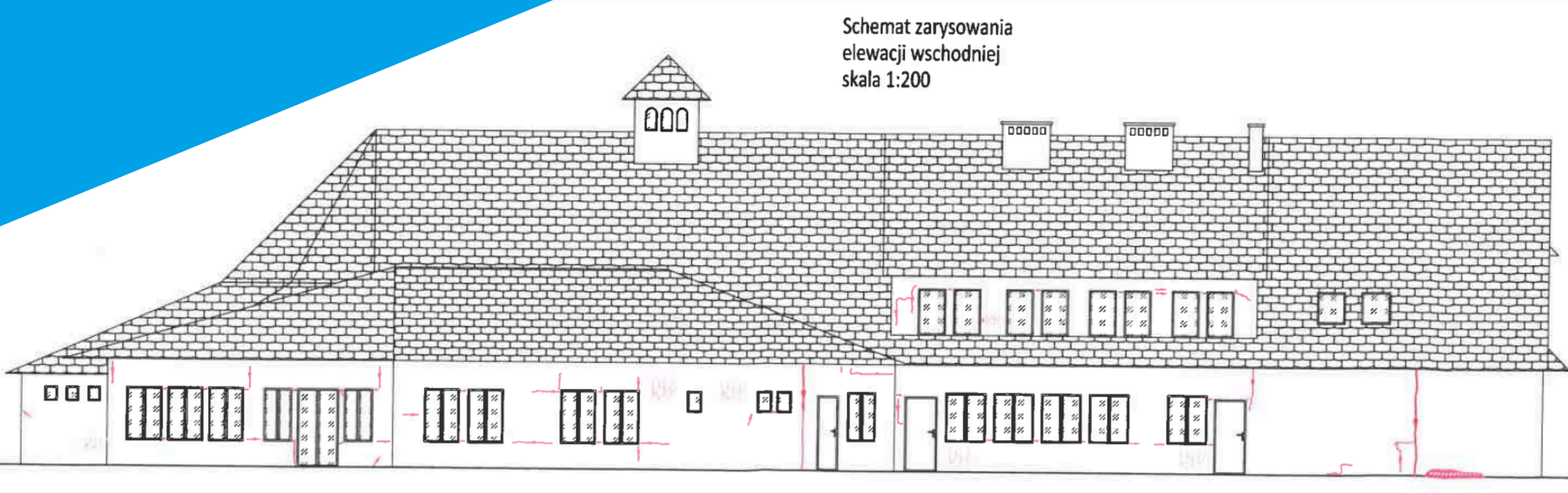
Spotkanie Konsultacyjne w Sprawie Przedszkola Samorządowego w Tymbarku.

