

**BIURO EKSPERTYZ BUDOWLANYCH
"RZECZOSZNAWCA"**

00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 2 / 302

tel. / fax / modem 841-29-53

e-mail jerzy_dylewski@poczta.onet.pl

egz. nr 2

OPINIA TECHNICZNA

n/t

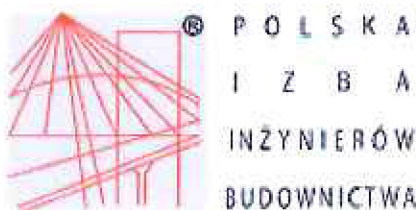
**AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKU TEATRU ŻYDOWSKIEGO
PRZY PL. GRZYBOWSKIM 12/16 W WARSZAWIE**

opracowanie

dr inż. Jerzy Dylewski
upr. budowlane ST-229/88
rzeczosznawca budowlany 06/98/R

WARSZAWA, styczeń 2016

**Konto bankowe : 12 1020 1097 0000 7602 0002 4604
IX Oddz. PKO W-wa, ul. Nowogrodzka 35/41**



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-LQI-F3T-JHX *

Pan JERZY DYLEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/7050/01

jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-01-01 do 2016-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2015-11-24 roku przez:

Mieczysław Grodzki, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.pliib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.



**GLÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 1998.03.20

OAU.7342 - 3540/98

DECYZJA NR 6/98

Na podstawie art. 82 ust.1 pkt 3 lit. „b” ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późn.zm.) i art. 104 § 1 i § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 1980 r., Nr 9 poz. 26 z późn.zm.)

dr inż. bud. Jerzy Stanisław Dylewski

**ustanowiony przez Wojewodę Warszawskiego
decyzją Nr 20/U/98 z 23.02.1998 roku
Rzecznikiem Budowlanym
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
obejmującej wykonawstwo
w zakresie :**

**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 wodnomelioracyjnych**

**zostaje wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczników Budowlanych
pod pozycją 06/98/R**

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy Prawo budowlane wpis niniejszy stanowi podstawę do podjęcia czynności rzeczoznawcy budowlanego w określonym zakresie wyżej wymienionej specjalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

UZASADNIENIE

Wobec uprawomocnienia się decyzji Wojewody Warszawskiego, Nr 20/U/98 z 23.02.1998 roku, znak : NAB/7342/U-139/96/S, w przedmiocie nadania dr inż. Jerzemu Dylewskiemu, tytułu rzeczoznawcy budowlanego w wyżej wymienionym zakresie, specjalności konstrukcyjno-budowlanej, obejmującej wykonawstwo, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami budowlanymi bez ograniczeń i spełniającej pozostałe wymogi określone przepisami prawa materialnego oraz procesowego, należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna. Zgodnie z art. 127 § 3 Kpa oraz stosownie do uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego, z dnia 09 grudnia 1996 r., sygn. akt OPS 4/96, strona może w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji wystąpić z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Otrzymują:

1. Dr inż. Jerzy Dylewski

2. Wojewoda Warszawski

3. aa



Z upoważnienia
Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego
Wicedyrektor Departamentu
Organizacji Administracyjnej
dr Wojciech Misulski

SPIS TREŚCI

I CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawa formalna opracowania
2. Przedmiot opracowania
3. Podstawa merytoryczna opracowania

II CZĘŚĆ MERYTORYCZNA

1. Krótki opis techniczny budynku Teatru Żydowskiego
2. Opis przeprowadzonych oględzin budynku Teatru Żydowskiego
 - 2.1. Kondygnacja podziemna budynku
 - 2.2. Kondygnacje nadziemnej części budynku
 - 2.3. Elewacje i najbliższe otoczenie budynku
3. Ocena aktualnego stanu technicznego budynku wraz z identyfikacją istniejących zagrożeń dla bezpieczeństwa jego użytkowania
4. Wnioski końcowe
5. Spis wykorzystanych przy opracowaniu opinii materiałów źródłowych i przepisów prawnych

III CZĘŚĆ GRAFICZNA

rys. 1. Plan sytuacyjny	ok. 1:500
rys. 2. Rzut piwnic	ok. 1:200
rys. 3. Rzut parteru i piętra pośredniego	ok. 1:200
rys. 4. Rzut I piętra	ok. 1:200
rys. 5. Rzut II piętra	ok. 1:200
rys. 6. Rzut III piętra i dachu	ok. 1:200
rys. 7. Elewacja południowa – wejście główne	1:100
rys. 8. Elewacja wschodnia – od Placu Grzybowskiego	1:100
rys. 9. Elewacja zachodnia	1:100

(rys. 1 ÷ 9 pochodzą z inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej firmy „ARHEAD” sp. z o.o. z maja 2010 roku)

I CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną niniejszego opracowania jest zlecenie z dnia 7 stycznia 2016 roku, udzielone przez firmę „RE CONSULTING” Renata Czaplińska, (akceptujące ofertę z 16 grudnia 2015 roku), Biuru Ekspertyz Budowlanych „RZECZOZNAWCA”, 00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 2/302.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest południowa część budynku Towarzystwa Społeczno –Kulturalnego Żydów w Polsce, zajmowana przez Teatr Żydowski przy pl. Grzybowskim 12/16 w Warszawie, w aspekcie oceny aktualnego stanu technicznego i identyfikacji ewentualnych zagrożeń dla bezpieczeństwa jego konstrukcji oraz bezpieczeństwa użytkowania.

3. Podstawa merytoryczna opracowania

Podstawą merytoryczną opracowania są:

- a) wizja lokalna przeprowadzona w przedmiotowym budynku w dniu 14 stycznia 2016 roku, poczynione w jej trakcie obserwacje, pomiary oraz sporządzona dokumentacja fotograficzna,
- b) archiwalna dokumentacja techniczna dotycząca budynku oraz informacje otrzymane od przedstawicieli Zleceniodawcy i administracji budynku,
- c) przepisy prawne dotyczące tematyki opracowania.

II CZĘŚĆ MERYTORYCZNA

1. Krótki opis techniczny budynku

Zlokalizowany w zachodniej pierzei placu Grzybowskiego w Warszawie budynek Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Żydów w Polsce został wzniesiony w latach 1964 - 67 wg projektu Władysława Jotkiewicza, fot. 1, rys. 1.



fot. 1. Widok ogólny południowej części budynku Teatru Żydowskiego od strony południowo-wschodniej

Budynek jest obiektem wolnostojącym, całkowicie podpiwniczonym, liczącym trzy kondygnacje nadziemne (parter i dwa piętra). Funkcjonalnie budynek podzielony jest na dwie części, w jego skrzydle południowym (objętym zakresem rzeczowym niniejszego opracowania –zakreskowanym na rys. 1), założonym na planie prostokąta, z wewnętrznym patio, zlokalizowany jest Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich. W części północnej budynku mieszczą się pomieszczenia administracyjne TSKŻ oraz kilku innych firm wynajmujących część powierzchni tego skrzydła budynku, a także dwa lokale gastronomiczne „Magat” i „Pardon To Tu”. Połączeniem obu skrzydeł jest część frontowa, równoległa do chodnika placu Grzybowskiego, za którym położony jest dziedziniec wewnętrzny dostępny od strony zachodniej poprzez uliczkę wewnątrzsiedlową oraz przez prześwit bramowy usytuowany w skrzydle północnym.

Konstrukcja budynku jest mieszana, występują w niej elementy monolitycznego żelbetowego szkieletu ze słupami i płytowo –belkowymi stropami, elementy technologii tradycyjnej ze ścianami murowanymi z cegły i stropami gęstożebrowymi typu Akermana oraz szkielet stalowy z blachownicami, dźwigarami kratowymi i belkami dwuteowymi w części nad obrotową sceną i nad widownią.

