

1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. TYTUŁ ZAMÓWIENIA

Wykonanie ratowniczych prac konserwatorskich i zabezpieczających elementy elewacji ceglanych w tym lizen, poszycia dachowego, opierzenia stalowego i blacharki wraz z systemem odprowadzania wody opadowej w budynku przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku.

1.2. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia są roboty polegające na konserwacji elewacji i dachu zabytkowego budynku użyteczności publicznej położonego w Gdańsku przy ul. Wałowej 27, obejmującej gmach główny, skrzydło północne oraz łącznik, z podziałem całości robót na 3 etapy.

Prace konserwatorskie powinny być poprzedzone inwentaryzacją architektoniczno-konserwatorską wszystkich ścian elewacji oraz dachu. Efektem inwentaryzacji powinny być rysunki techniczne elewacji i dachu oraz szczegółowe rzuty i przekroje: wieńczenia lizen, attyk, gzymsów, portali wejściowych, oryginalnych koszy rur spustowych i oryginalnych rzygaczy. Szczegółowe rysunki inwentaryzacji powinny w sposób wyczerpujący ilustrować i opisać elementy oryginalne w tym sposób montażu i gięcia elementów stalowych. Inwentaryzacja powinna wskazać na rysunkach elementy pierwotne i wtórne.

Nowe opierzenia stalowe attyk, portali i gzymsów w tym wieńczenia lizen oraz kosze rur spustowych i rzygacze powinny być wykonane jako odtworzenie oryginalnych zachowanych elementów, poprzedzone wykonaniem rysunków warsztatowych przez Wykonawcę, ze wskazaniem między innymi: miejsc gięcia blachy i wycięć.

Przedmiotem zamówienia jest następnie wykonanie wszelkich niezbędnych robót wykonawczych konserwatorskich wskazanych w Opisie Przedmiotu Zamówienia. Do tych robót zalicza się przede wszystkim prace przy zabytkowym ceglany murze elewacji w tym przede wszystkim roboty przy lizenach i gzymsach oraz opierzeniach stalowych tych elementów. Dokładny zakres robót przedmiotu zamówienia opisany jest w pkt 3.

Przez roboty budowlane lub roboty należy rozumieć wszelkie prace budowlane, montażowe i instalacyjne, w tym prace pomocnicze prowadzone na terenie i zapleczu budowy w celu realizacji przedmiotu zamówienia

1.3. CEL ZAMÓWIENIA

Całość robót ma na celu przede wszystkim, wyeliminowanie zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, które mogłoby powstać wskutek odspojenia się, wysunięcia lub oderwania elementów budynku w szczególności cegieł lizen i gzymsów oraz opierzenia stalowego attyk i gzymsów.

1.4. ETAPY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia podzielony jest na 3 etapy, z których każdy będzie się kończyć procedurą odbiorową na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

1.4.1. ETAP 1 – w ramach którego przewidziano wszystkie prace przygotowawcze w tym między innymi: przygotowanie zaplecza budowy, wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-konserwatorskiej i rysunków warsztatowych odtworzenia istniejących elementów stalowych w tym opierzeń i koszy rur spustowych. Ponadto do tego etapu zalicza się również wykonanie wszystkich robót budowlanych dotyczących elewacji południowej i zachodniej gmachu głównego w sposób całkowicie eliminujący późniejszą potrzebę rozstawienia rusztowań przy tych częściach budynku i ponowne zajęcie pasa drogowego oraz prace niezbędne do przygotowania dokumentacji powykonawczej w tym protokół zdawczo-odbiorczy. Do zakończenia pierwszego etapu konieczne jest kompletne uprzątnięcie tej części budowy w tym demontaż rusztowań, zadaszeń ochronnych i ogrodzenia tej części budynku.

1.4.2. ETAP 2 – obejmujący wszystkie pozostałe roboty, z wyłączeniem robót dotyczących elewacji wschodniej, w tym te niezbędne do przygotowania dokumentacji powykonawczej uwzględniającej pierwsze 2 etapy oraz protokół zdawczo-odbiorczy. Do zakończenia drugiego etapu konieczne jest kompletne uprzątnięcie tej części budowy, w tym demontaż rusztowań, zadaszeń ochronnych do wejść i ogrodzenia tej części budynku.

