FAPAL

Projekční a statická kancelář

Stavebně technický průzkum
Žatec – Dreherův pivovar

Fapal s.r.o.
IČ: 060 83 927
Dlouhá 131, 411 55 Terezín
www.fapal.cz
tel.: +420 721 335 478

Seznam

1. Úvod 3
2. Historie objektů 3
3. Rozdělení objektů 3
4. Podklady 4
5. Popis jednotlivých objektů 4
Popis objektu č. 2 - Varna s kotelnou a strojovna s komínem 5
Exteriér 5
Suterén 6
Přízemí 6
1. nadzemní podlaží 10
2. nadzemní podlaží 11
3. nadzemní podlaží 13
4. nadzemní podlaží 16
Závěr objektu č. 2. 18
Popis objektu č. 3 – Chladové hospodářství. 18
Exteriér 18
Suterén 19
Přízemí 20
1. nadzemní podlaží 24
2. nadzemní podlaží 25
3. nadzemní podlaží 26
Závěr objektu č. 3. 27
Popis objektu č. 4 – Hospodářská budova. 28
Exteriér 28
Přízemí 28
1. nadzemní podlaží 28
Půda 29
Závěr objektu č. 4. 29
Popis objektu č. 5 – Administrativní budova. 29
Exteriér 29
Suterén 30
Přízemí 30
1. nadzemní podlaží 30
Půda s novodobou vestavbou 31

Závěr objektu č. 5. 31
Popis objektu č. 6 – Oplocení. 32
Vyhodnocení stavu objektu č. 6. 32
6. Závěr 33

1. Úvod

Stavebně technický průzkum dokumentuje nosné konstrukce a částečně konstrukce doplňkové, zjišťuje jejich stav a příčiny poruch a předběžně navrhuje způsob konzervace a opravy. V popisu objektů uvádíme nejvýznamnější konstrukce a prvky, které mají uměleckou, uměleckořemeslnou nebo technickou hodnotu.

Technickým a technologickým zařízením se průzkum nezabývá, stejně jako poválečnými přístavbami.

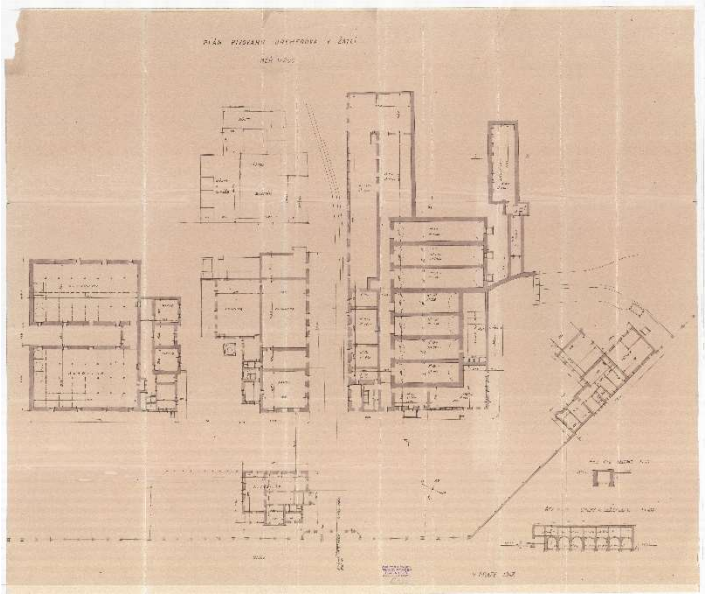
2. Historie objektu

V roce 1898 nechala společnost Anton Dreher´s Export postavit v Žatci pivovar. Začátkem roku 1902 byl pivovar zprovozněn a v roce 1903 se rozšířil o varny s vodárenskou věží, kotelnu s vysokým komínem uprostřed areálu, ležácké sklepy s lednicí a stáčírnou na severní straně. Roku byla provedena poslední dostavba pivovaru o ležácké sklepy. Pivo se zde vařilo do roku 1948, pivovar byl zrušen krátce po znárodnění roku 1951. Od té doby zde byla v provozu konzervárna Labena a jako poslední do 90. let areál využívala Fruta, která objekt přizpůsobila vlastnímu provozu přístavbami a stavebními změnami.

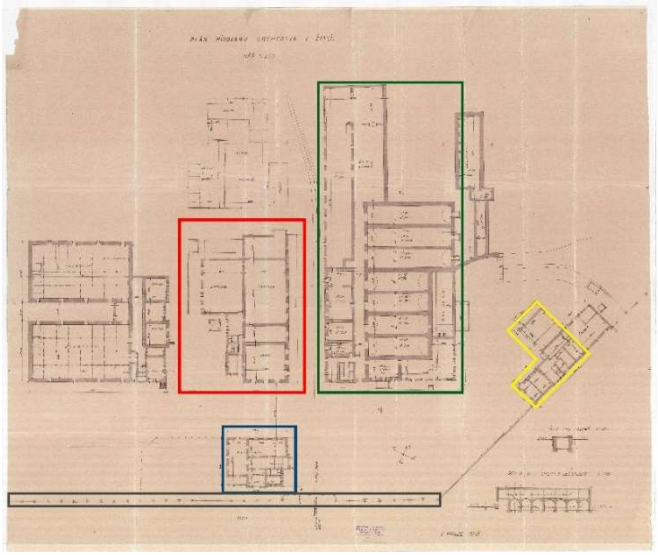
Objekt je zapsán do rejstříku stavebních památek.