GMINA
TYMBARK



STAN OBECNY



STAN OBECNY

Schemat zarysowania
elewacji południowej
skala 1:200



STAN OBECNY



Ryc. 8 Widoczne przebicie w ścianie zewnętrznej. Zawilgocenia, odparzenia tynku



Ryc. 7 Zarysowanie w strefie kanału technologicznego

STAN OBECNY



Ryc. 11 Zawilgocenie i zagrzybienie ściany w piwnicy pod schodami



Ryc. 12 Widoczne odparzenia tynku

STAN OBECNY



Ryc. 5 Widoczne wadliwe połączenie płatwi



Ryc. 3 Widoczne nieszczelności pokrycia dachowego



Ryc. 4 Widoczne ślady zawilgocenia na powierzchni stropów poddasza

STAN OBECNY





STAN OBECNY
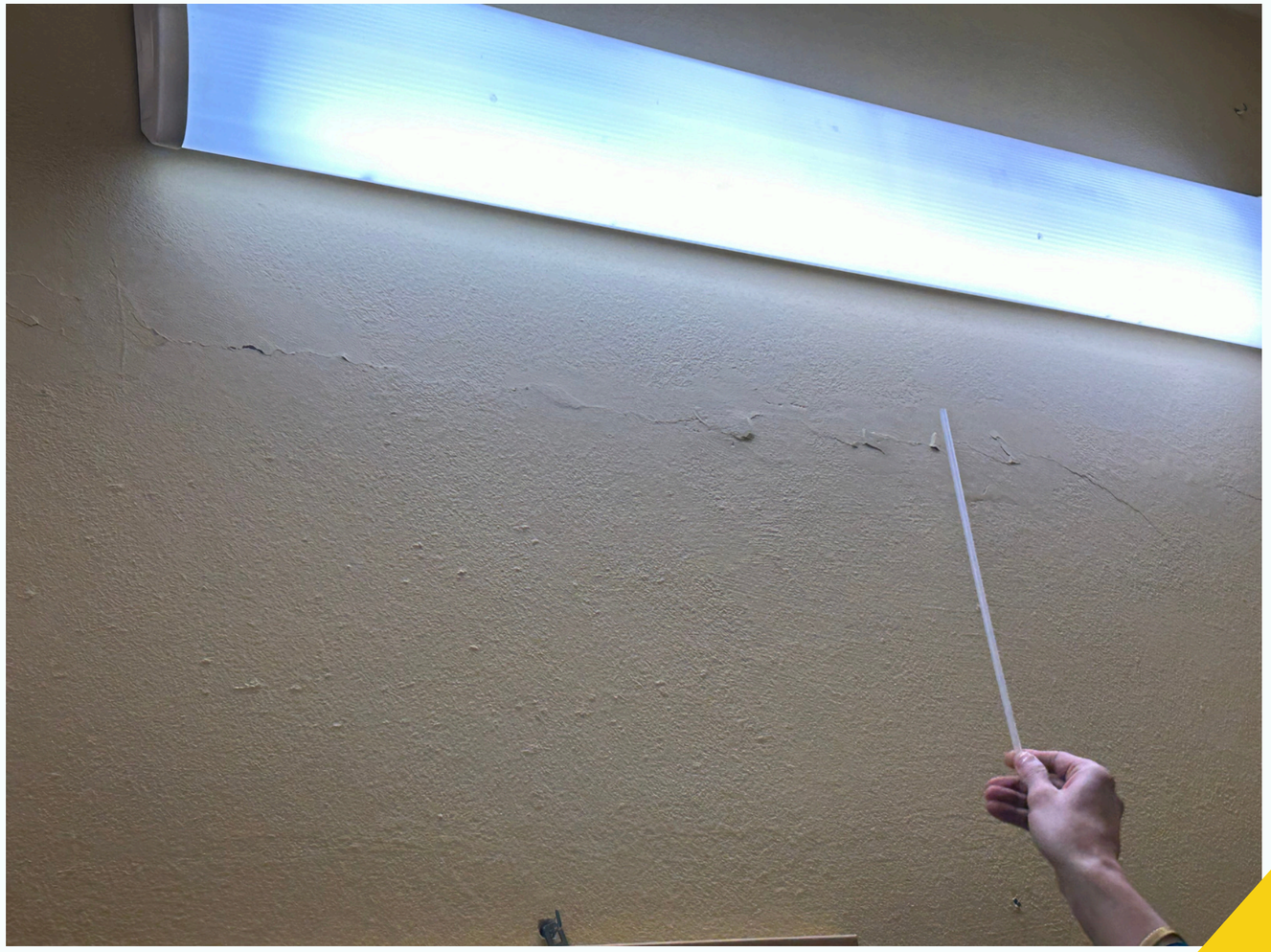




STAN OBECNY





STAN OBECNY





STAN OBECNY





WNIOSKI I ZALECENIA W OPINII KONSTRUKCYJNEJ DOTYCZĄCA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Data opracowania: Kwiecień 2024r.

- **Stan techniczny przedmiotowego budynku należy określić na ogół jako dostateczny z wyjątkiem ścian murowanych nadziemia oraz tarasów wokół budynku, których stan określono jako niezadowalający.**
- **W trakcie wizji lokalnej zaobserwowano głównie przyrost rozwarcia uszkodzeń uwiecznionych w inwentaryzacji z 2020 roku. Zakres uszkodzeń jest zbliżony, wyjątek stanowi północna część obiektu gdzie doszło do zarysowania filarków murowanych w poziomie pierwszego piętra oraz do spękania w strefie posadzki klatki schodowej.**
- **Jako przyczynę wystąpienia uszkodzeń upatruje się w niekontrolowanych osiadaniach budynku, powstałych na skutek rozluźnienia struktury gruntu w strefie posadowienia. Zjawisko to wynikło głównie z wypłukania z ośrodka gruntowego drobnej frakcji na wskutek wypompowywania wody w poziomie piwnicy.**

WNIOSKI I ZALECENIA W OPINII KONSTRUKCYJNEJ DOTYCZĄCA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Data opracowania: Kwiecień 2024r.

