

OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Szkoła Podstawowa Nr 86 ul. Koryncka 33 Wawer

kwiecień 2011

Budynki z 1962r. Pow. użytkowa 2472 m² bud. gł. + 888 m² / 3 pawilony/. Szkoła użytkuje 1-piętrowy, podpiwniczony budynek główny + parterowy łącznik + 2 parterowe pawilony + sala gimnastyczna użytkowana wspólnie z Gimnazjum nr 102. / budynek sali gimnastycznej połączony z kotłownią, w podziemiach siłownia /. Trzeci parterowy pawilon z 1962r użytkuje Gimnazjum nr 102 ul. Wichrowa 4. Przy budynku gł. Szkoła ma 2 mieszkania wymagające generalnego remontu. Jedno już puste – używane jako magazyn, drugie z lokatorem do wykwaterowania. Budynki szkoły mają przyłącza wody, energii elektr., gazu, telekomunikacji. Brak podłączenia do kanalizacji miejskiej / są szamba /.

Wykonane remonty :

- modernizacja kotłowni na gazową w 1995 r.
- wymiana instalacji elektrycznej w 1995 i 1996 r.
- remont dachu budynku gł. i instalacji odgromowej w 1996 r.
- izolacja pionowa ścian kotłowni w 1997 r / nieskuteczna !/.
- remont podłóg korytarzy pawilonów i łącznika w 1998 r. / nierówne podłoża! /
- ocieplenie 1 ściany / front / budynku głównego w 1998r. Ścianę ocieplono tylko na wysokości parteru i piętra. Nie odkopano budynku, nie odgrzybiono, nie wykonano hydroizolacji, ocieplenia i remontu studni doświetl. podziemia.
- modernizacja kuchni w 2000 r.
- izolacja przeciwwilgociowa bud. gł. od strony wybiegu w 2001 r. /nieskuteczna !/
- wymiana stolarki okiennej na PCV w 2001 i 2002 r.
- wymiana opraw oświetleniowych w salach lekcyjnych i na korytarzach w 2006r
- remont nawierzchni placu szkolnego w 2007r
- wymiana 52 szt. drzwi w 2008r - wszystkie klasy i inne pomieszczenia, drzwi te nie są zgodne z wymaganiami prawa bud., nie wymieniono drzwi w łazienkach.
- adaptacja łazienki dla potrzeb dzieci 6-letnich w 2009 r.
- ocieplenie ścian 3 pawilonów i łącznika / 2 paw. SP 86 i 1 paw. G102 / w 2010 r. Wykonano je tylko do poziomu terenu - bez koniecznego odkopania budynków i bez przestrzegania technologii wykonywania tynków na styropianie

Remonty do wykonania :

- konieczne odkopanie budynku głównego, odgrzybienie, wykonanie hydroizolacji, termoizolacji ścian podziemia, remont ciągu studzienek okiennych doświetlających podziemie i zastąpienie ich odpornymi na wilgoć doświetlaczami z tworzyw szt. Wykonana w 2001 r. izolacja pionowa budynku gł. - tylko od strony placu wewn. jest nieskuteczna, ponieważ w podziemiu nadal występuje zawilgocenie ścian na wys. cokołu. Konieczny remont tarasu na parterze od strony ul. Korynckiej.
- konieczne jest odkopanie budynku Sali gimnastycznej i kotłowni, odgrzybienie ścian podziemia, odtworzenie hydroizolacji pionowej i poziomej, ocieplenie stropodachu i ścian budynku. Pomieszczenia użytkowe szkoły znajdujące się w podziemiu / siłownia i inne / są zawilgocone, zagrzybione, budynek niszczeje.