3. Rozdělení objektů

Půdorys areálu pivovaru



Půdorys areálu pivovaru s označením dělení objektů



červeně – obj.č.2 = varna s kotelnou a strojovna s komínem, zeleně – obj.č.3 = chladné hospodářství, žlutě – obj.č.4 = hospodářská budova, modře – obj.č.5 = administrativní budova, šedě – obj.č.6 = oplocení

4. Podklady

a) Vlastní průzkum a fotodokumentace, Fapal s.r.o., 2018
b) Stavební výkresy z roku 1947 a 1926.

5. Popis jednotlivých objektů

Popis objektu č. 2 - Varna s kotelnou a strojovna s komínem.

Exteriér

Jedná se o stavbu členitého půdorysu, s dominantní věží a mohutným zděným komínem.

Plochy stěn jsou převážně z režného cihelného zdiva, nároží jsou z opracovaných kamenných bloků překrytých kvádrováním ze štukových omítek. Architektonické členění je ze štukových omítek. Jsou patrné druhotné úpravy otvorů.

Poslední patro věže je omítnuté, na vnější straně je k němu přiložena dřevěná konstrukce falešného hrázdění.

Na střeše objektu jsou původní světlíky, komíny, větráky a další prvky.

K objektu je připojen masivní komín, stažený ocelovými pásky. Komín není deformovaný a je zřejmě v dobrém stavu.

Ke stavbě jsou přistavěné dva novodobé objekty a stavba je druhotně spojena s budovou, která se nachází za ní. V druhotně dostavěných prostorech jsou místnosti 104, 105, 113 a 114.

Na straně budovy obrácené k objektu č. 3 je nepůvodní rampa zastřešená markýzou zakotvenou táhly.

Objekt je spojen s objektem č. 1 a 3 mosty? s ocelovou příhradovou konstrukcí obedněnou dřevem a krytou vlnitým plechem.

V **havarijním** stavu je krytina, falešné hrázdění na věži a opláštění mostů. Narušené jsou omítky fasád a lokálně i zdivo.

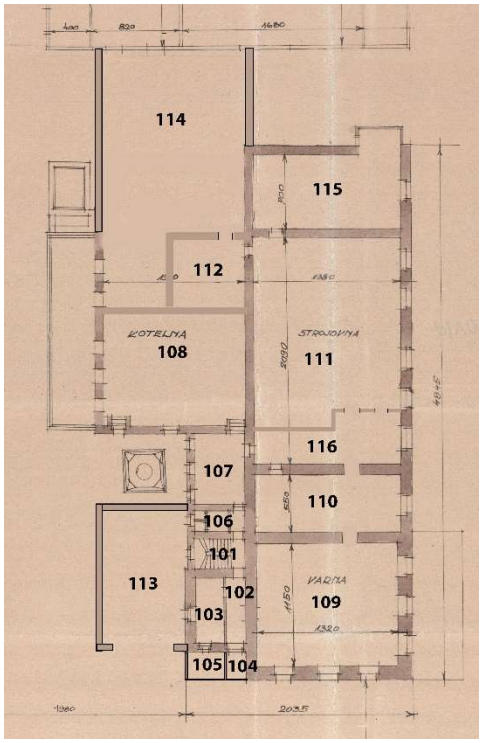
Suterén

Klenby do travers, druhotně podepřené ocelovými sloupy. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová s odvodňovacími kanálky.

Vlhkostí pronikající z terénu jsou poškozené pouze omítky, zdivo nevykazuje poruchy. Není vhodné prostor vodotěsně izolovat, proto doporučujeme budoucí využití tomu přizpůsobit.

Za studnou je místnost s litinovým sloupem a ocelovým průvlakem s pokročilou korozí v důsledku zatékání střechou. Povrchová koroze se však vyskytuje na všech ocelových konstrukcích. V celém sklepě jsou druhotně podepřeny stropy, kvůli instalaci těžké technologie.

Přízemí



Místnost 101

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Keramická dlažba. Kamenné vřetenové schodiště.

Místnost 102, 103, 106

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

Místnost 104–105

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Druhotný přístavek. Je zde patrná původní venkovní fasáda objektu.