- Zaleca się zrezygnować z ciśnieniowego odprowadzania/pompowania wody w poziomie piwnic.
- Należy dokonać rewizji systemu odprowadzania wody wokół budynku. W razie braku drożności tegoż systemu należy przeprowadzić prace udrażniające.
- Ze względu na fakt propagacji uszkodzeń oraz ewentualnej rozbudowy/przebudowy wykonywanie prac wzmacniających przedmiotowego obiektu jest wątpliwe zarówno pod katem ekonomicznym jak i konstrukcyjnym. Na podstawie powyższego wniosku zaleca się rozbiórkę obiektu a następnie wykonania nowego budynku spełniającego wymagania funkcjonalno-użytkowe przewidywane przez Zamawiającego.
- W przypadku podjęcia decyzji o pozostawieniu obiektu, konieczne jest przeprowadzanie kompleksowych prac naprawczych mających na celu głównie ustabilizowanie posadowienia budynku zgodnie z projektem budowlanym z 2020 roku. Prace te należy skorelować z ewentualną rozbudową przedszkola, ponieważ pełne wykonanie prac a następnie rozbudowa może powodować pogłębienie przyczyn aktualnych uszkodzeń.

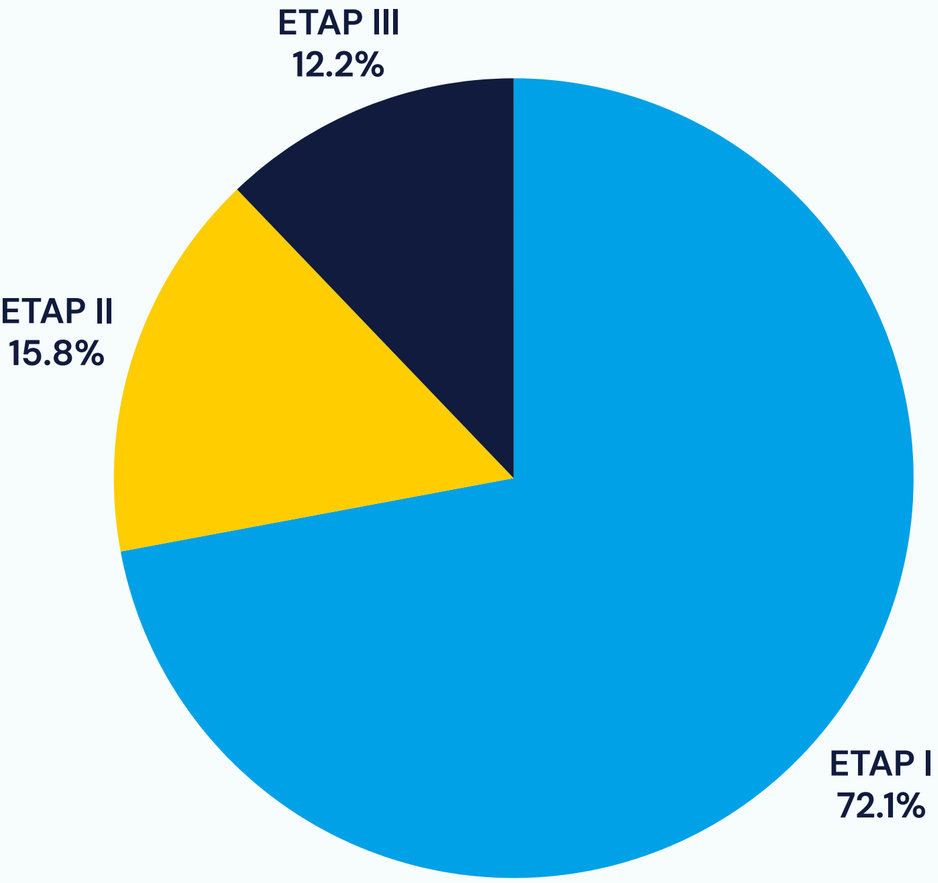
WNIOSKI I ZALECENIA W OPINII KONSTRUKCYJNEJ DOTYCZĄCA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Data opracowania: Kwiecień 2024r.