- konieczne jest odkopanie budynków 3 pawilonów i łącznika – w 2010r wykonano ocieplenie ścian niezgodnie z zasadami - tylko do poziomu terenu. Należy wykonać odgrzybienie cokołów i ścian fundamentowych, odtworzyć hydroizolacje do wys. min. 30 cm ponad teren, ocieplić
- konieczne jest zebranie wody opadowej z dachów do studni chłonnych
- niezbędny jest remont i modernizacja szatni zlokalizowanych w podziemiu budynku głównego - lecz dopiero po wykonaniu odgrzybienia, hydroizolacji i termoizolacji podziemia i ścian bud. od strony wewnętrznego placu szkolnego
- niezbędny jest remont zagrzybionej sali lekcyjnej w podziemiu od strony ulicy Korynckiej - po odkopaniu budynku od strony ulicy, odgrzybieniu, wykonaniu hydroizolacji i wymianie studni doświetlających na studnie z PCV
- konieczna jest wymiana pokrycia dachu i docieplenie dachu nad salą gimnastyczną i łącznikiem, wymiana rynien i obróbek blacharskich.
- Sala gimnastyczna wewnątrz i zaplecze Sali / szatnie, sanitariaty / wymagają remontu, zacieki i zagrzybienia spowodowane są nieszczelnym i nieocieplonym dachem - należy to zrobić po wymianie pokrycia i ociepleniu dachu. Sala gimnastyczna wymaga remontu drabinek oraz poprawy wentylacji.
- konieczna jest wymiana drzwi w kabinach i naprawy w łazienkach uczniów.
- niedogrzone są sale lekcyjne na I p. budynku głównego – sala nr 25 i 27. Powodem jest prawdopodobnie brak ocieplenia ścian od strony placu wewn.
- konieczny jest remont sufitu i ściany zewn. klatki schodowej budynku gł. – występują spękania konstrukcji, jest decyzja PPIS
- konieczna wymiana podłogi w sali komputerowej
- konieczna naprawa nieszczelnych obróbek blacharskich, które powodują zacieki w łączniku na styku z Pawilonem III oraz w Pawilonie II sala 11 i 12
- konieczna wymiana podłóg w Pawilonach I i II w salach 5, 6, 11, 12, 14, 15, każda sala to ok. 50 m² – razem ok. 300 m² oraz remont podłóg w świetlicy, bibliotece, stołówce, archiwum i korytarzu administracji.
- potrzebny remont nierównych podłóg w korytarzu łącznika i pawilonu I.
- konieczna wymiana drzwi i podłogi w kuchni - obecna podłoga jest bardzo trudna do utrzymania w czystości. Kuchnia potrzebuje też pilnie zmiany sterowania wentylacji mechanicznej / wyciągowej / na płynną
- brakuje osłony kaloryfera na korytarzu
- konieczny generalny remont części budynku w której są mieszkania służbowe. Remontu wymagają wnętrza oraz elewacja i uszkodzone schody wejściowe.
- potrzebny jest remont ciągów pieszych przed wejściem do bud. głównego – schody główne wykonane są niezgodnie z prawem bud. z bardzo śliskich płytek, dojście do budynku i przejście do Gimnazjum 102 i mieszkań jest ze starych, nierównych płyt chodnikowych z ubytkami – dodatkowo zalewane jest wodą z wyżej położonej ulicy Korynckiej oraz z rur odprowadzających wodę z dachu.
- muszą zostać przeprowadzone przeglądy gwarancyjne :
 - > wymiana 52 szt. drzwi wyk. 2008 r. gwarancja do XI.2011 r.
 - > adaptacja łazienek dla dzieci 6-letnich wyk. 2009 r., gwarancja do VII.2011 r.
 - > ocieplenie ścian 3 pawilonów wyk. 2010 r., gwarancja do V.2013 r.



Budynek główny z 1962r. Ocieplenie tylko frontu budynku wykonano w 1998r. Niezgodnie z zasadami termomodernizacji - pomimo wyraźnych oznak braku hydroizolacji pozostawiono niez izolowane podziemie. Remontu wymaga zawilgocony pas doświetlacza okien podziemia, który dodatkowo doprowadza wilgoć do ścian budynku. Na zdjęciu poniżej zagrzybiona sala lekcyjna w tej właśnie części podziemia.





Pawilon szkoły.

Ocieplenie wykonane niezgodnie z technologią. Bardzo duże zniszczenia - jak na dłoni widać wszystkie wady wykonania: brak podwójnej siatki wzmacniającej do wys. 2m ponad teren, zbyt cienka warstwa kleju, brak drugiej warstwy kleju nawet dla 1 siatki, brak warstwy zstępnej pomiędzy klejem a tynkiem cienkowarstwowym.

To już trzeba naprawiać. Podobnie jak „niedokończone” odwodnienie dachu poniżej.





Budynek główny.

Spękania konstrukcji klatki schodowej , ślady przemarzania – jest decyzja PPIS o remoncie Wejście główne – pozornie wszystko dobrze – ale wiele do naprawienia: nawierzchnia, bardzo śliskie schody , nieprawidłowe odwodnienie daszku zalewa elewację, woda z rury spustowej wypływa na ciąg pieszy co stwarza zagrożenie – dodatkowo teren szkoły zalewa położony wyżej chodnik ulicy Korynckiej. Betonowe studnie przyokienne podziemia przy braku skutecznej hydroizolacji dodatkowo zawilgacają budynek.





Pawilony szkoły.

Podłogi w wielu klasach do wymiany. Drzwi w łazienkach uczniów do wymiany - w czasie ostatniego remontu łazienek nie zastosowano się do wymogów prawa budowlanego i wstawiono nieodpowiednie drzwi, niewzmocnione, zbyt słabe jak na ich stopień użytkowania w budynku szkolnym.





Budynek Sali gimnastycznej do gruntownego remontu..
Widać zniszczenia podziemia spowodowane brakiem izolacji pionowej i zawilgoceniem

Sala gimnastyczna – przemarzające ściany, zawilgocenie od niezaizolowanych termicznie ścian zewnętrznych i od niezaizolowanych przeciwwilgociowo ścian podziemia.





Budynek główny. Część mieszkalna do kapitalnego remontu.
Bardzo zły stan schodów – stan przedawaryjny. Zły stan tynków, zawilgocenia.
Połamane chodniki - konieczna nowa nawierzchnia komunikacyjna – tędy przechodzą uczniowie do Gimnazjum nr 102 na ul. Wichrowej.

Narożnik budynku głównego : taras do pilnego remontu, tynki odpadają, rury spustowe zakończone nieprawidłowo – podziemie zalewane przez wody opadowe.



Opracowała: mgr inż. Anna Miara