

EKSPERTYZA BUDOWLANA

ZABYTKOWEJ WIEŻY ZAMKOWEJ W TOSZKU

OBIEKT : Wieża w zespole zamkowym w Toszku
44 - 180 TOSZEK
ul. Zamkowa 10

INWESTOR : Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury
44 - 180 TOSZEK
ul. Zamkowa 10

OPRACOWANIE : Biuro projektowe „ARKONA”
41 - 908 Bytom, ul. Wierzbowa 3
mgr inż. arch. Ariana Gano-Kotula

Katowicach 41-908 Bytom, ul. Wiśniowa 41
uprawnienia budowlane nr 953/92 wyd. przez Urząd Wojewódzki w
SL-0577 uprawnienia konserwatorskie nr 760/2/93 Śl. WKZ w Katowicach
zaświadczenie Śląskiej Okręgowej Izby Architektów w Katowicach nr

mgr inż. arch. Aleksandra Łukasiewicz
mgr inż. arch. Magdalena Szyszkowska

BYTOM, marzec 2007 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I. DANE OGÓLNE

- 1.1 Podstawa opracowania
- 1.2 Przedmiot opracowania
- 1.3 Zakres opracowania

II. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU WIEŻY

- 2.1. Dane ogólne o obiekcie
- 2.2. Historia obiektu
- 2.3. Opis techniczny wieży
- 2.4. Dane konstrukcyjno-materiałowe

III. USTALENIA W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

- 3.1. Opis techniczny stanu zachowania elewacji wieży
- 3.2. Opis techniczny stanu zachowania wnętrza wieży
- 3.3. Opis techniczny stanu zachowania stolarki
- 3.4. Opis techniczny stanu zachowania instalacji wewnętrznych

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

V. SPIS RYSUNKÓW

VI. ZAŁĄCZNIKI

I. DANE OGÓLNE

1.1. Podstawa opracowania

Podstawą niniejszego opracowania jest:

- Umowa nr ZP/342/01/2006 z dnia 5 lipca br zawarta pomiędzy zlecającym Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Kultury w Toszku z siedzibą przy ul. Zamkowej 10, 44 - 180 Toszek, a firmą „ARKONA” Usługi Projektowo-Budowlane ul. Wierzbowa 3 w Bytomiu jako wykonawcą;
- Szczegółowe oględziny obiektu obiektu - 2007r.;
- Szczegółowa dokumentacja fotograficzna obiektu - 2005 r.;
- Inwentaryzacja budynku wieży zamkowej przekazana przez Inwestora - 2005 r.;
- Badania architektoniczne wieży zamkowej w Toszku z koncepcją funkcjonalną - 2006 r.;
- Materiały wyjściowe archiwalne będące w posiadaniu inwestora.
- Obowiązujące przepisy prawa i normy techniczno-budowlane z zakresu budownictwa
- Wydawnictwo p.t.: „Remonty budynków i wzmocnienie konstrukcji” J. Thiery i S.Zalewski - ARKADY 1982r.
- Wydawnictwo p.t.: „Porady techniczne przy remoncie budynków” - WACETOB 1996r.

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ekspertyza budowlana wieży usytuowanej w zachodnio-północnym narożu dziedzińca zamkowego. Wieża jest integralną częścią zespołu zamkowego z XV wieku. Obiekt jest chroniony prawem poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych dawnego województwa katowickiego, nr rej A - 338/60 z dnia 7 marca 1960 roku.

1.3. Zakres opracowania

Zakresem opracowania objęto wieżę zamkową usytuowaną w obrębie zabudowań i murów okalających wzgórze zamkowe zwartą zabudową, z dziedzińcem dostępnym poprzez budynek bramy.

Celem ekspertyzy budowlanej jest ocena aktualnego stanu technicznego obiektu, rozważenie możliwości zabezpieczenia i naprawy uszkodzeń oraz ustalenie niezbędnych działań w świetle istniejących uwarunkowań technicznych.