- **W przypadku podjęcia decyzji o pozostawieniu obiektu, konieczne jest przeprowadzanie kompleksowych prac naprawczych mających na celu głównie ustabilizowanie posadowienia budynku zgodnie z projektem budowlanym z 2020 roku. Prace te należy skorelować z ewentualną rozbudową przedszkola, ponieważ pełne wykonanie prac a następnie rozbudowa może powodować pogłębienie przyczyn aktualnych uszkodzeń.**
- **W celu dalszego użytkowania obiektu zaleca się wykonanie monitoringu konstrukcji w postaci systemu rysomierzy który pozwoli w sposób ciągły monitorowanie istniejących uszkodzeń.**
- **Na ocenę stanu technicznego opisywanego obiektu wpływają wyniki badań oraz analizy wskazujące na:**
  - **liczne zarysowania, pęknięcia ścian murowanych, oraz stropów**
  - **propagacja uszkodzeń zarejestrowanych w 2022 roku**
  - **lokalne zawilgocenia ścian, stropów**
  - **wyniki badań geologicznych**

Wartość remontu według kosztorysu inwestorskiego

Data opracowania: 16.04.2024r.



SUMA: 3 885 336,72zł

Etap I – Prace związane z wzmocnieniem posadowieniem budynku:
Wykonanie mikropali pod ścianami nośnymi budynku.

2 954 185,86zł

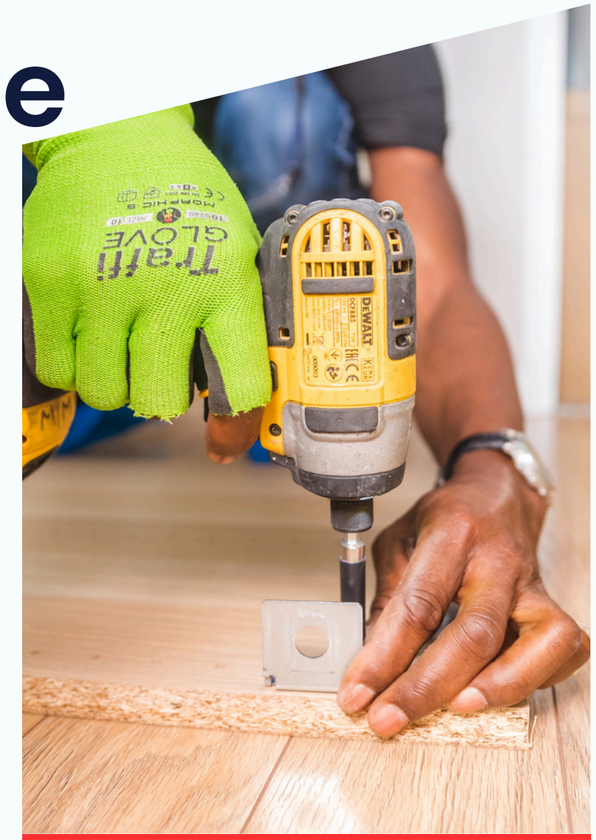
Etap II – Prace związane z usunięciem zarysowań oraz pęknięć:
Wykonanie podwalin pod wskazanymi słupami więźby dachowej.
Naprawa zarysowań oraz pęknięć.

525 891,31zł

Etap III – Prace związane z udrożnieniem instalacji odprowadzającej wodę opadową oraz uszczelnieniem przebić w poziomie piwnicy:
Wykonanie rewizji systemu odprowadzenia wody wokół budynku. W razie braku drożności tegoż systemu należy wykonać jego naprawę bądź wymianę. Wykonanie przemurowania oraz uszczelnienia przebicia w ścianie piwnicy. Wykonanie hydroizolacji ścian części podpiwniczonej budynku. Zaprzestanie odpompowywania wody, zasklepienie oraz uszczelnienie przebicia w posadzce budynku.