Dach budynku wykonany jest w technologii prefabrykowanej z żelbetowych płyt korytkowych, na których ułożona jest warstwa betonu komórkowego

spełniającego rolę izolacji termicznej oraz pokryciem z papy, wykonanym na cementowej gładzi spadkowej.

Komunikację pionową w budynku zapewnia kilka klatek schodowych; jednobiegowa klatka główna zlokalizowana we wschodniej części południowego skrzydła budynku i łącząca jego kondygnacje nadziemne oraz trzy klatki; dwu i trójbiegowe usytuowane w techniczno – administracyjnej części budynku teatru.

Wg istniejącej archiwalnej dokumentacji technicznej (inwentaryzacja [3]) powierzchnia zabudowy budynku teatru wynosi 1.314 m², jego powierzchnia ogólna 4.081 m², a kubatura 22.294 m³.

2. Opis przeprowadzonych oględzin budynku Teatru Żydowskiego

2.1. Kondygnacja podziemna budynku

W trakcie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 14 stycznia 2016 roku dokonano oględzin wszystkich dostępnych pomieszczeń kondygnacji piwnicznej budynku Teatru Żydowskiego.

Podstawowym stwierdzonym na tej kondygnacji budynku mankamentem jest bardzo znaczny stopień zawilgocenia murów ścian podziemia, przy czym dotyczy zarówno ścian zewnętrznych, jak i znacznej części ścian wewnętrznych. Najbardziej charakterystyczne przykłady często wręcz mokrych ścian kondygnacji piwnicznej, co w szeregu miejscach doprowadziło już złuszczenia się powłok malarskich, a nawet do daleko posuniętej destrukcji i odpadania tynków wewnętrznych, odsłaniających cegły muru ścian, przedstawiają fot. 2 ÷ 13.



fot. 2. Całkowicie zniszczony przez wilgoć tynk wewnętrznej ściany piwnicznej w pomieszczeniu magazynu pod podwórką wewnętrzną posesji



*fot. 3. Mokra, z ogniskami zagrzybienia, ściana piwniczna skrajnego
wschodniego pomieszczenia ciągu magazynów*



*fot. 4. Mokra ściana
piwnicznego korytarza pomiędzy podsceniem,
a ciągiem pomieszczeń magazynowych*



fot. 5. Zawilgocenie ścian dolnego poziomu klatki schodowej przy zewnętrznej ścianie zachodniej



fot. 6. Spowodowana zawilgoceniem destrukcja tynków w narożu pomieszczenia węzła cieplnego w piwnicach budynku



*fot. 7 i 8. Zawilgocone, zniszczone tynki ściany podłużnej korytarza
po północnej stronie ciągu pomieszczeń magazynowych,
fragment pod stropem i nad posadzką*



fot. 9. Zacieki na tynku ściany i sufitu w piwnicznym pomieszczeniu północno – wschodniego naroża budynku



fot. 10. Zniszczony przez wilgoć tynk zewnętrznej ściany piwnicznej w pomieszczeniu TSKŻ po południowej stronie budynku



fot. 11. Zniszczony przez zawilgocenie tynk fragmentu piwnicznej ściany zewnętrznej w kolejnym z piwnicznych pomieszczeń magazynowych po wschodniej stronie budynku



fot. 12. Zniszczony przez wilgoć tynk zewnętrznej ściany piwnicznej w korytarzu przy pomieszczeniach magazynowych



fot. 13. Mokry strop i ściana zewnętrzna w piwnicznym pomieszczeniu starej wentylatorni, miejscowa destrukcja stropu Akermana

Przyczyny obserwowanego obecnego zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej budynku są wyraźnie zróżnicowane. Składają się na nie zarówno kapilarne podciąganie wody od strony fundamentów budynku, penetracja wilgoci przenikającej z gruntu przyległego do ścian zewnętrznych, co jednoznacznie wskazuje na istnienie licznych nieszczelności pionowej izolacji przeciwwilgociowej tych ścian, jak i zacieki od strony źle (bez właściwych spadków w stronę od budynku) wyprofilowanych chodników i nieszczelnej nawierzchni wewnętrznego podwórka posesji.

Znaczny stopień zawilgocenia wykazuje także duża część stropów nad kondygnacją piwniczną budynku. Zwłaszcza dotyczy fragmentów położonych bezpośrednio pod i strefach przyległych do wewnętrznego podwórka posesji, co w miejscu pokazanym na fot. 13 w pomieszczeniu wentylatorni doprowadziło do korozyjnego rozpadu żebra i pustaka ceramicznego stropu Akermana.

Równie mocne zawilgocenie dotyczy także stropów pomieszczeń piwnicznych we wschodniej części podziemia budynku, częściowo położonych już poza obrysem parteru, a więc wchodzących pod przestrzeń chodnika placu Grzybowskiego, pokazanego dalej na fot. 76. Stan destrukcji odpadających tynków, a nawet otuliny konstrukcyjnego zbrojenia elementów nośnych tych stropów przedstawiają przykładowe fot. 14 ÷ 17.

Bardzo duży stopień zniszczenia wykazują również stropy pomieszczeń usytuowanych po stronie południowej podziemia budynku, które także wychodzą poza rzut parteru budynku, przykładowe fot. 18 ÷ 19.



fot. 14. Mokra, zagrzybiona ściana i odpadający tynk stropu nad pomieszczeniem piwnicznym po wschodniej stronie budynku



fot. 15. Korozyjny naciek na spodniej powierzchni podciągu stropowego w jednym z piwnicznych pomieszczeń magazynowych po wschodniej stronie budynku, wskazujący na zaawansowaną korozję jego wewnętrznego zbrojenia



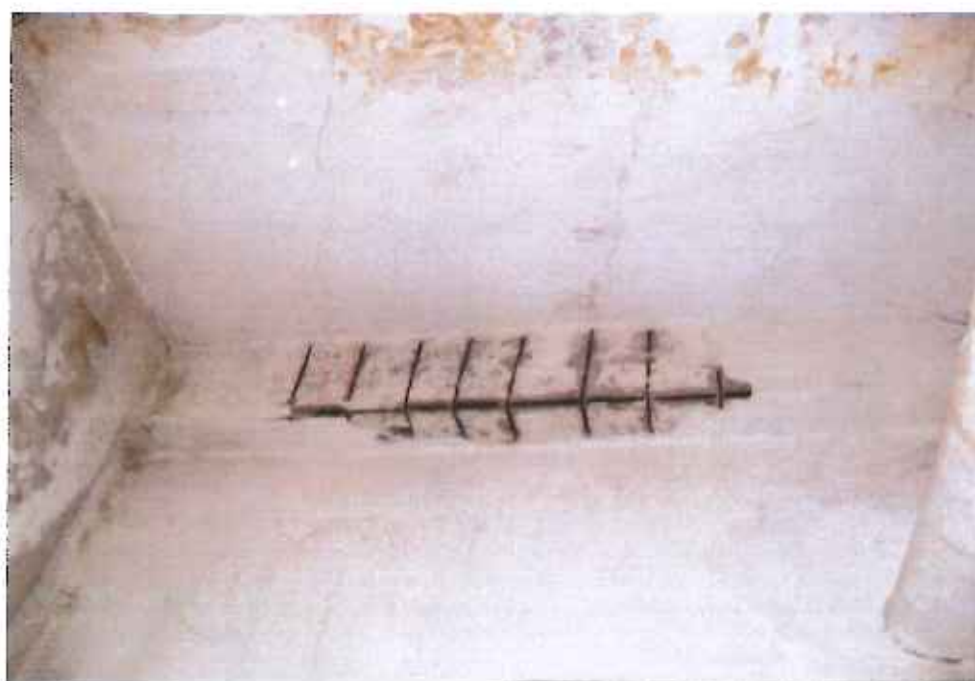
fot. 16. Odłonięte w wyniku odpadnięcia otuliny zbrojenie podciągu stropowego w kolejnym z piwnicznych pomieszczeń magazynowych po wschodniej stronie budynku



fot. 17. Ubytki tynku nad piwnicznym korytarzem po wschodniej stronie budynku



fot. 18. Odslonięte skorodowane zbrojenie mokrego stropu nad skrajnym, południowo – zachodnim pomieszczeniem piwnicznym



fot. 19. Kolejny odslonięty fragment zbrojenia belki stropu nad skrajnym, południowo – zachodnim pomieszczeniem piwnicznym