VII.OPIS TECHNICZNY BUDYNKU WIEŻY

2.1 Dane ogólne o obiekcie

- województwo : śląskie (dawniej katowickie)
- powiat : gliwicki
- miejscowość : Toszek
- lokalizacja : ul. Zamkowa 10
- obiekt : budynek wieży zamkowej
- inwestor : Miejsko – Gminny Ośrodek Kultury w
Toszku,
- data budowy : XV wiek, przebudowa XVII wiek
- autor : autor projektu nie jest znany
- styl : gotyk, przebudowa w stylu baroku
- przewidywana realizacja : 2007 – 2008 rok

2.2 Historia obiektu

Zespół zamkowy w Toszku wzniesiony został między 1163 i 1201 r. przez Bolesława Długiego jako zamek graniczny. Od tego czasu zamek stanowił rezydencję szeregu książąt górnośląskich, aż do roku 1327, kiedy otrzymuje go jako lenno król Czech. W latach 1430-33 następuje całkowite zniszczenie zamku przez Hussytów. Odbudowa następuje ok. 1450 r. za księcia Przemka IV, któremu przypadło państwo /Herrschaft/ Toszek jako samodzielne księstwo. W roku 1532 zamek wraca bezpośrednio do czeskiej korony, w 1570 roku gorzej

doszczętnie

prawie

do fundamentów. Pozostałe mury i resztki zabudowań popadły w ruinę. Z 1590 roku pochodzi wzmianka Georga von Redern o złym stanie zamku, kruszeniu się murów i fundamentów. Najznacznieszy z następnych lenników, książę Gasper graf Colonna wznosi na gruzach w latach 1650-1666 nowy obszerny zamek, który stał do 1811 r. Szalejący w 1811 roku pożar doszczętnie niszczy zamek. Pod koniec XIX w i w latach 40-tych XX w prowadzone są prace zabezpieczające.

Trzon dzisiejszych budowli stanowiły zapewne pomieszczenia położone w południowo-zachodnim narożniku wschodniego skrzydła mieszkalnego, tzw. kaplicy, sięgające XVI w. Z późnego średniowiecza pochodzi zapewne południowa część wschodniego muru międzybramia, wschodni blok mieszkalny bez wieży, południowy mur obrzeżający do dziewiątej osi okiennej oraz wieża znajdująca się w narożniku północno-zachodnim. Istnieje prawdopodobieństwo, że w południowej ścianie stajni tkwią resztki pierwotnego muru okalającego. Przypuszcza się też, że w narożniku południowo-zachodnim zasypane zostały fundamenty „Berkfriedu” - wieży ostatecznej obrony, przy czym brak jest materiałów źródłowych na powyższy temat. Zalecone badania archeologiczne z pewnością wyjaśnią część nieznanej historii zamku. Wszystkie budowle z tego okresu są wykonane w zasadzie z kamienia łamanego. W trzeciej części XVII w. datowane są chronologicznie: pozostałe osie muru południowego, mur zachodni z przytykającymi osiami północnymi, przebudowa wieży północno-zachodniej, stajnie, obie wieże wschodnie, dom burgrabiego i przebicie portalu w przednim murze międzybramia. Wszystkie te budowle wykonane są w zasadzie cegły tynkowanej. Colonna wciągnął również wówczas istniejące budynki przez nadbudowę pięter i rozbudowę we wspólny kompleks, w którego resztkach widać dziś jeszcze barokowy podział. Inwentaryzacja obejmuje wieżę północno-zachodnią zamku.

Źródła:

3. Zabytki architektoniczne Ziemi Śląskiej na tle rozwoju architektury w Polsce – Czesław Thullie, Katowice 1965;

4. Katalog zabytków Sztuki w Polsce. Tom VI. Zeszyt 5. Województwo katowickie. Powiat Gliwicki Pod redakcją Izabeli Rejduch-Samkowej i Jana Samka. Instytut Sztuki Polskiej Akademii Nauk. Warszawa 1966
5. Zamki w Polsce – Bohdan Querquin, Warszawa 1984;
6. Zamki i twierdze w Polsce. Historia i legendy, Ryszard Rogiński, Warszawa 1990;
7. Pałace i Zamki w Polsce – Krystyna Stępińska;
8. Zamki i twierdze w Polsce. Historia i legendy – Ryszard Rogaliński, Warszawa 1990;
9. Zabytkowe ośrodki miejskie Górnego Śląska i pogranicza – Lech Szafraniec, Katowice 1988;
10. Górny Śląsk i Małopolska – Lech Szafraniec, Katowice 1992;
11. Leksykon miast polskich – Jerzy Kwiatek, Teofil Lijewski, Warszawa 1998;
12. Leksykon zamków w Polsce – Leszek Kajzer, Stanisław Kołodziejski, Jan Salm, Warszawa 2004;