405 259,55zł

Trzy propozycje



1. Remont i rozbudowa budynku



2. Rozbiórka istniejącego budynku i budowa nowego



3. Budowa nowego budynku w nowej lokalizacji

Plusy tej propozycji

- Dobra lokalizacja;
- Gotowa dokumentacja;
- Nie ma problemu z przenosinami;
- Wykorzystanie istniejącego wyposażenia;
- Nieco niższe koszty ok. (20 - 40%);
- Wykorzystanie istniejącej bryły budynku;
- Możliwość pozyskania środków na utworzenie dodatkowych miejsc w przedszkolu (na już);
- Zachowanie ciągłości pracy placówki i personelu;
- Większe zrozumienie społeczne;
- Brak konieczności przenosin/przebudowy nowej kotłowni (zasilającej również hale sportową);
- Zachowanie infrastruktury (parking, przyłącza gazowe, energetyczne, wodno-kanalizacyjne, plac zabaw).



1. Remont i rozbudowa budynku

Minusy tej propozycji



1. Remont i rozbudowa budynku

- Ryzyko, niepowodzenia prac zabezpieczenia fundamentów, co może prowadzić do dodatkowych kosztów w przyszłości;
- Konieczność wypowiedzenia umowy stowarzyszeniu “PRZYSTAŃ”;
- Brak uzasadnienia ekonomicznego pod względem technicznym;
- Znaczny koszt prac naprawczych w stosunku do wartości budynku (fundamenty, dach, okna);
- Ograniczone możliwości optymalizacji pomieszczeń komunikacji do istniejących standardów i rozbudowy o kolejny oddział;
- Kosztowne i ograniczone możliwości dostosowania budynku do obowiązujących wymogów (ZIELONY ŁAD);
- Podczas remontu mogą wystąpić tymczasowe problemy, takie jak hałas, pył i inne utrudnienia dla dzieci i personelu.

Plusy tej propozycji

- Dobra lokalizacja, uzbrojona działka;
- Nowy budynek dostosowany zoptymalizowany pod kątem potrzeb i najnowszych standardów i norm (Zielony Ład);
- porównywalny koszt do remontu a nowy obiekt (koszty budowlane);
- Nowy budynek można zaprojektować z nowoczesnymi rozwiązaniami i technologiami, co może poprawić jakość opieki nad dziećmi;
- Nowy projekt może lepiej odpowiadać na obecne i przyszłe potrzeby przedszkola, w tym większą liczbę dzieci;
- Budowa nowego budynku na odpowiednio zabezpieczonych fundamentach zapewni stabilność na długie lata;
- Zachowanie infrastruktury (parking, plac zabaw).



2. Rozbiórka istniejącego budynku i budowa nowego

Minusy tej propozycji



2. Rozbiórka istniejącego budynku i budowa nowego

- Dzieci będą musiały być przeniesione do innej lokalizacji na czas budowy, co może być logistycznie skomplikowane;
- Konieczność wypowiedzenia umowy stowarzyszeniu “PRZYSTAŃ”;
- Wyburzenie istniejącego budynku i budowa nowego wiąże się z dużymi kosztami;
- Proces wyburzenia i budowy nowego budynku może zająć około 2 lata;
- Konieczność przenosin/przebudowy nowej kotłowni (zasilającej również hale sportową);
- Koszty posadzenia nowego budynku na niepewnym gruncie;
- Niepewny odbiór społeczny.

Plusy tej propozycji

- Brak problemu z tymczasową organizacją przedszkola;
- Nowy budynek dostosowany zoptymalizowany pod kątem potrzeb i najnowszych standardów i norm (Zielony Ład);
- Przedszkole może działać w dotychczasowej lokalizacji, dopóki nowy budynek nie zostanie ukończony;
- Późniejsze lub brak potrzeby wypowiedzenia umowy stowarzyszeniu “PRZYSTAŃ”;
- Zachowanie ciągłości pracy placówki i personelu;
- Nowy projekt może lepiej odpowiadać na obecne i przyszłe potrzeby przedszkola, w tym większą liczbę dzieci;
- Nowy budynek można zaprojektować z nowoczesnymi rozwiązaniami i technologiami, co może poprawić jakość opieki nad dziećmi;
- Dobrowolna możliwość zagospodarowania przestrzeni (parking, plac zabaw).



