

*Bohrandt Peter*

ul. Okrzei 3  
**59-307 RASZÓWKA**  
Tel. 76 8448142  
Kom. 606 504 543

TEMAT : Orzeczenie techniczno-ekonomiczne stanu  
technicznego budynku użytkowego.

OBIEKT : Budynek użytkowy.

ADES : **Legnica ul. Kartuska 63** dz. nr 849/9, obręb Kartuzy.

BRANŻA : Konstrukcyjno - budowlana.

ZLECAJĄCY : Gmina Legnica - Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej  
59-220 Legnica ul. Zielona 7.

---

Marzec 2015 roku.

PROJEKTANT :

inż. Peter Bohrandt

## ZAWARTOŚĆ TECZKI :

---

1. Strona tytułowa.
2. Zawartość teczki.
3. Opis techniczny.

- 
- Kopia przynależności do DOIIB.
  - Kopia uprawnień.

## CZĘŚĆ FOTOGRAFICZNA :

---

- Fot.1. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier. Widoczne zawilgocenia na suficie.  
Fot.2. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier.  
Fot.3. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier. Widoczne zawilgocenia na suficie.  
Fot.4. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.  
Fot. 5. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.  
Fot. 6. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.  
Fot. 7. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.  
Fot. 8. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.  
Fot. 9. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie przy wejściu.  
Fot. 10. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.  
Fot. 11. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w korytarzu na piętrze.  
Fot. 12. Ogólny widok sali widowiskowej. Brak podłóg i posadzek.  
Fot. 13. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w pomieszczeniu przy scenie.  
Fot. 14. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w pomieszczeniu przy scenie.  
Fot. 15. Widok istniejących schodów na piętro.  
Fot. 16. Elewacja wschodnia i północna.  
Fot. 17. Elewacja wschodnia. Wejście do obiektu.  
Fot. 18. Elewacja wschodnia.  
Fot. 19. Elewacja południowa.  
Fot. 20. Elewacja zachodnia.  
Fot. 21. Elewacja południowa – szczelina do garaży.  
Fot. 22. Dach nad salą główną – widoczne ugięcia i nierówności.  
Fot. 23. Dach nad wejściem i pomieszczeniami dodatkowymi.  
Fot. 24. Widok części łącznika i wejścia do piwnicy od zewnątrz budynku.  
Fot. 25. Widok całego łącznika. Cegły w ścianach mocno uszkodzone. Dachy zniszczone i ciągle w cieniu nie wysychają i niszczeją.  
Fot. 26. Widok łącznika od wewnątrz.  
Fot. 27. Widok łącznika od wewnątrz. Widoczne mocne zawilgocenie sufitu.

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA :

---

- Plan sytuacyjny.

Rys. 1.

## OPIS TECHNICZNY

Do orzeczenia techniczno-ekonomicznego stanu technicznego budynku użytkowego w Legnicy ul. Kartuska 63 – dz. nr 849/9 obręb Kartuzy.

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA .

- Zlecenie Inwestora na wykonanie przedmiotowego projektu: „orzeczenia techniczno-ekonomicznego stanu technicznego budynku użytkowego przy ul. Kartuskiej 63 w Legnicy – działka nr 849/9 obręb Kartuzy”, umowa NR 23/1/15 z dnia 02.03.2015 roku.
- Oględziny budynku w marcu 2015 roku.

### 2. OPIS USYTUOWANIA BUDYNKU UŻYTKOWEGO.

Przedmiotowy budynek użytkowy mieści się w Legnicy przy ul. Kartuskiej 63. Jest to budynek po byłym teatrze „Varietes”. Budynek jest połączony poprzez budynki gospodarcze (łącniki) z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 63 przy ul. Kartuskiej, bez możliwości komunikacji. Na ścianach widoczne są ślady po przyległych niegdyś dobudowach.

### 3. CEL OPRACOWANIA .

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego konstrukcji budynku użytkowego, określenia elementów do naprawy i określenie ewentualnych przyczyn wpływających na uszkodzenia w budynku.

