunięcia pyłu. Po tym wprowadzić w otwory krem iniekcyjny na bazie silanów (zgodnie z wytycznymi producenta). Po zakończeniu nasączania wszystkie otwory należy zamknąć odporną na siarczyny szpachlówką uszczelniającą.

Izolacja pionowa

Izolację pionową należy wykonać do poziomu gruntu. Krawędź występu fundamentu należy szfzować. Na całym uszczelnianym obszarze należy usunąć elementy osłabiające przyczepność. Na tak przygotowane podłoże nałożyć odporną na siarczyny szpachlówkę uszczelniającą jako wyrównanie. Następnie zagruntować bezrozpuszczalnikowym preparatem krzemionkowym (zgodnie z wytycznymi producenta) + odpornym na siarczyny szlamiem uszczelniającym. Wykonać na styku ławy fundamentowej i ściany fasetę uszczelniającą z zaprawy uszczelniającej odpornej na siarczyny. Następnie nanieść hydroizolację – wielofunkcyjną elastyczną mineralną izolację powłokową – zgodnie z wytycznymi producenta. Zużycie, grubość warstwy, ilość warstw itp. – w zależności od przypadku obciążenia wodą – zgodnie z wytycznymi producenta.

Po naniesieniu wszystkich warstw hydroizolacji należy położyć warstwę polistyrenu ekstrudowanego o gr. 10 cm o współczynniku przewodzenia ciepła max. 0,036 W/mK (klejony do hydroizolacji), a następnie wykończyć matą systemową lub folią budowlaną. Docieplenie zakończyć pod poziomem gruntu. Zасыpywanie wykopu należy wykonywać przesianym gruntem z wykopu, aby uniknąć uszkodzenia izolacji. Po zakończeniu prac izolacyjnych należy wykonać uzupełnienie chodnika (ze spadkiem od budynku) oraz montaż podestów i schodów przed drzwiami (nowe betonowe) ze spadkami do budynku.