2.3. Opis techniczny wieży

Pierwotny zamek murowany został wzniesiony w XV wieku z kamienia, na planie nieregularnym, z owalnym obwodem murów od strony południowej i wschodniej. Na podstawie badań można przypuszczać, że od zachodu i północy mury obwodowe zamykały dziedziniec prostymi odcinkami, być może w związku z istniejącymi tam wówczas budynkami. Istniejące przewiązania murów i użyty materiał wskazują na budowę w wieku XV również północno-zachodniej wieży, przy czym nie sposób jest obecnie datować na przed, lub po zniszczeniu zamku przez husytów.

Obszerny dziedziniec zamkowy zamykał od strony zachodniej budynek pałacu Collonów.

Z pałacu pozostały jedynie resztki ścian niższych kondygnacji, a z dwóch flankujących go wież zachowała się tylko jedna, gotycka, masywna o potężnych rozmiarach i znacznej wysokości. Góruje malowniczo nad zamkiem i miastem. Wieża Zamku w Toszku jest samodzielnym budynkiem umiejscowionym przy zachodniej ścianie zabytkowej stajni. Posiada 5 kondygnacji nadziemnych. Jej dolna część jest trzypiętrowa, górną na trampach przechodzi w ośmiokąt. Pokryta

jest dachem namiotowym, o konstrukcji krokwiowej. Wysokość do szczytu dachu wynosi ca 31,0 m. Ściany ceglano-kamienne, o różnych grubościach – 1,58 – ściana północna, 1,29 – ściana południowa, 1,27 – ściana zachodnia, 1,35 – ściana wschodnia. Nad piwnicą sklepienie ceglane, kolebkowe, nad pozostałymi kondygnacjami strop żelbetowy. Okna obecnie prostokątne, sądząc po widocznych przemurowaniach pierwotnie były ostrołukowe i segmentowe. Wieża jest podpiwniczona, z piwnicy prowadzi korytarz (obecnie zaślepiiony) do lochów (drugiej wieży bądź pozostałej części pałacu). Parter wieży współcześnie połączony został funkcjonalnie z budynkiem stajni.

2.4. Dane konstrukcyjno-materiałowe

Poziom posadowienia – nieznany, bez odkrywek,

Fundamenty z kamienia łamanego,

Ściany konstrukcyjne nadziemia z kamienia łamanego nieregularnego oraz fragmentami cegły grubości:

- piwnica – 230, 153, 28 cm
- parter – 153, 127, 25 cm
- I piętro – 153, 127, 25 cm
- II piętro – 153, 127, 25 cm
- II piętro – 153, 127, 25 cm
- IV piętro – 96, 92 cm

Ściany działowe z PGS-u o grubości 24 cm

Nadproża nad otworami drzwiowymi i okiennymi proste, ceglane; w ścianach widoczne przemurowania nadproży odcinkowych i ostrołukowych.

Stropy międzypiętrowe żelbetowe monolityczne, płytowo-żebrowe osadzone w bruzdach i gniazdach wykutych w murze.

Sklepienia nad piwnicą półkoliste o średnicy $D=7,18$ m.

Schody żelbetowe płytowe, żelbetowe, jednobiegowe, częściowo zabiegowe

Dach posiada więźbę drewnianą, kryty dachówką ceramiczną na łątach, typ namiotowy

Wysokość do szczytu dachu wynosi około 31,0 m.

Wzmocnienia konstrukcji - wieża ma założone kotwy stalowe średnicy 40 mm ze śrubami rzymskimi oraz żeliwne żebrowane płyty oporowe założone od zewnątrz w poziomie drugiego i trzeciego piętra.

Wykończenie

- **Stolarka okienna i drzwiowa** drewniana, okna prostokątne z kwaterami
- **Parapety** wewnętrzne drewniane, zewnętrzne ceglane
- **Izolacje** brak izolacji przeciwwodnych i wilgotnościowych
- **Instalacje**- elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania

III. USTALENIA W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Ogłędziny obiektu przeprowadzone były kilkakrotnie w ciągu maj-sierpień 2006r. Dokumentacja fotograficzna stanu technicznego i poszczególnych elementów elewacji oraz wnętrza załączona została do „Programu postępowania konserwatorskiego zabytkowej wieży zamkowej w Toszku” z września 2006r.