Na fakt mocnego zawilgocenia piwnicznych pomieszczeń budynku zwracano już uwagę w archiwalnej ekspertyzie budynku [5], opracowanej w roku 2011. Od tego czasu nie wykonano jednak w budynku żadnych robót mających na celu ochronę przed jego częścią podziemną przed dalszym zawilgoceniem, co ze względu

na postępujący korozyjny ubytek przekrojów nośnych zbrojenia belek i płyt stropowych oraz zbrojenia żebier gęstożebrowych Akermana prowadzi do powstania zagrożenia typu konstrukcyjnego.

Innego rodzaju istotnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa użytkowania budynku (mimo, iż pomieszczenia piwniczne nie są pomieszczeniami określonymi jako przeznaczone na stały pobyt ludzi) są liczne, znacznie rozwinięte ogniska zagrzybienia, jak na fot. 20 i 21, w tym bardzo groźnego dla zdrowia, tzw. grzyba domowego piwnicznego (*Coniophora ceberella*) oraz grzybów pleśniowych wytwarzających toksyny mogące wywoływać rozmaite alergię lub nawet choroby nowotworowe.



fot. 20. Mokry, z nalotem zagrzybienia fragment stropu nad jednym z piwnicznych magazynów po południowej stronie wentylatorni

Szczególnie dokładnymi oględzinami objęto fragmenty piwnicznego żelbetowego stropu o konstrukcji płytowo – belkowej, występującego pod wewnętrznym podwórkiem posesji nad ciągiem pomieszczeń magazynowych, z których jedno przedstawia fot. 22. Strop ten, którego stan techniczny został w orzeczeniu technicznym z 2009 roku [1] określony jako awaryjny, był poddany zabezpieczeniom i remontowi, wg opracowanego również w 2009 roku projektu wykonawczego [2]. Jak stwierdzono obecnie uszkodzone belki stropowe zostały pokryte systemową zaprawą naprawczą (wg projektu wykonawczego miała to być masa „Betonfix R2”), przykładowa fot. 23.

Bez znacznego zakresu odkrywek nie można jednak stwierdzić czy w ramach tego remontu wystarczająco uzupełniono zniszczone przez korozję zbrojenie i odrdzewiono zbrojenie jeszcze istniejące, przywracając tym samym wyjściową nośność tych stropów. Jednym z zaleceń remontowych było także doklejenie do najbardziej zniszczonych belek tego fragmentu stropu stalowych płaskowników, co jak wskazuje fot. 24 wykonana w miejscu ponownie powstałej destrukcji, zostało zrealizowane.



fot. 21. Rozwinięte kolonie grzyba budowlanego na ścianie i stropie nad piwnicznym korytarzem po wschodniej stronie pomieszczeń magazynowych



fot. 22. Widok ogólny płytowo-żebrowego stropu pod wewnętrznym podwórkiem posesji – pomieszczenie ślusarni

Dokładniejsze badania stropu nad podziemiem w obrębie podwórka posesji wykonano w ramach ekspertyzy [5] w 2011 roku, stwierdzając, że nawet po naprawie konstrukcja nośna tego stropu nie spełnia warunków nośności i przydatności do użytkowania.



fot. 23. Ślady wykonanych reperacji żeber stropu piwnicznego pod wewnętrznym podwórkiem posesji – pomieszczenie ślusarni



fot. 24. Ubytek tynku odsłaniający skorodowany płaskownik wzmacniający rozciąganą strefę belki stropu nad magazynem usytuowanym pod podwórkiem wewnętrznym posesji

Kolejnym stwierdzonym w trakcie przeprowadzonych oględzin istotnym uszkodzeniem stropów nad podziemiem budynku są stosunkowo liczne miejscowe rozkucia elementów konstrukcji nośnej stropów, wykonane zapewne w celu

podwieszenia do odsłoniętego zbrojenia rozmaitych cięgien i wsporników, a także dla przeprowadzenia przewodów instalacyjnych, przykładowe fot. 25 ÷ 29.



fot. 25. Rozkuta pod kablem otulina zbrojenia jednego z żeber stropu piwnicznego w pomieszczeniu magazynu elektrycznego przy podsceniu



fot. 26. Odsłonięte zbrojenie jednego z podciągów piwnicznego stropu nad pomieszczeniem wentylatorni w południowo – zachodniej części piwnic budynku



fot. 27 i 28. Rozkucia betonu kolejnych piwnicznego stropu nad pomieszczeniem wentylatorni w południowo – zachodniej części kondygnacji piwnicznej budynku



fot. 29. Rozkuta krawędź podciagu stropowego nad korytarzem po północnej stronie ciągu pomieszczeń magazynowych

W trakcie oględzin podziemia budynku zwrócono uwagę także na spękania części ścian, o znacznie zróżnicowanych trasach występujących zarysowań, jak na zamieszczonych niżej, jedynie przykładowych fot. 30 + 34. O występowaniu takich licznych spękań ścian na poziomie kondygnacji piwnicznej budynku teatru wspominała także ekspertyza [5] wykonana w 2011 roku.



fot. 30. Spękania tynku ściany poprzecznej w piwnicznym pomieszczeniu ślusarni



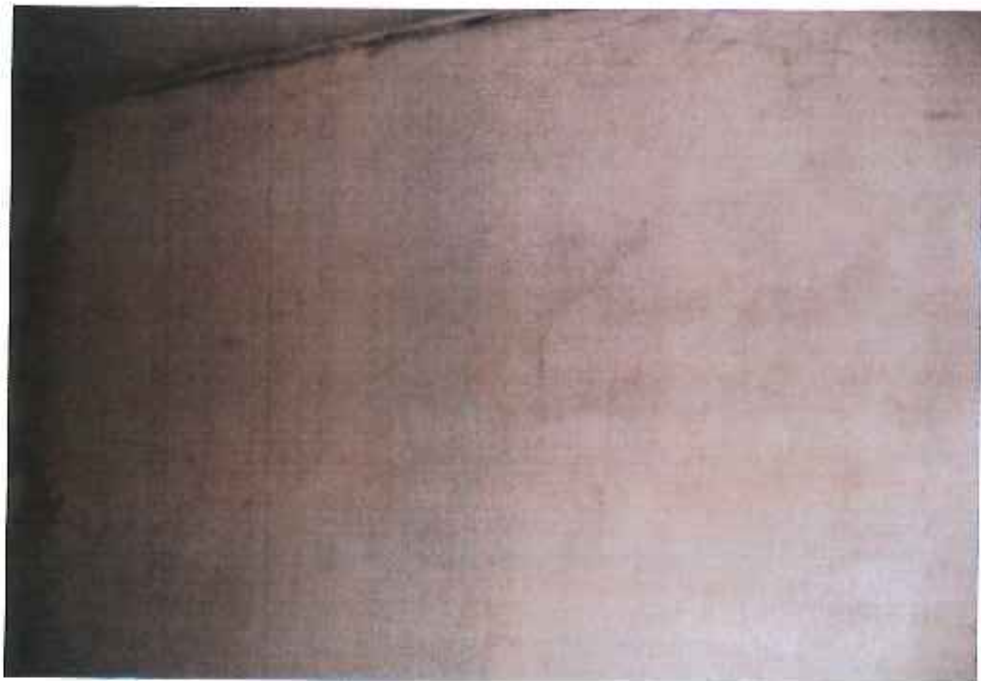
fot. 31. Poziome pęknięcie zawilgoconej ściany piwnicznego pomieszczenia starej wentylatorni