### 4. OPIS USZKODZEŃ.

W rozpatrywanym budynku użytkowym stwierdzono liczne uszkodzenia. Budynek bowiem jest od lat nie użytkowany. Odbiło się to na jego strukturze w negatywnym znaczeniu.

W chwili obecnej obiekt w środku jest pusty ze zdemontowanymi wszystkimi elementami.

Do występujących elementów uszkodzonych i brakujących w budynku użytkowym po byłym teatrze należy zaliczyć:

- a. Uszkodzone pokrycie dachowe. Spowodowało ono uszkodzenie elementów konstrukcji dachowej i penetrację wody do wnętrza obiektu (fot. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23).
- b. Brak jest rynien i rur spustowych (fot. 16, 17, 18, 23).
- c. Zniszczona instalacja odgromowa (fot. 22, 23).
- d. Z balkonów pozostała tylko konstrukcja nośna, bez podłóg i bez barier (fot. 1, 2, 3, 12).
- e. Schody na poziom balkonów monolityczne w stanie technicznym dobrym, lecz o nietypowych wymiarach nieodpowiadającym obecnym przepisom (fot. 15).
- f. Ściany w stanie technicznym dość dobrym. Dolne części ścian i miejsca zalewane z dachu są mokre (fot. 12, 16, 17, 18, 21).
- g. Podłóg i posadzek brak (fot. 12).

h. Nie stwierdzono też w obiekcie żadnych sanitariatów.

Jeśli chodzi o łącznik:

- i. Pomieszczenie przyległe do budynku mieszkalnego, to część pomieszczenia użytkowanego do naprawy fortepianów i pianin (fot. 24, 26, 27).
- j. Pokrycie dachowe mocno uszkodzone, bez rur spustowych i zniszczoną rynną (fot.23).
- k. Ściany zewnętrzne łączników z cegły mocno uszkodzonej i łuszczącej się (fot. 25).

## 5. OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA BUDYNKU PO BYŁYM TEATRZE.

L.p.	Elementy budynku	Procent udziału w całkowitym koszcie budynku.	Procent zużycia elementu.	Procentowy udziału zużycia w odniesieniu do całego budynku.
1	Roboty ziemne	1,9	20	0,38
2	Fundamenty.	1,2	30	0,36
3	Ściany piwnic brak (ściany fundamentowe)	6,5	0	0,00
4	Stropy piwnic – brak.	3,8	0	0,00
5	Schody piwnic - brak.	0,3	0	0,00
6	Izolacja ścian.	0,3	100	0,30
7	Ściany nadziemia.	18,8	20	3,76
8	Stropy nadziemia.	10,3	70	7,14
9	Schody nadziemia.	2,3	10	0,23
10	Konstrukcja dachu.	4,3	60	2,58
11	Pokrycie dachu.	3,4	80	2,72
12	Ściany działowe.	3,7	20	0,74
13	Stolarka okienna.	5,4	100	5,40
14	Stolarka drzwiowa.	4,5	100	4,50
15	Tynki wewnętrzne.	4,5	100	4,50
16	Posadzki i podłogi.	6,4	100	6,40
17	Malowanie wewnętrzne.	1,7	100	1,70
18	Piece i c.o.	4,7	100	4,70
19	Elewacje.	3,2	100	3,20
20	Instalacje sanitarne.	5,4	100	5,40
21	Instalacje elektryczne.	1,7	100	1,70
22	Instalacje gazowe.	1,8	100	1,80
23	Pozostałe.	3,9	90	3,51
	<b>%</b>	<b>100</b>		<b>61,02</b>

Na dzień dzisiejszy stopień zużycia budynku jest powyżej 50%, co wskazuje na stan techniczny budynku nie wskazanym do remontu.

Należy jednak stwierdzić, że budynek użytkowy jest na dzień dzisiejszy w stanie technicznym, w którym można go jeszcze uratować przed ruiną. Decyzję należy podjąć szybko, gdyż wiązałoby się z tym, żeby wykonać:

- zabezpieczenie nieszczelności w pokryciu dachowym łącznie z naprawą uszkodzonych elementów konstrukcji dachu, co powinno być wykonane przed okresem zimowym roku 2015/2016,
- bezzwłocznie po tym zabezpieczeniu należałoby przystąpić do kompleksowego remontu budynku.