3.1. Opis techniczny stanu zachowania elewacji wieży

Elewacje, pierwotnie wykonane z budowlanej cegły gotyckiej mają widoczne wtórne przemurowania z cegły. Widoczne są miejsca ukazujące ceglane jak i kamienne fragmenty murów. W górnej części zachowane fragmenty tynku na narożach, tworzą boniowanie. Otwór drzwiowy wykończony łękiem odciażającym. Podobnie wykończone są okna zwieńczone nadprożem ceglanym. Pod oknami widoczne wtórnie przemurowane otwory cegłą. Wieża

ma założone kotwy stalowe średnicy 40 mm ze śrubami rzymskimi oraz żeliwne żebrowane płyty oporowe założone od zewnątrz w poziomie drugiego i trzeciego piętra. Na ścianach zauważalne liczne uszkodzenia i ubytki cegły. Również występują ubytki spoin, które należy uzupełnić. Narożnik ścian południowo-wschodni - odspojony. Na przejściu z kwadratu w ośmiobok dach posiada wyrobione spadki zaprawą cementową, która spękała.

3.2. Opis techniczny stanu zachowania wnętrza wieży

Piwnica - powierzchnia użytkowa 64,2m²:

Piwnica znajduje się na poziomie -3,60m poniżej poziomu istniejącej posadzki na parterze.

Z pomieszczenia piwnicy wydzielono za pomocą ścian działowych o grubości 28 i 15 cm mniejsze pomieszczenie gospodarcze. Sklepienia kolebkowe, zawilgocone. Wysokość maksymalna pomieszczenia 3,16m. W północno-wschodnim narożu znajduje się częściowo zamurowany kanał prowadzący do przyległej stajni. Zamurowany otwór okienny na ścianie północnej. Wejście w narożu północno-zachodnim, zabezpieczone kratą kutą. Schody wejściowe żelbetowe, wachlarzowe. W południowo-wschodnim narożu piwnicy znajduje się wejście do tunelu łączącego niegdyś wieżę z budynkiem Zamku. Sklepienie odcinkowe, zawilgocone. Posadzka w całej piwnicy cementowa, z widocznymi zaciekami i zagrzybieniami, wymagająca wymiany. Ściany ceglano-kamienne, miejscowo otynkowane, widoczne przemalowania cegieł. Ślady licznych zacieków, zmuszenia murów.

Klatka schodowa.

Klatka schodowa usytuowana w północnej stronie wieży. Schody żelbetowe, zabiegowe, prowadzące na wszystkie kondygnacje. Stopnie żelbetowe pokryte okładziną z lastryko o różnej wysokości. Balustrady metalowe o nienormowych wysokościach. Na pierwszych pięciu kondygnacjach balustrady mocowane są na nienormowo wąskich biegach schodowych, na kondygnacji najwyższej balustrady mocowane do biegów od strony duszy. Konieczna jest wymiana balustrad na balustrady o wymaganej wysokości 110cm. Pomiędzy piwnica a

parterem oraz parterem a piętrem znajdują się ochronne kraty kute. Ściany ceglano-kamienne, otynkowane. W wielu miejscach widoczne całe połacie odspojonych tynków. Tynki zabrudzone, ze złuszczącą się farbą.

Parapety na klatce schodowej kamienne i drewniane, w złym stanie technicznym, wymagające wymiany.

Parter - powierzchnia użytkowa 47,4m²:

Na parterze od strony południowo-wschodniej znajduje się wejście do wieży Zamku w Toszku. Różnica pomiędzy poziomem terenu a poziomem posadzki wynosi 30 cm co powoduje barierę architektoniczną. W wiatrołapie znajdują się dwa stopnie. Drzwi wejściowe wtórne, dwuskrzydłowe 132/260 w złym stanie technicznym. Na parterze znajdują się cztery pomieszczenia o wysokości 4,15m: korytarz, pomieszczenie gospodarcze wydzielone z korytarza, hol i pomieszczenie magazynowe wydzielone z sali wejściowej, do którego prowadzi wejście od strony korytarza. Posadzki z lastryko miejscowo spękane. Ściany otynkowane, tynki miejscowo spękane i odspojone, zabrudzone z łuszczącą się farbą. Strop płaski, żelbetowy, z widocznymi belkami poprzecznymi.