fot. 32. Zniszczone przez wilgoć tynki i ukośna rysa ściany poprzecznej w piwnicznym pomieszczeniu wodomiaru



fot. 33. Ukośne pęknięcie ściany poprzecznej w piwnicznym pomieszczeniu magazynowym po wschodniej stronie budynku



fot. 34. Ukośna rysa ściany poprzecznej pomiędzy piwnicznym magazynem TSKŻ i węzłem cieplnym po południowej stronie budynku

W pomieszczeniu podscenia, którego widok ogólny przedstawia fot. 35 widoczne są znaczne ugięcia desek tworzących podłogę obrotowej sceny, fot. 36,

wynikające ze zbyt rzadko rozstawionych punktów ich podparcia, a więc także mankament, na który zwracano już uwagę w ekspertyzie [5] z 2011 roku.



fot. 35. Widok ogólny pomieszczenia piwnicznego pod sceną teatru



fot. 36. Widoczne nadmierne ugięcia desek podłogowych sceny teatru

Bardzo znacznie wyeksploatowane są piwniczne posadzki, mające głównie nawierzchnie wykonane z gładzi cementowej, liczne ich fragmenty są w całym szeregu miejsc spękane, a także powierzchniowo zniszczone przez wilgoć.

Podobnie jako już niezadowolający można określić stan techniczny większości wewnętrznej stolarki drzwiowej poziomu kondygnacji piwnicznej, w której występują drzwi rozmaitych typów, zarówno drewniane jak i stalowe, w dolnych częściach licznych ościeżnic również zniszczone w wyniku permanentnego zawilgocenia.

Podwyższony stopień wilgotności powietrza jest wyraźnie wyczuwalny na niemal całej powierzchni podziemia budynku, co dodatkowo może wskazywać na brak wystarczającej sprawności w działaniu wewnętrznej instalacji wentylacyjnej.

Lokalizację miejsc pokazanych na zamieszczonych wyżej fotografiach 2 ÷ 36 zaznaczono na rys. 2 w graficznej części opracowania.

2.2. Kondygnacje nadziemnej części budynku

Na poziomie parteru i obu pięter budynku ściany budynku w znacznej mierze obudowano płytami gipsowo –kartonowymi, co uniemożliwia w tych miejscach ocenę stanu murów. Częściowo na ścianach nadziemnej części budynku występują także okładziny ceramiczne, jak w przestrzeni wewnętrznego patio, fot. 37 i przy głównej, jednobiegowej klatce schodowej łączącej parter, I i II piętro budynku, fot. 38.



fot. 37. Wewnętrzne patio budynku

Tym niemniej w trakcie dokonanych oględzin zwrócono uwagę na spękania ściany zewnętrznej południowej i przyległej ściany wewnętrznej, które widoczne są w strefie nadproża okiennego w sali baletowej na poziomie II piętra, fot. 39 i 40, pionową i ukośną rysę nośnej ściany II piętra oddzielającej przestrzeń nadscenia od pomieszczenia nad sufitem widowni, fot. 41 i 42, a także lokalne zarysowania ścianek działowych, jak na przykładowej fot. 43.



fot. 38. Ceramiczna okładzina na ścianie wewnętrznej przy biegu schodów wspornikowych łączących I i II piętro budynku



fot. 39. Spękania muru ściany zewnętrznej przy oknie sali baletowej na II piętrze budynku

Zwrócono także uwagę, że pewna część zarysowań ścian parteru i obu pięter budynku, opisanych w ekspertyzie [5] z 2011 roku, została wyreperowana, jak np. długa pozioma rysa występująca na ścianie działowej nad drzwiami wejściowymi do teatru.



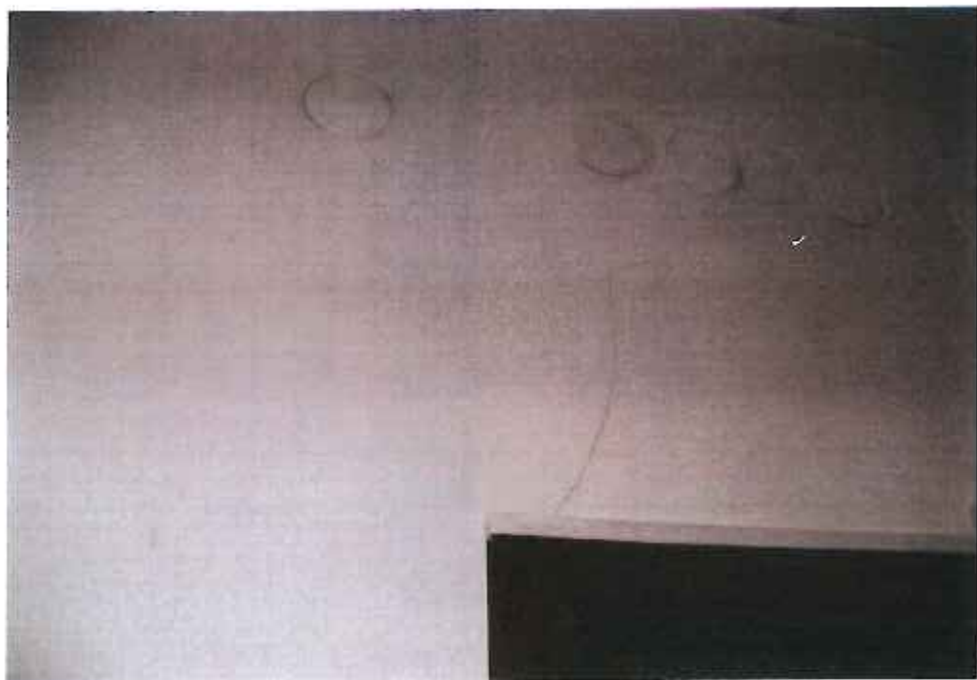
*fot. 40. Spękania muru
w narożu ściany zewnętrznej i wewnętrznej
przy oknie sali baletowej na II piętrze budynku*



*fot. 41. Pionowa rysa
ściany poziomu II piętra pomiędzy nadsceniem i widownią*



fot. 42. Ukośna rysa ściany wewnętrznej we fragmencie nad widownią na poziomie II piętra budynku



fot. 43. Ukośna rysa ściany podłużnej korytarza po wschodniej stronie II piętra frontowej części budynku

Znacznie liczniejsze spękania ścian o rozmaitych trasach przebiegu rysy są natomiast widoczne na poziomie najwyższej części budynku, tj. w pomieszczeniu nad sceną teatru, przykładowe fot. 44 ÷ 47, gdzie dodatkowo występują wyraźnie oznaki przemarzania spoin muru gazobetonowego, fot. 44 i 47.

Także i tu niektóre z większych spękań wykazanych w ekspertyzie [5] zatarto zaprawą cementową.