## 6. OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA ŁĄCZNIKÓW.

L.p.	Elementy budynku	Procent udziału w całkowitym koszcie budynku.	Procent zużycia elementu.	Procentowy udziału zużycia w odniesieniu do całego budynku.
1	Roboty ziemne	1,9	80	1,52
2	Fundamenty.	1,2	80	0,96
3	Ściany piwnic	6,5	70	4,55
4	Stropy piwnic.	3,8	60	2,28
5	Schody piwnic - zewnętrzne.	0,3	100	0,30
6	Izolacja ścian.	0,3	100	0,30
7	Ściany nadziemia.	18,8	60	11,28
8	Stropy nadziemia.	10,3	30	3,09
9	Schody nadziemia - brak.	2,3	0	0,00
10	Konstrukcja dachu.	4,3	90	3,87
11	Pokrycie dachu.	3,4	90	3,06
12	Ściany działowe.	3,7	20	0,74
13	Stolarka okienna.	5,4	100	5,40
14	Stolarka drzwiowa.	4,5	100	4,50
15	Tynki wewnętrzne.	4,5	80	3,60
16	Posadzki i podłogi.	6,4	100	6,40
17	Malowanie wewnętrzne.	1,7	80	1,36
18	Piece i c.o.	4,7	100	4,70
19	Elewacje.	3,2	100	3,20
20	Instalacje sanitarne.	5,4	100	5,40
21	Instalacje elektryczne.	1,7	100	1,70
22	Instalacje gazowe.	1,8	100	1,80
23	Pozostałe.	3,9	90	3,51
	%	<b>100</b>		<b>73,52</b>

Stopień zużycia budynku jest powyżej 70%, co wskazuje na zły stan techniczny budynku nie nadającego się do remontu. Łącznik należy więc przeznaczyć do rozbiórki.

## 7. NAPRAWY DO WYKONANIA W BUDYNKU PO BYŁYM TEATRZE.

Do obecnie występujących elementów do naprawy należy zaliczyć:

- ✓ Naprawa konstrukcji dachu i stropodachu (stropu nad salą).
- ✓ Remont i wykonanie nowego pokrycia dachowego.
- ✓ Wykonanie odwodnienia w postaci rynien i rur spustowych z podłączeniem ich do kanalizacji deszczowej.
- ✓ Wykonanie instalacji odgromowej.
- ✓ Wykonanie nowych okien i drzwi.
- ✓ Wykonanie sanitariatów, szatni i innych pomieszczeń w zależności od przyszłej funkcji obiektu.
- ✓ Wykonanie wewnętrznej instalacji wod.-kan.
- ✓ Wykonanie nowej instalacji elektrycznej.

- ✓ Wykonanie instalacji gazowej i grzewczej, łącznie z kominem i wentylacją kotłowni i poszczególnych pomieszczeń.
- ✓ Dostosowanie schodów do wymogów normowych.
- ✓ Remont balkonów w przypadku ich wykorzystania.
- ✓ Osuszyć ściany fundamentowe dowolną metodą np. iniekcji środkami chemicznymi tworzącymi izolację poziomą.
- ✓ Docieplenie ścian budynku.

## **8. ELEMENTY DO WYKONANIA W ŁĄCZNIKU.**

Do obecnie występujących elementów przed rozbiórką łącznika należy zaliczyć:

- ✓ Przed rozbiórką należy w licu budynku mieszkalnego wykonać ścianę zewnętrzną łącznie z oknem i tynkami wewnętrznymi i zewnętrznymi.
- ✓ Rozebrać łącznik.
- ✓ Ścianę zewnętrzną od strony zachodniej należy pozostawić do wysokości ok. 3,0m, by uniemożliwić przechodzenie pomiędzy budynkami przez istniejące podwórze.
- ✓ Część piwnicy pod rozebrany łącznik należy zagruzować, a na poziomie podwórza wykonać wylewkę betonową lub ułożyć kostkę.
- ✓ Zewnętrzne schody do piwnicy naprawić, co jednak się sprowadzi do wykonania nowych schodów ze ścianą oporową i barierką.
- ✓ Zejście do piwnicy należy zadaszyć, by chronić wejście przed zalewaniem wodami opadowymi.