I piętro - powierzchnia użytkowa 41,2m²:

Na piętrze poza klatką schodową znajduje się tylko pomieszczenie kameralnej sali teatralnej, oddzielonej od korytarza ścianą działową o grubości 28cm. Piętro znajduje się na poziomie +4,30m względem istniejącego poziomu posadzki na parterze i ma wysokość 4,98m. W sali podłoga drewniana, deski miejscami wypaczone, spróchniałe i zagięte, częściowo wymagające wymiany. Ściany ceglano-kamienne, otynkowane. Widoczne zacieki, tynki zmurszałe, miejscowo spękane i zabrudzone. Strop żelbetowy, płaski, z widocznymi belkami poprzecznymi. Sufit otynkowany, z łuszczącą się farbą. Okno na ścianie wschodniej wtórnie zamurowane.

II piętro - powierzchnia użytkowa 42,0m²:

Trzecia kondygnacja wieży znajduje się na poziomie + 9,45m względem istniejącego poziomu posadzki na parterze i ma wysokość 6,00m. Poza klatką

schodową znajdują się na nim pomieszczenie gospodarcze oraz dawne pomieszczenie administracyjne, aktualnie nieużytkowane. Sale oddzielone między sobą i korytarzem ścianami działowymi o grubości 28cm. Wejścia do obu pomieszczeń znajdują się od strony klatki schodowej. Ściany ceglano-kamienne otynkowane, tynki w złym stanie technicznym. Strop płaski, żelbetowy, z widocznymi belkami poprzecznymi. Tynki sufitu zabrudzone z widocznymi odspojeniami i spękaniem. Na podłogach w obu salach częściowo wypaczone deski wymagające wymiany.

III piętro - powierzchnia użytkowa 48,3m²:

Prawie całą powierzchnię czwartej kondygnacji zajmuje sala widokowa, oddzielona fragmentem ściany działowej od wewnętrznej klatki schodowej. Trzecie piętro znajduje się na wysokości +15,62m ponad poziomem istniejącej posadzki na parterze i ma wysokość 3,46m. Ściany ceglano-kamienne, nieotynkowane, o nieregularnej powierzchni, w narożach wnęki tromp, których łuki wymagają wzmocnienia i klejenia. Na podłodze deski, wymagające wymiany z powodu zbutwienia drewna. Strop płaski z widocznymi krzyżującymi się belkami żelbetowymi. W części centralnej stropu nad III piętrem wtórnie ułożone deski w miejscu wcześniejszego świetlika.

IV piętro - powierzchnia użytkowa 45,7m²:

Na najwyższą kondygnację wieży na poziomie + 19,23m względem istniejącej posadzki parteru i wysokości 5,60m prowadzi wewnętrzna klatka schodowa, która zajmuje całe naroże północno-wschodnie IV piętra. Pozostałą część kondygnacji o kształcie zbliżonym do ośmiokąta zajmuje sala wystawowa. Na podłodze posadzka cementowa, w części centralnej znajduje się ogrodzony metalowymi barierkami świetlik zakryty deskami. Ściany tynkowane. Tynki w dobrym stanie technicznym. Strop płaski, żelbetowy z widocznymi krzyżującymi się belkami żeber. W północno-wschodnim narożu stropu znajduje się wyłaz na poddasze nieużytkowe, do którego prowadzi wisząca drabinka.

Poddasze nieużytkowe

Poddasze znajduje się na poziomie +24,94m względem istniejącej posadzki parteru. Prowadzi do niego włącz podłogowy z kondygnacji IV piętra. Bariere zewnętrzną stanowi pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej opartej na stożkowej konstrukcji drewnianej więźby dachowej. Więźba dachowa w złym stanie technicznym. Poddasze niedocieplone.

3.3. Opis techniczny stanu zachowania stolarki

Stolarka okienna

Istniejąca stolarka okienna drewniana, skrzynkowa, podzielona szprosami na drobne kwatery, w kolorze białym wykazuje zły stan zachowania. Skrzydła wypaczone, ościeża zawilgocone, występują ogniska porażenia przez szkodniki biologiczne. Zauważalne uszkodzenia zawieszek skrzydeł i okuć. Stolarka kwalifikuje się do wymiany na nową.