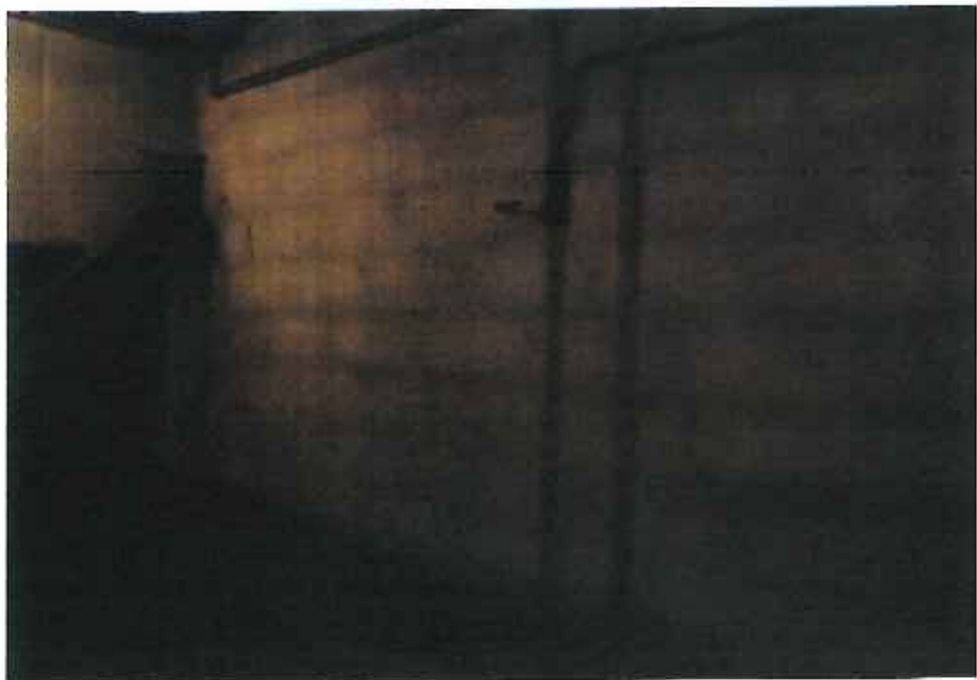
fot. 44. Spękania zewnętrznej ściany poddasza nad sceną teatru przy wyjściu na dach, widoczne ślady przemarzania muru ściany



fot. 45. Dalsze spękania zewnętrznej ściany poddasza nad sceną teatru w poziomie pod połacią dachu



fot. 46. Zarysowania ściany zewnętrznej poddasza nad sceną teatru w miejscu osadzenia belki konstrukcji wciągnika i ślady przeprowadzonych w przeszłości zatarć szczeliny pęknięcia



fot. 47. Zarysowania i oznaki przemarzania wschodniej ściany zewnętrznej poddasza nad sceną teatru

Zarysowane są także tynki części nadproży okiennych, przy czym największy stopień ich destrukcji dotyczy poziomu II piętra ściany zewnętrznej południowej, gdzie w pomieszczeniu pracowni krawieckiej i w pomieszczeniu akustyka uległy one wyraźnemu odkształceniu i odspoiły się od płaszczyzny stropu, fot. 48 i 49.



fot. 48. Ugięte nadproże okienne w pracowni krawieckiej na poziomie II piętra w południowo –wschodnim narożu budynku



fot. 49. Ugięte, spękanе nadproże okienne w kabinie akustycznej na poziomie II piętra w południowo –wschodnim narożu budynku

Poważnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa użytkowania budynku jest stan techniczny wspornikowych stopni głównej, jednobiegowej klatki schodowej, łączącej parter z I i II piętrem, której fragment widoczny jest na fot. 50.



fot. 50. Bieg wspornikowych schodów łączących I i II piętro budynku

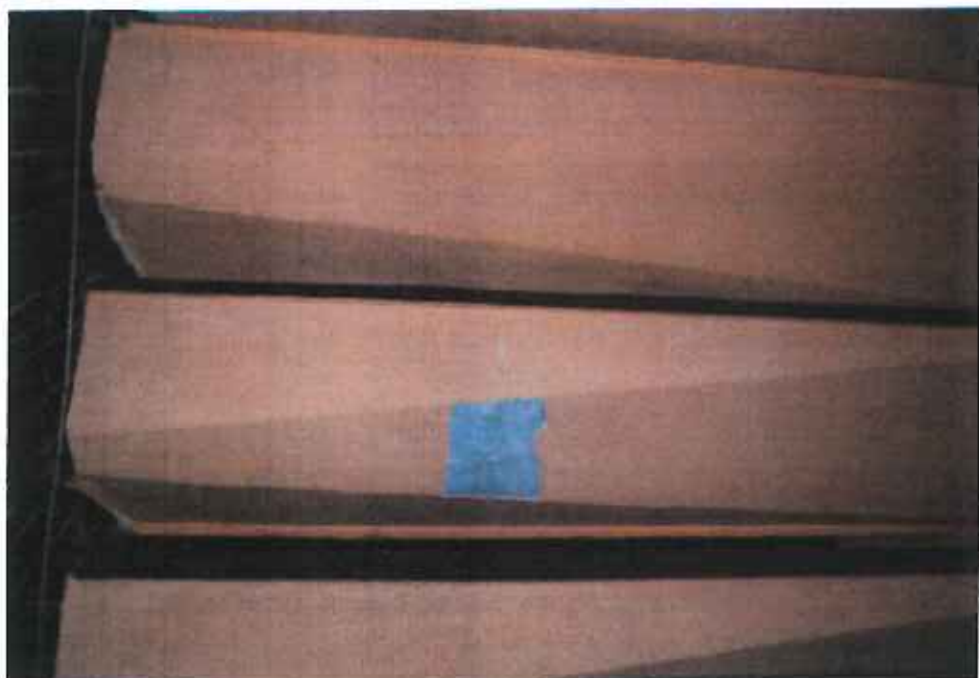
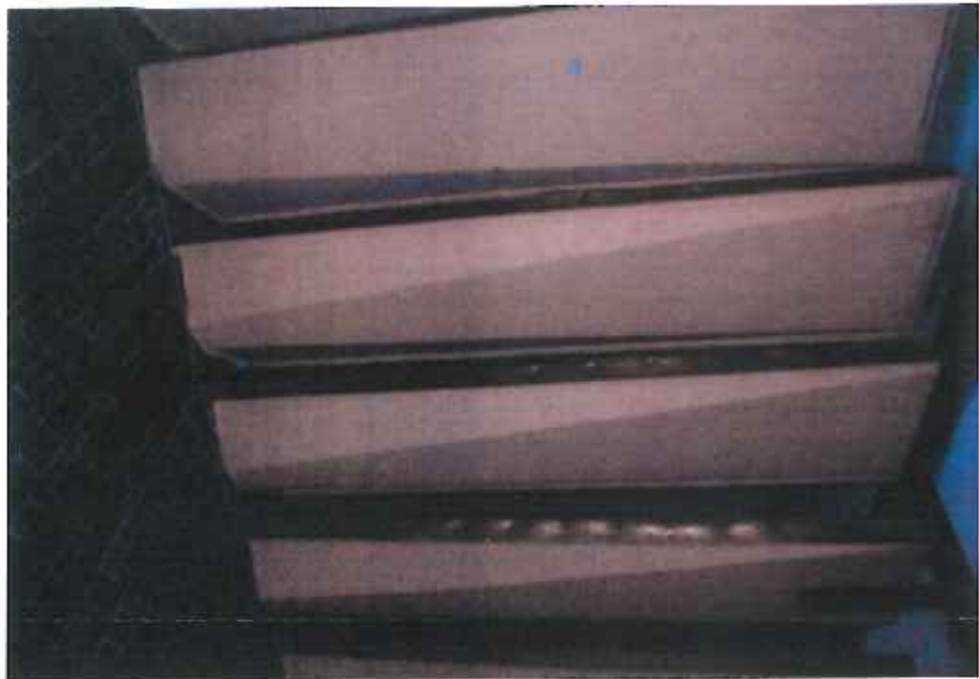
Przy poruszaniu się po osadzonych w murze wewnętrznej ściany nośnej stopniach wyraźnie wyczuwalne jest ich kołysanie się. Niektóre ze stopni są wyraźnie spękane, jak na fot. 51 i 52, część krawędzi tych stopni zamocowano do stalowej ażurowej balustrady, fot. 53, a zapewne najbardziej zniszczony stopień okuto blachą i doraźnie podparto dospawanym na krawędzi stalowym kątownikiem, fot. 54, co diametralnie zmienia schemat statyczny pracy wspornikowego stopnia i wręcz grozi jego przelamaniem.