1.4.3. ETAP 3 – w ramach którego przewidziano wszystkie pozostałe roboty w tym roboty dotyczące elewacji wschodniej, niezbędne do przygotowania końcowej dokumentacji powykonawczej i ostatecznego protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego całego zakresu przedmiotu umowy.

2. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

2.1. DANE CHARAKTERYSTYCZNE

- Nieruchomość znajduje się przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku.
- Działka oznaczona jest nr 165 w obrębie 0081 Gdańsk.
- Budynek wzniesiono w latach 1925–1927.
- Konstrukcja budynku jest żelbetowa z okładziną i detalem z cegły pełnej.
- Architekt Adolf Bielefeldt zaprojektował obiekt w stylu modernistycznym.
- Budynek został wpisany do rejestru zabytków nieruchomych pod numerem A-1971 dnia 27.06.2019 r.
- Budynek widnieje również w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem 6416 oraz w gminnej ewidencji zabytków pod nr 6416.
- Budynek jest położony na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny i jest objęty ochroną w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Teren zaplecza budowy znajduje się na skrzyżowaniu ulic Wałowej i Lisia Grobla na terenie działek nr 166 i 167 obręb 0081 Gdańsk.

2.2. OPIS BUDYNKU

Nieruchomość przy ul. Wałowej 27 składa się z gmachu głównego, połączonego łącznikiem ze skrzydłem północnym, dawniej instytutem balneologicznym. Budynek jest czynnym obiektem użyteczności publicznej, mieszczącym między innymi: zakłady opieki zdrowotnej, biura i usługi.

Gmach główny, o podstawie prostokąta z dłuższymi bokami po łuku od strony południowej i trzystopniowo załamany od strony północnej, składa się z sześciu kondygnacji nadziemnych, z czego dwie ostatnie są wycofane poza obrys budynku tworząc obejście za attyką. Kondygnacja szósta jest poddaszem. Od strony północnej w centralnej osi poprzecznej jest pseudoryzalit, przełamujący wycofanie dwóch ostatnich kondygnacji. Pseudoryzalit wykończony jest opierzeniem stalowym. Od strony południowej na tej samej osi znajduje się wysunięty poza obrys elewacji portal wejściowy do wysokości stropu pierwszej kondygnacji nadziemnej, wykończony opierzeniem stalowym. Piwnica gmachu głównego jest wyniesiona ponad poziom gruntu, przez co wejście główne od strony południowej poprzedzone jest schodami, które nie wychodzą poza obrys elewacji. Wejście od strony północnej posiada subtelny portal i prowadzi na półpiętro klatki schodowej pomiędzy piwnicą a pierwszą kondygnacją nadziemną. Do wejścia od strony północnej wzdłuż elewacji poprowadzona jest rampa. Elewacja gmachu głównego powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej kończy się



attyką, w którą ponad jej obrys wpisane są lizeny. Attyka wraz z lizenami wykończona jest opierzeniem stalowym. Cała elewacja gmachu głównego posiada trzy rodzaje lizen, z czego dwa rodzaje wychodzą ponad poziom attyki. Pierwszy rodzaj to lizeny narożne, znajdujące się wzdłuż narożników elewacji zachodniej (dwie sztuki). Powierzchnia ich rzutu jest największa. Drugi rodzaj to szerokie lizeny czołowe (30 sztuk). Trzeci rodzaj lizen, nie wychodzący ponad poziom attyki, to wąskie lizeny czołowe, które kończą się w zworniku okien pierwszej kondygnacji nadziemnej (37 sztuk). Pierwsze dwa rodzaje lizen dochodzą do poziomu gruntu. Dach gmachu głównego to konstrukcja wielospadowa, mianowicie konstrukcja czterospadowa kryta dachówką, która łączy się w miejscu pseudoryzalitu z obniżonym dachem trzyspadowym, krytym papą i dachówką. Obejście na dachu płaskim czwartej kondygnacji, które znajduje się za attyką, pokryte jest papą.