3. Budowa nowego budynku w nowej lokalizacji

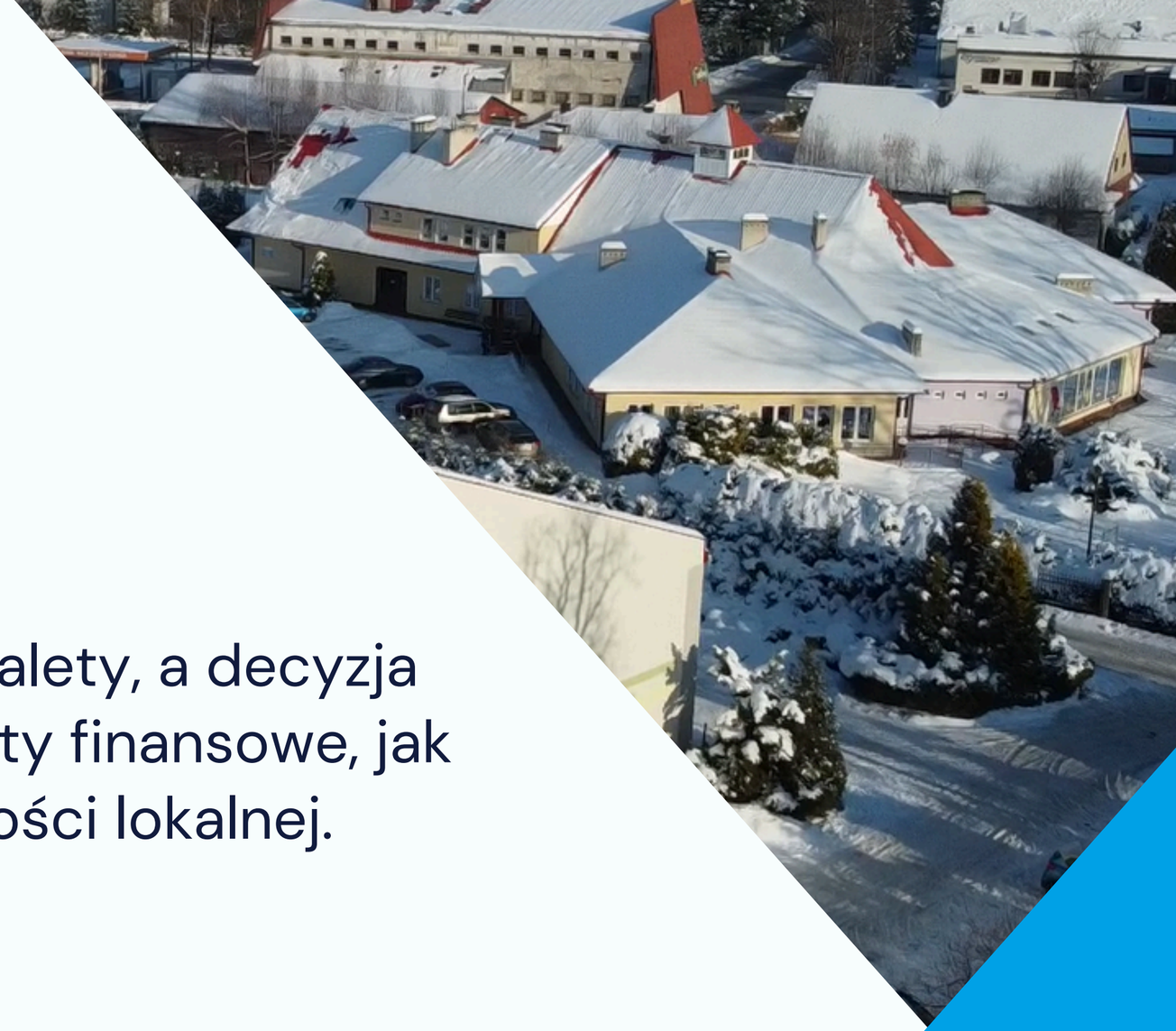
Minusy tej propozycji



3. Budowa nowego budynku w nowej lokalizacji

- Najdroższy wariant (zakup gruntu, projekt, budowa);
- Najbardziej czasochłonny wariant;
- Konieczność zmiany w MPZP oraz Studium;
- Brak działki w zasobie gminy spełniającej minimalne kryteria;
- Jedyną działką w zasobie gminy możliwą do zaadaptowania jest boisko rezerwowe;
- Ryzyko powodziowe

Dyskusja



Każda z tych opcji ma swoje wady i zalety, a decyzja powinna uwzględniać zarówno aspekty finansowe, jak i logistyczne oraz potrzeby społeczności lokalnej.