Bardzo wyeksploatowana, miejscami popękana jest także wykładzina z PCV, jaką pokryto powierzchnie tych stopni.

Na wręcz awaryjny stan techniczny i groźbę powstania katastrofy budowlanej tej klatki zwracano już uwagę w ekspertyzie [5] z 2011 roku.

Od tego czasu, jak wykazały obecnie przeprowadzone oględziny, nie wykonano jednak żadnych podanych w tym opracowaniu zaleceń remontowych dotyczących opisanej klatki schodowej.

W trzech pozostałych klatkach schodowych budynku teatru nie stwierdzono, poza ogólnym wyeksploatowaniem, żadnych uszkodzeń mogących wskazywać na występowanie zagrożenia typu konstrukcyjnego.



*fot. 51 i 52. Zarysowania wspornikowych stopni biegu schodów
pomiędzy I i II piętrem*

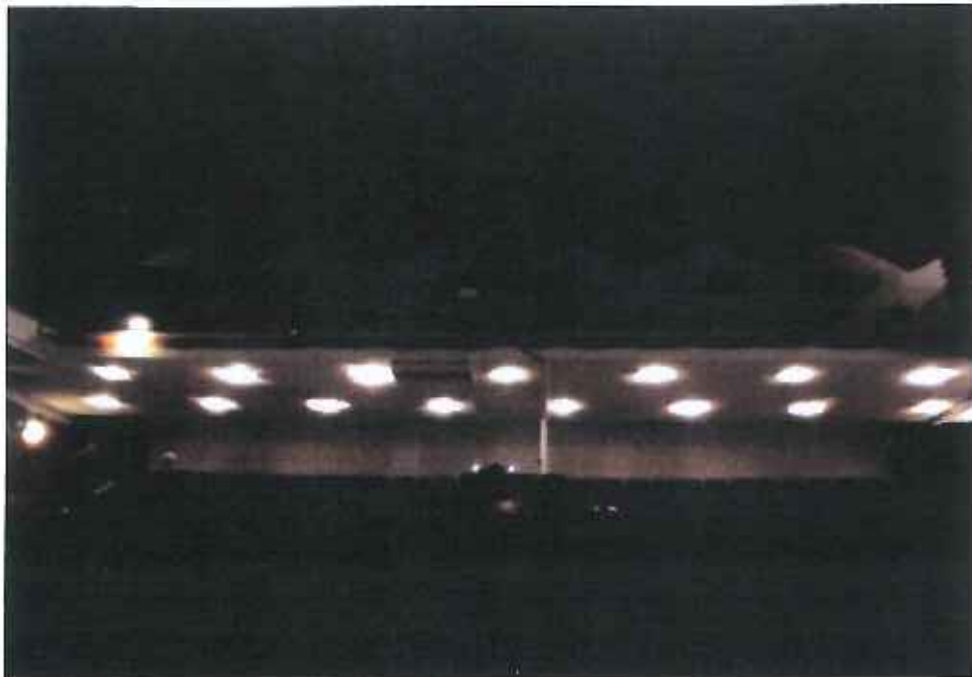


*fot. 53. Prowizoryczne
zamocowanie jednego ze stopni do stalowej balustrady*



*fot. 54. Okuty blachą jeden ze stopni wspornikowej klatki schodowej,
dodatkowo z doraźnie dospawanym do krawędzi stalowym
wspornikiem podpierającym*

Nad widownią teatru, której widok ogólny przedstawia fot. 55, zamontowany jest akustyczny sufit, wykonany ze stalowego rusztu z drewnianym wypełnieniem, podwieszony do siedmiu stalowych kratowych dźwigarów o kształcie trapezowym stanowiących jednocześnie konstrukcję nośną dachu tego fragmentu budynku teatru, fot. 56.



fot. 55. Widok ogólny widowni Teatru Żydowskiego



fot. 56. Fragmentu konstrukcji sufitu podwieszonego nad widownią

Na stalowych elementach dźwigarów i rusztu sufitu podwieszonego widoczne są lokalne ogniska korozji powierzchniowej. Nie stwierdzono natomiast podczas oględzin dokonywanych z poprowadzonych wokół niego ciągów komunikacyjnych żadnych widocznych odkształceń elementów. Z uwagi jednak na już 50 –letni okres użytkowania budynku za wskazane należałoby uznać przeprowadzenie szczegółowej kontroli stanu wszystkich spawanych i skręcanych połączeń skratowania samych dźwigarów, jak i połączeń rusztu oraz płaskowników podwieszenia tego rusztu.

Bardzo istotną okolicznością dla możliwości dalszego użytkowania tego fragmentu budynku jest stwierdzenie podane w ekspertyzie [5] z 2011 roku, poparte przeprowadzoną w niej analizą statyczną, że stalowa kratownica dachu nad widownią nie spełnia warunków stanu granicznego nośności i stanu granicznego przydatności do użytkowania, a więc powinna zostać przebudowana lub wzmocniona.

Wg obecnie uzyskanych informacji zalecenie to nie zostało zrealizowane.

W przestrzeni nad sceną teatru konstrukcja dachu budynku wykonana jest również w konstrukcji stalowej, a jej głównym elementem nośnym jest stalowa, spawana blachownica o wysokości przekroju 1060 mm, stanowiąca środkową podporę belek dwuteowych będących oparciem płyt korytkowych dachu oraz belek nośnych zbloczy wciągarek obsługujących dekoracje sceny, fot. 57.



fot. 57. Widok fragmentu konstrukcji poddasza nad sceną teatru

Podobnie jak w przypadku konstrukcji występującej nad widownią teatru, także tu przeprowadzając oględziny ze stalowych, ażurowych pomostów obsługowych, jak na fot. 58, nie dostrzeżono widocznych uszkodzeń samej blachownicy i opartych na niej belek, ale długi dotychczasowy okres użytkowania całej tej konstrukcji uzasadniałby potrzebę dokonania jej szczegółowego sprawdzenia.



fot. 58. Widok fragmentu konstrukcji pomostów obsługowych nad sceną teatru

Wniosek o potrzebie sprawdzenia tej konstrukcji jest tym bardziej zasadny, że w ekspertyzie [5] z 2011 roku obliczeniowo wykazano, iż belki I 120 przenoszące obciążenia od dachu budynku również nie spełniają warunków stawianych przez stany graniczne nośności i przydatności do użytkowania, a więc mogą być traktowane jako kolejny element stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku.

Kolejnym istotnym mankamentem budynku teatru są nieszczelności jego dachu, wykonanego, wg archiwalnego projektu z 1964 roku, jako pełny stropodach zmontowany z prefabrykowanych żelbetowych płyt korytkowych, ocieplony betonem komórkowych i pokryty na warstwie gładzi wyrównawczej kilkoma warstwami papy.