Gmach główny połączony jest ze skrzydłem północnym trzykondygnacyjnym łącznikiem o podstawie prostokąta. Łącznik posiada dach płaski za attykami od strony zachodniej i wschodniej i jest kryty papą. W części południowej łącznika przy ścianie gmachu głównego jest nadbudowa. Trzecia kondygnacja łącznika od strony zachodniej jest wycofana na głębokość gzymsu wykończonego opierzeniem stalowym. Na wysokości stropodachu attyka jest nieznacznie wycofana na głębokość gzymsu, wykończonego opierzeniem stalowym. Elewacja zachodnia jest ponadto udekorowana czterema lizenami czwartego typu, który występuje tylko na elewacji łącznika. Lizeny te zaczynają się na poziomie gruntu i biegną na wysokość stropu pomiędzy pierwszą a drugą kondygnacją. Na elewacji zachodniej znajduje się wejście do łącznika, poprzedzone prostokątnym spocznikiem, na który prowadzą schody i rampa.

Skrzydło północne budynku przy ul. Wałowej 27 o podstawie prostokąta ma cztery kondygnacje nadziemne. Trzecia kondygnacja jest wycofana od strony północnej, południowej i zachodniej na głębokość gzymsu wykończonego opierzeniem stalowym. Do tego też poziomu sięgają lizeny, których podobnie jak na gmachu głównym są trzy rodzaje (dwie narożne, 9 czołowych drugiego typu i 9 czołowych trzeciego typu). Czwarta kondygnacja jest nieznacznie wycofana na głębokość gzymsu, wykończonego opierzeniem stalowym i znajduje się na poddaszu. Całość budynku posiada niską attykę, wykończoną opierzeniem stalowym do której bezpośrednio dochodzą połacie dachu czterospadowego, krytego dachówką. Miejsca styku połaci dachu z attyką wykonane są z blachy i papy. Na elewacji wschodniej skrzydła północnego na osi poprzecznej znajduje się komin, wychodzący ponad wysokość kalenicy. Komin jest symetrycznie trzyschodkowy z betonowymi czapami. Do skrzydła północnego prowadzą dwa

wejścia. Jedno od strony zachodniej a drugie od strony południowej. Obydwa wejścia poprzedzone są niezależnymi rampami.

2.3. PARAMETRY TECHNICZNE

- Kubatura: ~ 29 600 m³
- Wysokości:
 - Gmach główny: ~ 34 m
 - Skrzydło północne: ~ 20 m
 - Łącznik: ~ 14 m
- Powierzchnia przyziemia:
 - Gmach główny: ~ 970 m²
 - Skrzydło północne: ~ 215 m²
 - Łącznik: ~ 50 m²
- Liczba kondygnacji nadziemnych:
 - Gmach główny: 6
 - Skrzydło północne: 4
 - Łącznik: 3

3. ZAKRES ROBÓT

Pełny zakres robót stanowiących przedmiot opracowania jest podzielony na część przygotowawczą, prace wykonawcze oraz część powykonawczą. Zakres ten jest opisany niniejszym Opiskem Przedmiotu Zamówienia, przedmiarem robót budowlanych, dokumentacją pn. „Program ratowniczych prac konserwatorskich i zabezpieczających elementy poszycia dachowego, elementów opierzenia i blacharki wraz z systemem odprowadzania wody deszczowej oraz lizen w budynku przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku” dalej zwanym PPK.

3.1. ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE

- wykonanie inwentaryzacji foto-video w świetle dziennym przy użyciu drona obejmującej 100% elewacji oraz dachu wraz z obróbkami blacharskimi, rynnami, kosztami rur spustowych i rurami spustowymi;
- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-konserwatorskiej stanu obecnego elewacji i dachu;
- wykonanie rysunków warsztatowych odtworzenia koszy rur spustowych, podokienników i opierzenia stalowego attyk, lizen, portali i gzymsów;
- dopełnienie wszelkich formalności w celu uzyskania wymaganych: uzgodnień, pozwoleń, opinii, decyzji itp. wynikających z zakresu robót budowlanych niezbędnych do zrealizowania inwestycji, w szczególności:
 - opracowanie planu BIOZ;

