

Opis przedmiotu zamówienia

Renowacja z przebudową zabytkowej kamienicy i budynku towarzyszącego, Pl. Niepodległości 50 w Kórniku

Zadanie obejmuje przygotowanie wielobranżowego projektu budowlano-wykonawczego obejmującego przebudowę i przywrócenie funkcji użytkowych zabytkowej kamienicy w Kórniku na Placu Niepodległości 50, a także renowację obiektów towarzyszących: budynku „Lamus”, bramy wjazdowej na podwórze oraz uprządkowanie terenu wokół budynku i wyznaczenie przejścia przez podwórze w kierunku ul. Zamkowej.

Wykonanie przedmiotu zamówienia wiąże się z przeprowadzeniem wszystkich niezbędnych procedur tj.: uzyskaniem niezbędnych decyzji i opinii, pozwolenia konserwatorskiego oraz pozwolenia na budowę. **Projekt koncepcyjny** będzie konsultowany z konserwatorem powiatowym.

Budynek w przeszłości pełnił funkcję mieszkalną, wielorodzinną. Funkcja budynku pozostaje bez zmian.

Ze względu na bardzo zły stan budynku, został on w 2009 r. decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wyłączony z użytkowania.

W latach 2021-2022 wykonano następujące badania, których wyniki i zalecenia należy uwzględnić w projekcie przebudowy:

- Raport z badań. Inwentaryzacja uszkodzeń budynku zlokalizowanego przy Placu Niepodległości w miejscowości Kórnik . 2022 r.
- Ekspertyza techniczna na temat stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy Placu Niepodległości 50 w miejscowości Kórnik. 2022 r.
- Badania architektoniczne i konserwatorskie domu przy Placu Niepodległości 50 w Kórniku. 2021 r.

Budynek znajduje się w rejestrze zabytków; wszelkie koncepcje należy uzgadniać z Konserwatorem Powiatowym.

Założenia do projektu w oparciu o ekspertyzę:

W celu przywrócenia bezpieczeństwa przedmiotowego budynku należy:

{...}

- *Opracować ekspertyzę podłoża gruntowego oraz projekt wzmocnienia i ustabilizowania fundamentów. Wzmocnienie oraz ustabilizowanie fundamentów można wykonać za pomocą mikropalowania lub technikami iniekcyjnymi*
- *Opracować projekt wzmocnienia i naprawy odchylonej od pionu ściany szczytowej od strony południowo-wschodniej oraz napraw pozostałych ścian (zszycie rys, naprawa tynku). W tym celu należy zastosować wzmocnienie ścian parteru za pomocą montażu stalowych ściągów kotwiących lub rozebranie oraz przemurowanie ściany szczytowej od strony południowo-wschodniej. W przypadku zarysowań zaleca się ich naprawę z wykorzystaniem systemowego rozwiązania technik z prętami zszywającymi np. Brutt Technologies*
- *Opracować projekt zabezpieczenia budynku przed zawilgoceniem. W części podziemnej budynku należy wykonać uszczelnienia strukturalne metodami iniekcyjnymi (hydroizolację), zapewnić odpowiednią wentylację pomieszczeń oraz uregulować system odprowadzenia wód opadowych.*
- *Opracować projekt rozbiórki lub wymiany ścian w konstrukcji szachulcowej na poddaszu. Należy dokonać rozbiórki oraz odtworzenia konstrukcji szachulcowej wraz z częścią więźby dachowej stykającej się bezpośrednio z porażoną przez owady konstrukcją szachulcową. Zakres wymiany elementów więźby dachowej dostosować po odkryciu części szachulcowej.*
- *Opracować projekt renowacji klatki schodowej, naprawy podłóg oraz odnowienia wnętrz. {...}*

W celu przywrócenia budynku do użytkowania oraz przywrócenia historycznego wyglądu, należy przygotować projekt przebudowy i renowacji budynku obejmujący wszystkie branże. Należy przewidzieć

generalny remont/przebudowę budynku; projekt powinien obejmować założenia ekspertyzy j.w. oraz zakładać:

- przebudowę i wzmocnienie fundamentów, ścian zewnętrznych,
- przebudowę dachu obejmującą m.in. wymianę pokrycia dachu, wzmocnienie i impregnacja więźby dachowej, wykonanie włazów dachowych, ław kominarskich i płotków przeciwśniegowych, ocieplenie połaci dachowych, obudowę poddasza użytkowego płytami GKF (oddzielenie od więźby dachowej),
- remont kominów
- wymianę obróbek blacharskich
- wymianę orynnowania i koszy dachowych
- wymianę instalacji odgromowej
- wykonanie izolacji poziomej ścian fundamentowych metodą iniekcji
- wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych
- wzmocnienie i przebudowa ścian budynku
- renowację elewacji – próba przywrócenia historycznego wyglądu naprawa spękań murów zewnętrznych, naprawa i uzupełnienie tynków, czyszczenie i malowanie elewacji
- naprawę stopni zewnętrznych, podestów oraz zadaszeń przy wejściach do obiektu
- wykonanie opaski odprowadzającej wilgoć wokół budynku
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej
- renowacja i przebudowę wewnątrz z zachowaniem oryginalnych detali (ściany, podłogi, schody)
- wykonanie instalacji: wod.-kan, elektryczna, gazowa, teleinformatyczna
- renowację ceglanego budynku gospodarczego (dach, stolarka drzwiowa, doprowadzenie instalacji elektrycznej
- Projekt nowej bramy przy budynku Na Pl. Niepodległości 50
- Projekt uporządkowania terenu wokół budynku i wyznaczenia przejścia przez podwórze w kierunku ul. Zamkowej

Lokalizacja:

Budynek znajduje się w Kórniku na Placu Niepodległości 50, na działce o numerze ewidencyjnym 693/2; obręb 0002 Kórnik, ks. wieczysta PO1D/00028136/6; rej. zabytków 975/Wlkp/A z 2015

Jest to budynek narożny szczytowo postawiony przy południowo-wschodniej pierzei rynku i kalenicowo względem ul. Zamkowej. Należy do XVIII-wiecznej luźnej i XIX-wiecznej, zwartej zabudowy wokół rynku. Posadowiny na planie zbliżonym do prostokąta wydłużonego na osi północ-południe, jednokondygnacyjny, kryty dachem dwuspadowym. Elewacja wschodnia jednoosiowa z wejściem usytuowanym na osi środkowej. Elewacja zachodnia trzyosiowa, południowa dwuosiowa, północna trzyosiowa. Dom stanowi ważny element kompozycyjny założenia urbanistycznego, będąc jednocześnie przykładem ostatniego szczytowego budynku przy rynku w Kórniku.