Nieszczelności pokrycia dachu powodowały w przeszłości powstawanie licznych zacieków na sufitach i ścianach pomieszczeń II piętra budynku. Część z tych zacieków jest widoczna do chwili obecnej, jak na fot. 59 + 61 mimo, że wg otrzymanych informacji, pokrycie dachu tej części budynku było przed kilku laty uszczelniane.

Ze względu na zalegający na dachu śnieg nie było możliwe dokonanie oględzin jego połaci, można jednak przypuszczać, że podany na str. 37 oraz fot. 121 – 130 ekspertyzy [5] z 2011 roku opis niezadowolającego stanu technicznego, obróbek blacharskich, rynien, zmocowanych anten, instalacji odgromowej jest dalej aktualny, a nawet, że od tego czasu uległ dodatkowemu pogorszeniu.

W ewidentnie złym stanie jest znaczna część pionów kanalizacji deszczowej, przeprowadzonych przez wnętrze budynku, wykazujących wyraźne nieszczelności, jak na fot. 62 + 64.



fot. 59. Zacieki na tynku sufitu w skrajnym północnym pomieszczeniu biurowym na poziomie II piętra budynku



fot. 60. Zacieki na tynku ściany podłużnej korytarza po wschodniej stronie II piętra budynku



fot. 61. Kolejne ślady starych zacieków w pokoju biurowym przy wschodniej ścianie zewnętrznej na poziomie II piętra budynku



fot. 62. Ślady nieszczelności rury kanalizacji deszczowej w narożu pomieszczenia N/D na poziomie II piętra budynku



fot. 63. Pęknięta rura kanalizacyjna w narożu zachodniej klatki schodowej w poziomie pod dachem budynku



fot. 64. Nieszczelna, z podwieszonym wiadrem zbierającym wyciekającą wodę rura kanalizacji deszczowej przechodząca przez dach budynku w przestrzeni nad sufitem widowni, widoczne zawilgocenie płyt i korozja ich zbrojenia wewnętrznego

Ukrytym istotnym mankamentem dachu budynku teatru są płyty azbestowo – cementowe (tzw. eternit), którymi zabezpieczono w przeszłości gazobetonową izolację termiczną dachu. Płyty te, obecnie przykryte wspomnianą wyżej gładzią wyrównawczą, ze względu na zawartość azbestu, już od 1998 roku są zakazane do stosowania w budownictwie (ustawa z 19 czerwca 1997 roku o zakazie stosowania wyrobów zawierających azbest, nakazująca ich usunięcie ze wszystkich budynków najpóźniej do końca grudnia 2032 roku).

Elementy wykończeniowe nadziemnych części budynku teatru znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym.

Jako dobry można określić stan wymienionej stolarki okiennej z profilami z PCV, a we fragmentach parteru z aluminium. Podobnie brak jest zastrzeżeń do stanu większości stolarki drzwiowej, tynków wewnętrznych, bardziej zużyte są powłoki malarskie.

Jako już niezadowolający można natomiast ocenić stan części posadzek, wykonanych z rozmaitych materiałów, zwłaszcza dotyczy to drewnianych deszczulek w sali baletowej na II piętrze, fot. 65, spękanych nawierzchni lastrykowych klatek schodowych oraz wykładziny przykrywającej stopnie opisanej już wyżej wspornikowej głównej klatki schodowej



fot. 65. Mocno wyeksploatowana klepka nawierzchni podłogowej sali baletowej na II piętrze budynku

Miejsca przedstawione na zamieszczonych wyżej fot. 37 ÷ 65 zaznaczono na rys. 3 ÷ 6 w graficznej części opracowania.

2.3. Elewacje i najbliższe otoczenie budynku

Elewacje objętej opracowaniem części budynku zajmowanej przez Teatr Żydowski wykonane są w okładzinie z płyt kamiennych piaskowca w kolorze jasnym, obecnie już w wielu miejscach poprzecbarwianym.

Stan znacznej liczby płyt okładziny jest już niezadowalający, ich warstwa fakturowa ulega stopniowemu złuszczeniu wskutek oddziaływania czynników atmosferycznych, co najbardziej widoczne jest w górnym fragmencie elewacji zachodniej, fot. 66, podobne zapewne uszkodzenia płyt na elewacji południowej były już przeszłości reperowane, na co wskazują charakterystyczne wstawki zaprawy naprawczej, przykładowa fot. 67.



fot. 66. Uszkodzenia licowej warstwy płyt piaskowcowej okładziny zachodniej elewacji budynku

Wyraźne spękanie jednej z płyt występuje w południowo – wschodnim narożu budynku, fot. 68. Podobnie w dwóch miejscach pęknięta jest w poziomie nad parterem płyta elewacji południowej, fot. 69, a przeprowadzone opukiwanie dolnych, dostępnych z poziomu chodnika płyt okładziny wskazuje, że znaczna ich ilość jest odspojona od podłoża.

Sporadycznie spotyka się także uszkodzenia krawędzi płyt spowodowane czynnikami mechanicznymi, jak w ościeżu dolnego okna po zachodniej stronie elewacji południowej, fot. 70.

Część tego typu uszkodzeń, wykazywanych w archiwalnej ekspertyzie [5] z 2011 roku została w doraźny sposób uzupełniona bądź zatarta zaprawą naprawczą, jak na fot. 71.



fot. 67. Widoczne ślady napraw i uzupełniania ubytków płyt kamiennej okładziny południowej elewacji budynku



fot. 68. Spękania płyt kamiennej okładziny przy południowej krawędzi elewacji wschodniej



fot. 69. Pęknięta w dwóch miejscach płyta okładziny elewacji południowej przy wejściu głównym wejściu do budynku teatru



fot. 70. Uszkodzenie ościeża skrajnego zachodniego okna parteru elewacji południowej



*fot. 71. Zatarte pęknięcie dolnego fragmentu elewacji wschodniej
w południowo-wschodnim narożu budynku*

Na styku ścian budynku z otaczającymi go chodnikami nie zastosowano ochronnego cokołu, co powoduje znaczne zawilgocenie dolnych fragmentów elewacji i umożliwia rozwój kolonii zielonych glonów oraz porostów, a także destrukcję drobnego elementu typu podwalinowego pod dolną płytą, który miejscowo uległ już wykruszeniu, przykładowe fot. 72 i 73.



*fot. 72. Nalot glonów na dolnym fragmencie zachodniej elewacji
budynku – konsekwencja braku cokołu*



fot. 73. Zniszczenie styku zachodniej elewacji budynku z przyległym fragmentem chodnika, ubytki elementu podwalinowego

W stanie zaawansowanego rozpadu są schodki uskoju wysokościowego przyległego chodnika przy elewacji zachodniej, których daleko posuniętą destrukcję pokazuje fot. 74, zły jest również stan schodków dodatkowego wyjścia ewakuacyjnego z widowni, umieszczonego w ścianie parteru tej części budynku, fot. 75.



fot. 74. Rozpadające się schodki przy zachodniej elewacji budynku



fot. 75. Kolejne zniszczone schodki dodatkowego wyjścia z przestrzeni widowni w zachodniej elewacji budynku

Niezadowalający jest także stan nawierzchni ciągów komunikacyjnych otaczających budynek. Kamienne płyty, z jakich ułożono chodnik przy frontowej, wschodniej elewacji budynku są znacznie spękanе i uległy miejscowym zapadnięciom, np. fot. 76. Po stronie południowej nawierzchnia chodnika wykonanego z kostki betonowej jest na sporych odcinkach pozapadana, w efekcie czego sporej rozwarłości szczeliny powstały na jego styku z okładziną dolnego fragmentu ściany, fot. 77.



fot. 76. Popękane i pozapadane płyty chodnika poprowadzonego wzdłuż frontowej, wschodniej elewacji budynku



fol. 77. Zapadnięcia kostkowej nawierzchni chodnika przylegającego do południowej elewacji budynku

3. Ocena aktualnego stanu technicznego budynku wraz z identyfikacją istniejących zagrożeń dla bezpieczeństwa jego użytkowania

Na podstawie opisanych wyżej ustaleń, będących efektem jednorazowych, dokonanych w ciągu zaledwie kilku godzin, oględzin południowej części budynku Towarzystwa Społeczno – Kulturalnego Żydów w Polsce, zajmowanej przez Teatr Żydowski przy pl. Grzybowskiem 12/16 w Warszawie, przeprowadzonych wraz z przedstawicielami administracji tego budynku, można jednoznacznie stwierdzić, że znajdując się on w przeciętnym stanie technicznym, na co zasadniczy wpływ ma brak ponad 50-letni okres jego dotychczasowego użytkowania w połączeniu z brakiem właściwej gospodarki remontowej.