Stolarka drzwiowa

Istniejąca stolarka drzwiowa wewnętrzna jedno- i dwuskrzydłowa, pełna, płycinowa, w kolorze naturalnego drewna, lakierowana. Skrzydła wypaczone, obłuzowane, zdarta powłoka wykończeniowa – ochronna. Zaleca się wymianę na nowe, nawiązujące swym charakterem i stylem do obiektu i jego wyposażenia.

3.4. Opis techniczny stanu zachowania instalacji wewnętrznych

Istniejące instalacje wewnętrzne: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania w wyniku długotrwałej eksploatacji bez odpowiedniej konserwacji wymagają remontu z częściową wymianą na nowe.

IV.WNIOSKI KOŃCOWE

W dużym stopniu do istniejącego stanu technicznego zarówno wnętrza jak i elewacji wieży doprowadziło zaniechanie prowadzenia kompleksowych remontów w latach ubiegłych. Na podstawie oględzin obiektu oraz analizy jego stanu technicznego nasuwają się następujące wnioski:

1. Konstrukcja ścian, stropów i sklepień piwnicznych znajduje się w dobrym stanie technicznym gwarantującym stabilność konstrukcji budynku.
2. Elewacje posiadają liczne uszkodzenia i ubytki w materiale oraz znaczne zabrudzenia. Występują ubytki spoin, które należy uzupełnić. Narożnik ścian południowo-wschodni - odspojony.
3. Brak izolacji przeciwwilgociowych w obiekcie doprowadził do zawilgocenia ścian i sklepień piwnicznych
4. Brak izolacji termicznej na poddaszu nieużytkowym zwiększa straty ciepła w obiekcie podczas sezonu grzewczego - zaleca się docieplenie
5. Występuje częściowy brak warstwy wykończeniowych ścian oraz posadzek wnętrza, istniejące w części w złym stanie zachowania wymagają remontu
6. Występuje brak konkretnego określenia jednolitej funkcji na poszczególnych kondygnacjach
7. Obecny układ funkcjonalny pomieszczeń nie spełnia obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.
8. Instalacje wewnętrzne: centralnego ogrzewania i elektryczna wymagają remontu

V. SPIS RYSUNKÓW

Inwentaryzacja:

1. Plan sytuacyjny - skala 1:1000;
2. Inwentaryzacja - rzut piwnicy - skala 1:50;
3. Inwentaryzacja - rzut parteru - skala 1:50;
4. Inwentaryzacja - rzut I piętra - skala 1:50;
5. Inwentaryzacja - rzut II piętra - skala 1:50;
6. Inwentaryzacja - rzut III piętra - skala 1:50;
7. Inwentaryzacja - rzut IV piętra - skala 1:50;
8. Inwentaryzacja - przekrój A-A - skala 1:50;
9. Inwentaryzacja - Elewacja południowa, frontowa - skala 1:100;
10. Inwentaryzacja - Elewacja wschodnia, boczna - skala 1:100;

11. Inwentaryzacja – Elewacja zachodnia, boczna – skala 1:100;

12. Inwentaryzacja – Elewacja północna, tylna – skala 1:100;

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Uprawnienia budowlane
2. Zaświadczenie izby zawodowej
3. Zaświadczenie konserwatorskie

1. OKŁADZINY ŚCIAN, POSADZKI

W pomieszczeniach piwnicznych posadzka z płytek kamiennych. a w części pomieszczeń magazynowych z posadzki betonowej. Na parterze i piętrze posadzka kamienna. Okładziny ścian to głównie tynki cementowo-wapienne pokryte paroszczelną powłoką malarską. W piwnicy na części ścian są kafle glazurkowe. Na wyższych kondygnacjach znajdują się głównie tynki cementowo - wapienne.

2. INSTALACJE

Budynek posiada instalację centralnego ogrzewania z kotłownią węglową usytuowaną w piwnicy.

Wentylacja – grawitacyjna w części pomieszczeń piwnicznych, w części piwnic pomieszczenia niewentylowane. Inne instalacje to: wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, gazowa, elektryczna, telefoniczna i odgromowa. Wentylacja pomieszczeń mechaniczna (piwnice) i grawitacyjna (parter).