- uzyskanie pozwolenia na zajęcie pasa drogowego wzdłuż ul. Wałowej na odcinku niezbędnym do prowadzenia prac;
- uzyskanie pozwolenia na tymczasowe zajęcie i wyгородzenie działek nr 166 i 167 pod zaplecze budowy;
- uzyskanie możliwości obsługi zaplecza budowy i samej budowy przez pojazdy Wykonawcy;
- dopełnienie wszelkich formalności w celu tymczasowego podłączenia do sieci energetycznej na czas realizacji przedmiotu zamówienia;
- dopełnienie wszelkich formalności w celu podłączenia się do sieci wodociągowej na czas realizacji przedmiotu zamówienia;
- zapewnienie osoby sprawującej nadzór konserwatorski na cały czas trwania umowy zgodnie z decyzją PWKZ.
- przygotowanie zaplecza budowy (w tym zapewnienie zaplecza socjalnego umożliwiającego spotkania Zamawiającego i Wykonawcy (Stron) oraz wyгородzenie placu budowy;

3.2. ROBOTY WYKONAWCZE

- rozstawienie i uziemienie rusztowań;
- budowa tymczasowego zadaszenia wejść wraz z rampą i spocznikiem do budynku gmachu głównego, skrzydła północnego i łącznika;
- wykonanie analizy materiałowej i kolorystycznej historycznej cegły oraz zapraw celem doboru materiałów naprawczych i uzupełniających;
- prace murowe:
 - miejscowa naprawa pęknięć w murach z cegły zabytkowej na zaprawie z trasek;
 - uzupełnienie i naprawa murów z wystrojem;
 - wykonanie prac konserwatorskich fragmentów elewacji budynku przez naprawę i odtworzenie detalu architektonicznego;
 - reprofilacja spoin w murach;
 - szycie muru;
 - wykonanie spadku pod obróbki blacharskie;
 - wykonanie prac budowlano – konserwatorskich dotyczących wieńca;
- Powyższe prace należy wykonać z wykorzystaniem zachowanych oryginalnych cegieł, które zostaną uprzednio oczyszczone z zaprawy. Brakującą ilość cegieł należy uzupełnić materiałem o takich samych właściwościach fizycznych i chemicznych jak cegły istniejące. Montaż cegieł należy wykonać przy użyciu zaprawy z dodatkiem trasy.
- wymiana kolców przeciw ptakom z opierzenia stalowego;

- wymiana podokienników i obróbek blacharskich, attyk, lizen, gzymsów i portali z blachy nienadającej się do użytku;
 - wykonanie obróbek z blachy stalowej ocynkowanej (rozwiń. >25 cm, na attykach szer. po montażu 80–100 cm, głęb. ~60 cm), łączenie na rąbek, montaż ukryty (haftry),;
 - wykonanie zwieńczenia lizen narożnych (gmach główny, 2 szt., każda z 5 elementów), łączenie na rąbek, montaż ukryty;
 - wykonanie zakończenia lizen narożnych (skrzydło północne, 2 szt., każda z 3 elementów), łączenie na rąbek, montaż ukryty;
 - wykonanie zakończenia lizen czołowych szerokich (gmach główny, 30 szt., każda z 2 elementów), łączenie na rąbek, montaż ukryty
 - wykonanie zakończenia lizen czołowych szerokich (skrzydło północne, 9 szt., każda z 1 elementu, pow. po montażu ~0,175 m²), łączenie na rąbek, montaż ukryty;
 - wykonanie zakończenia portalu;
 - wykonanie zakończenia lizen czołowych wąskich (50 szt., każda z 1 elementu w kształcie trójkąta, pow. po montażu ~0,03 m²), łączenie na rąbek, montaż ukryty
 - Wykonanie gzymsów (skrzydło północne, szer. po montażu 80–100 cm, głęb. ~25 cm), łączenie na rąbek, montaż ukryty;
- wymiana koszy rur spustowych wraz z montażem filtrów koszykowych w podejściu do koszy rur spustowych umożliwiającących ich cykliczne czyszczenie;
- renowacja starych dachów krytych papą;
- usunięcie wyraźnych nalotów biologicznie czynnych z muru;
- usunięcie warstwy porostów organicznych z dachów płaskich;
- przycięcie pnączy;
- malowanie farbą stolarki okiennej;
- wywóz i utylizacja odpadów i gruzu;
- zgodność robót w oparciu o przedmiary robót, OPZ, PPK i zasady wiedzy technicznej.

3.3. ROBOTY POWYKONAWCZE

- uprzątnięcie oraz niwelacja zaplecza budowy;
- demontaż rusztowań;
- demontaż zadaszeń tymczasowych;
- wykonanie dokumentacji powykonawczej;
- zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego oraz udział w czynnościach odbiorowych