Wykazane już w ekspertyzie [5] z grudnia 2011 roku zagrożenia konstrukcyjne, związane z brakiem wystarczającej nośności elementów ustroju nośnego nad widownią i nad sceną (stalowe dźwigary kratowe i dwuteowe belki stropowe) oraz stropu piwnicznego pod wewnętrznym podwórkiem), a także awaryjny stan głównej klatki schodowej z ażurowymi, wspornikowymi stopniami nie zostały do tej pory usunięte.

Zagrożenie typu konstrukcyjnego stwarza także destrukcja nadproży okiennych na poziomie II piętra południowej ściany zewnętrznej.

Tym samym należy przyjąć, że w obecnym stanie budynek nie spełnia warunków podanych w art. 5, ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, wg których pierwszym wymogiem podstawowym dla obiektów budowlanych jest zapewnienie nośności i stateczności konstrukcji, a pozostaje w stanie niezgodnym także z wymogami par. 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku

w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002.75.690 z późn. zm.).

Występujące na poziomie jego kondygnacji podziemnej bardzo znaczne zawilgocenie ścian i części stropów, skutkujące rozwojem wielu ognisk zagrzybienia stwarza z kolei istotne zagrożenie dla higieny i zdrowia osób zatrudnionych w budynku, co pozostaje w sprzeczności z kolejnym wymogiem podstawowym wymienionym w art. 5 Prawa budowlanego i wymogami par. 309, 315, 316 i 322 przywoływanych już warunków technicznych dla budynków.

Permanentne zawilgocenie elementów podziemia budynku doprowadza także do korozji zbrojenia wewnętrznego konstrukcji piwnicznych stropów, zarówno gęstożebrowych stropów typu Akermana, jak i fragmentów żelbetowych stropów monolitycznych, co stopniowo obniża ich nośność i może już także powodować zagrożenia typu konstrukcyjnego, analogiczne do stwierdzonych w [1] w roku 2009.

Dodatkowo występują także uszkodzenia typu mechanicznego, jak lokalne podkucia otuliny betonu belek i podciągów stropu piwnicznego, wykonane w celu podwieszenia do odsłoniętego zbrojenia rozmaitych instalacji, co także wpływa na zmniejszenie ich rzeczywistej nośności.

Za zagrożenie typu użytkowego należy również uznać zbyt wiotką drewnianą nawierzchnię obrotowej sceny teatru, co widoczne jest w przestrzeni podscenia.

Ściany zewnętrzne oraz dach budynku w ewidentny sposób nie spełniają obecnych wymogów w zakresie ochrony cieplnej budynków, wynikających z dopuszczalnych wielkości współczynników przenikania ciepła przez przegrody, określonych w wymienionym wyżej rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku, a tym samym narusza to kolejny wymóg podstawowy podany w art. 5 Prawa budowlanego.

Stan techniczny kamiennych okładzin elewacji budynku jest już w całym szeregu miejsc niezadowalający, na co składają się spękania i ubytki faktury płyt, kolonie glonów pokrywające ich dolne fragmenty na styku z terenem, wypadanie elementu podwalinowego, miejscowe uszkodzenia mechaniczne. Za wręcz awaryjny należy uznać stan chodnika przed frontową elewacją budynku i stan schodków przy jego elewacji zachodniej.

Elementy wykończeniowe wnętrza nadziemnej części budynku, jak stolarka okienna i drzwiowa tynki i okładziny, sufity podwieszone, posadzki, balustrady, powłoki malarskie znajdują się w rozmaitym stanie technicznym, przy czym niektóre z nich wymagają już przeprowadzenia remontów lub wręcz wymiany na nowe.

4. Wnioski końcowe

Stwierdzone wyżej liczne mankamenty i uszkodzenia południowej części budynku Towarzystwa Społeczno – Kulturalnego Żydów w Polsce, zajmowanej przez Teatr Żydowski przy pl. Grzybowski 12/16 w Warszawie, wykazane zagrożenia dla bezpieczeństwa jego dalszego użytkowania, w tym także dla zdrowia osób zatrudnionych w budynku jednoznacznie wskazują, że niezbędnym będzie jak najszybsze podjęcie decyzji co do dalszej przyszłości tego budynku.

Przed jego gestorami stoją dwa warianty takiej decyzji.

Pierwszym jest przeprowadzenie kompleksowej modernizacji całego budynku, w tym dokonanie wzmocnień wybranych elementów jego konstrukcji nośnej i staranne osuszenie i zabezpieczenie przed dalszym zawilgoceniem całej kondygnacji piwnicznej, a także renowacja elewacji i wyremontowanie zniszczonych lub wyeksploatowanych elementów wykończeniowych i instalacyjnych.

Wariantem alternatywnym byłoby rozebranie obecnego budynku i wzniesienie w tym miejscu nowego obiektu, dostosowanego do obecnych wymagań przestrzenno-funkcjonalnych i poziomu techniki właściwej dla współczesnych budynków teatralnych.

5. Spis wykorzystanych przy opracowaniu opinii materiałów źródłowych i przepisów prawnych

1. „Orzeczenie techniczne dotyczące stanu technicznego i nośności stropu nad pomieszczeniami magazynowymi w Teatrze Żydowskim w Warszawie”, opracowane przez Pracownię Konstrukcyjną - Krzysztof Pawłowski z Warszawy w marcu 2009 roku.
2. „Projekt Wykonawczy – Remont i zabezpieczenie konstrukcji budowlanych przed katastrofą budynku Towarzystwa Społeczno –Kulturalnego Żydów w Polsce, pl. Grzybowski 12/16”, tom I – konstrukcja, wykonany w mgr inż. Zbigniewa Króla i mgr inż. arch. Marię Pawlewicz –Brudzińską w październiku 2009 roku.
3. Inwentaryzacja architektoniczno –budowlana budynku Teatru Żydowskiego w Warszawie, wykonana przez firmę „ARHEAD” sp. z o.o. w maju 2010 roku.
4. Protokół z „przeglądu rocznego w roku 2011”, opracowany przez mgr inż. Jerzego Mikuska w maju 2011 roku.
5. „Ekspertyza techniczna budynku Żydowskiego Towarzystwa Społeczno – Kulturalnego wraz z Teatrem Żydowskim przy pl. Grzybowskim 12/16 w Warszawie, wykonana przez zespół pod kierunkiem prof. Kazimierza Szulborskiego w grudniu 2011 roku.
6. związane z tematem opracowania przepisy prawne, w tym ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 roku (Dz.U. Dz.U.2013.1409 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002.75.690 z późn. zm.).

dr inż. Jerzy Dylewski
upr. budowlana ST-229/88
rzecznik budowlany 06/98/R