STAN ISTNIEJĄCY, ZALECENIA

1. MURY FUNDAMENTOWE, PIWNICZNE I NADZIEMIA, STROPY I SKLEPIENIA

Biorąc pod uwagę stan zachowania murów piwnicznych i przyziemia budynku, fundamenty w obecnym stanie powinny spełniać wymogi wytrzymałościowe dla dalszego, należytego zachowania konstrukcji prawie 100 letniego budynku. Dla zachowania należytej ostrożności, w trakcie zamierzonych prac należy po wykonaniu otworu w ścianie zewnętrznej, dokonać starannych oględzin stanu technicznego tejże ściany, z bieżącymi zaleceniami odnośnie koniecznych zabiegów budowlanych.

Piwnice – stan murów i posadzki nie jest dobry wskutek zalania piwnic w trakcie awarii sieci wodociągowej w sierpniu br. przy czym zakres robót remontowych związanych z osuszeniem i pracami wykończeniowymi nie obejmuje zakresu niniejszego wniosku o pozwolenie na budowę. Konstrukcyjnie łęki sklepień, mury i filary znajdują się w dobrym stanie technicznym gwarantującym stabilność konstrukcji budynku. Nie występują żadne deformacje elementów konstrukcyjnych a ich stan odpowiada wymaganiom normowym.

2. DACH, PODDASZE

Poddasze budynku zaadaptowane jest na cele muzealne Muzeum Regionalnego w Tarnowskich Górach, znajduje się w dobrym stanie technicznym i nie jest objęte zamierzonymi pracami remontowymi.

3. NADPROŻA

Nadproża otworów okiennych i drzwiowych lokalu Restauracji i Winiarni Sedlaczek znajdują się generalnie w dobrym stanie technicznym. Obiekt remontowano kilkakrotnie w okresie powojennym, stąd też nadproża ceramiczne w budynku Rynek 1 prawdopodobnie zostały wzmocnione belkami stalowymi, natomiast nadproża nad oknami witrynowymi w budynku Rynek 2 wykonane zostały w formie belek żelbetowych. Ich stan techniczny jest dobry.

4. WYKOŃCZENIE WNĘTRZ

Posadzki w salach restauracyjnych parteru kamienne znajdują się w dobrym stanie technicznym. Posadzki w piwnicy (zalane i zawilgocone są w stanie technicznym złym, niemniej nie obejmują zakresu robót objętego wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.) Posadzka cementowa i ceramiczna w części zaplecza jest częściowo wybrzuszona i zdeformowana, wymaga podjęcia prac naprawczych. Również tynki i powłoki malarskie sal restauracyjnych i zaplecza znajdują się w złym stanie technicznym, wymagają miejscowych napraw i odnowienia malowania. Zamierzony zakres remontu obejmuje głównie elementy aranżacyjne i wyposażenia, dla poprawienia funkcjonalności lokalu restauracyjnego.

UWAGI

Zakres wniosku o pozwolenie na budowę nie obejmuje pomieszczeń piwnicznych, obecnie nieużytkowanych wskutek zawilgocenia w trakcie zalania wskutek awarii sieci wodociągowej biegnącej obok budynku restauracji. Remont tej części budynku objęty zostanie odrębnym wnioskiem po uzgodnieniu z ubezpieczycielem zakresu szkód i oszacowaniu kosztów remontu wewnątrz z pracami osuszeniowymi, izolacyjnymi i wykończeniowymi.

WNIOSKI

Na podstawie oględzin obiektu oraz analizy jego stanu technicznego nasuwają się następujące wnioski:

1. Budynek przy ul. Rynek 1 oraz Rynek 2 znajdują się generalnie w dobrym stanie technicznym. We wnętrzu widoczne jest częściowe zużycie elementów wykończeniowych, jak też korekty układu funkcjonalnego, aranżacji i wyposażenia.
2. Budynek wymaga remontu w partii piwnic, które zostały zawilgocone wskutek zalania w trakcie awarii budowlanej sieci wodociągowej przebiegającej w sąsiedztwie budynku. Remont ten będzie przedmiotem odrębnego wniosku, projektu i postępowania administracyjnego.