## **9. PODSUMOWANIE.**

Reasumując wykonany przegląd budynku użytkowego w Legnicy przy ul. Kartuskiej 63, po byłym teatrze „Varietes”, stwierdza się, że jest on w stanie technicznym na pograniczu opłacalności remontu. Możliwości wykorzystania obiektu na cele inne niż teatralne lub widowiskowe są również możliwe.

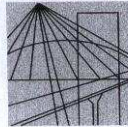
Na dzień dzisiejszy stopień zużycia budynku jest powyżej 50%, co wskazuje na stan techniczny budynku nie wskazanym do remontu.

Należy jednak stwierdzić, że budynek użytkowy jest na dzień dzisiejszy w stanie technicznym, w którym można go jeszcze uratować przed ruiną. Decyzję należy podjąć szybko, gdyż wiązałoby się z remontem nieuszczelnego pokrycia dachowego łącznie z naprawą uszkodzonych elementów konstrukcji dachu, co powinno być wykonane przed okresem zimowym roku 2015/2016. Bezzwłocznie po tym zabezpieczeniu należałoby przystąpić do remontu budynku.

Pilność rozwiązania tematu jest o tyle istotna, że za dwa do trzech lat bez remontu, dach sam się zawali i obiekt będzie się tylko nadawał do rozbiórki.

Jeśli chodzi o łącznik pomiędzy budynkiem użytkowym po byłym teatrze, a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, to jego stopień zużycia wynosi 73,52%, w związku z czym budynek ten nadaje się tylko do wyburzenia. Przed przystąpieniem do prac wyburzeniowych, należy wykonać ścianę z oknem po licu budynku mieszkalnego wielorodzinnego łącznie z tynkami, a po wyburzeniu łącznika, przystąpić do naprawy schodów zewnętrznych do piwnicy wraz z wykonaniem zadaszenia nad nimi i barierkach ochronnych.

Opracował :



DOLNOŚLĄSKA  
OKRĘGOWA  
I Z B A  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

Wrocław, dn. 2014-12-08

### ZAŚWIADCZENIE

Pan/Pani **Peter Bohrandt**

nazwisko rodowe .....

miejsce zamieszkania **ul. Okrzei 3**

**59-307 Raszówka**

jest członkiem

Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

o numerze ewidencyjnym **DOŚ/BO/0900/01**

i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne

od dnia **2015-01-01** do dnia **2015-12-31**

DOLNOŚLĄSKA OKRĘGOWA  
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

*Rainer Bulla*  
mgr inż. Rainer Bulla  
Zastępca Przewodniczącego Rady

(pieczęć i podpis Przewodniczącego Rady DOIIB)

Termin ważności niniejszego zaświadczenia można sprawdzić  
na stronie [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) w zakładce „Lista członków”



WOJEWODA LEGNICKI

Legnica, dnia 10 kwietnia 1981 r.

Nr 35/81/Lw

## Stwierdzenie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

§ 5 ust.1, § 6 ust.

Na podstawie § 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że

Obywatel Peter BOHRANDT  
(wymienić imię - imiona i nazwisko)

inżynier budownictwa lądowego

(wymienić tytuł zawodowy)

urodzony dnia 16 lutego 1950 r. w Myszkowie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji projektant  
i kierownika budowy w specjalności konstrukcyjno - budowlanej  
(określić rodzaj funkcji)

(określić rodzaj specjalności techniczno-budowlanej lub specjalizacji zawodowej)

Obywatel Peter BOHRANDT  
(imię - imiona i nazwisko)

Jest upoważniony do:

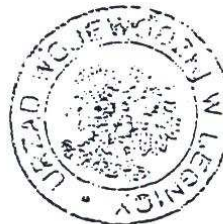
- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji Kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
- 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych :
  - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowy i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
  - b/ budowli nie będących budynkami,
- 3/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji Kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracyjnych.

Otrzymuje:

(podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służb.)

Ob.inż. Peter Bohrandt  
(strona)

Lipiny, ul. Marchlewskiego 5



Z up. WOJEWODY

*Roland Zuperski*  
DIREKTOR  
Ci. Architekt. Województwa



## CZĘŚĆ FOTOGRAFICZNA :

- Fot.1. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier. Widoczne zawilgocenia na suficie.
- Fot.2. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier.
- Fot.3. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier. Widoczne zawilgocenia na suficie.
- Fot.4. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.
- Fot. 5. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.
- Fot. 6. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.
- Fot. 7. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.
- Fot. 8. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.
- Fot. 9. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie przy wejściu.
- Fot. 10. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.
- Fot. 11. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w korytarzu na piętrze.
- Fot. 12. Ogólny widok sali widowiskowej. Brak podłóg i posadzek.
- Fot. 13. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w pomieszczeniu przy scenie.
- Fot. 14. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w pomieszczeniu przy scenie.
- Fot. 15. Widok istniejących schodów na piętro.
- Fot. 16. Elewacja wschodnia i północna.
- Fot. 17. Elewacja wschodnia. Wejście do obiektu.
- Fot. 18. Elewacja wschodnia.
- Fot. 19. Elewacja południowa.
- Fot. 20. Elewacja zachodnia.
- Fot. 21. Elewacja południowa – szczelina do garaży.
- Fot. 22. Dach nad salą główną – widoczne ugięcia i nierówności.
- Fot. 23. Dach nad wejściem i pomieszczeniami dodatkowymi.
- Fot. 24. Widok części łącznika i wejścia do piwnicy od zewnątrz budynku.
- Fot. 25. Widok całego łącznika. Cegły w ścianach mocno uszkodzone. Dachy zniszczone i ciągle w cieniu nie wysychają i niszczeją.
- Fot. 26. Widok łącznika od wewnątrz.
- Fot. 27. Widok łącznika od wewnątrz. Widoczne mocne zawilgocenie sufitu.



Fot.1. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier. Widoczne zawilgocenia na suficie.



Fot.2. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier.





Fot.3. Konstrukcja balkonów bez podłóg i barier. Widoczne zawilgocenia na suficie.



Fot.4. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.





Fot. 5. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.



Fot. 6. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie.





Fot. 7. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.



Fot. 8. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.





Fot. 9. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie przy wejściu.



Fot. 10. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie. Zniszczone belki stropowe.





Fot. 11. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w korytarzu na piętrze.



Fot. 12. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie przy wejściu.





Fot. 13. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w pomieszczeniu przy scenie.



Fot. 14. Widoczne zawilgocenia i uszkodzenia na suficie w pomieszczeniu przy scenie.





Fot. 15. Widok istniejących schodów na piętro.



Fot. 16. Elewacja wschodnia i północna.





Fot. 17. Elewacja wschodnia. Wejście do obiektu.



Fot. 18. Elewacja wschodnia.





Fot. 19. Elewacja południowa.



Fot. 20. Elewacja zachodnia.





Fot. 21. Elewacja południowa – szczelina do garaży.





Fot. 22. Dach nad salą główną – widoczne ugięcia i nierówności.



Fot. 23. Dach nad wejściem i pomieszczeniami dodatkowymi.





Fot. 24. Widok części łącznika i wejścia do piwnicy od zewnątrz budynku.





Fot. 25. Widok całego łącznika. Cegły w ścianach mocno uszkodzone. Dachy zniszczone i ciągle w cieniu nie wysychają i niszczeją.



Fot. 26. Widok łącznika od wewnątrz.



Fot. 27. Widok łącznika od wewnątrz. Widoczne mocne zawilgocenie sufitu.

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA.

- Plan sytuacyjny.

Rys. 1.