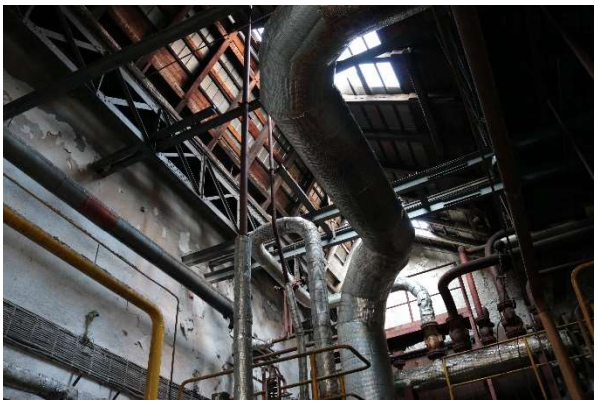
Místnost 107

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

Místnost 108

Dvě nesouměrné shedové střechy. Krokve neseny nýtovanými ocelovými vazníky. Krov tvořen pouze krokvemi. Betonová podlaha s odvodňovacími kanálky.

Nejspíše prostor bývalé varny. Fasáda podchycena ocelovými traverzami. V místnosti se nachází těžké technologické zařízení.



Místnost 109

Plochý omítnutý strop podepřený průvlakem na dvou mohutných litinových sloupech. Zdivo omítnuté. Podlaha cementová.

Prostor pod prádelnou. Uprostřed místnosti jsou dva mohutné litinové sloupy s výběžky, na kterých byla uložena původní vyvýšená podlaha. Sloupy nesou příčku, která ve čtvrtém patře má trhliny. Trhlina nejspíše vznikla adaptací tohoto prostoru. Prostor je významně architektonizován. Je zde původní obklad s ornamentálními kachličkami. V podlaze jsou smršťovací trhliny. V místnosti je druhotná vestavba.

Místnost 110

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha – cementová dlažba.

Na traverzách je povrchová koroze.

Místnost 111

Konstrukční systém tvořený dřevěným krovem se zpínadlovými nosníky, šikmou vzpěrou a vodorovnou rozpěrou. Ty se navzájem opírají do vaznice. Tahové síly zachyceny táhly do vrcholové litinové hlavice. Vzpínadla nesou vlašské krokve. Zdi omítnuté. Podlaha cementová

Novodobá dostavba bývalé varny. Celá vnitřní fasáda architektizovaná a doporučujeme ji rehabilitovat. Můžeme očekávat původní barevnou výmalbu pod dnešní malbou. Ve stěně zatýká, a proto je nutné přednostně opravit krov.

Místnost 112

Plochý omítnutý strop. Zdi omítnuté. Betonová podlaha.

Vestavěný prostor.

Místnost 113

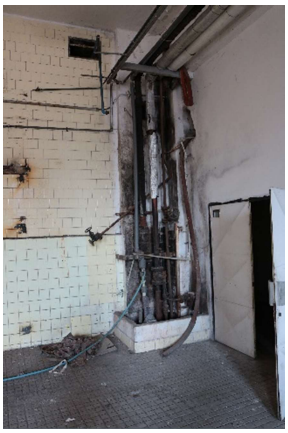
Ocelová konstrukce střechy pokryté vlnitým plechem. Zdi omítnuté. Podlaha betonová.

Druhotně přistavěný prostor dnešní autodílny. Uvnitř na zdi směrem k objektu je vidět původní fasáda se zazděnými okny, kterou doporučujeme rehabilitovat.

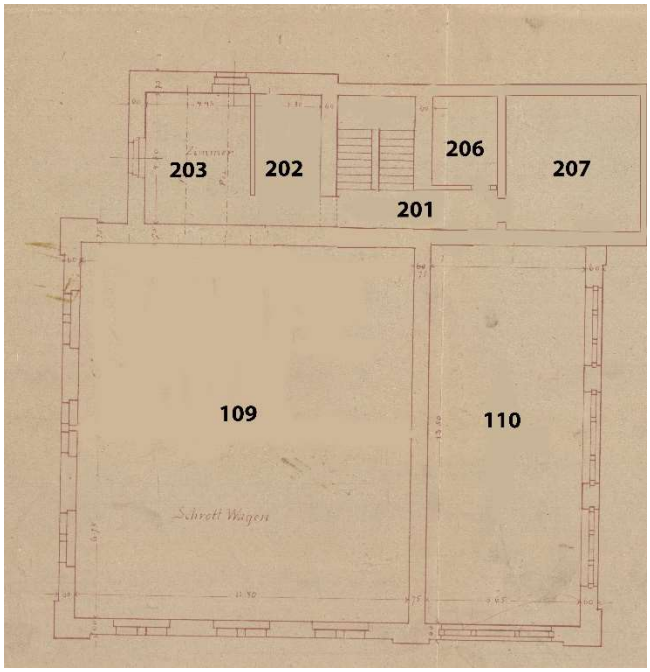
Místnost 114

Krovem zabedněné shedové střechy s jedním příhradovým nosníkem. Strop rovný, omítnutý. Nejspíše cementové desky uložené mezi ocelové nosníky. Podlaha keramická dlažba.

Hala stáčírny navazující na prostor kotelny sousedí s novodobou halou, se kterou je spojena velkým vybouraným otvorem. Novodobá hala není předmětem průzkumu.



1. nadzemní podlaží



Místnost 201, 202, 203

Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Původní keramická dlažba. Kamenné vřetenové schodiště.

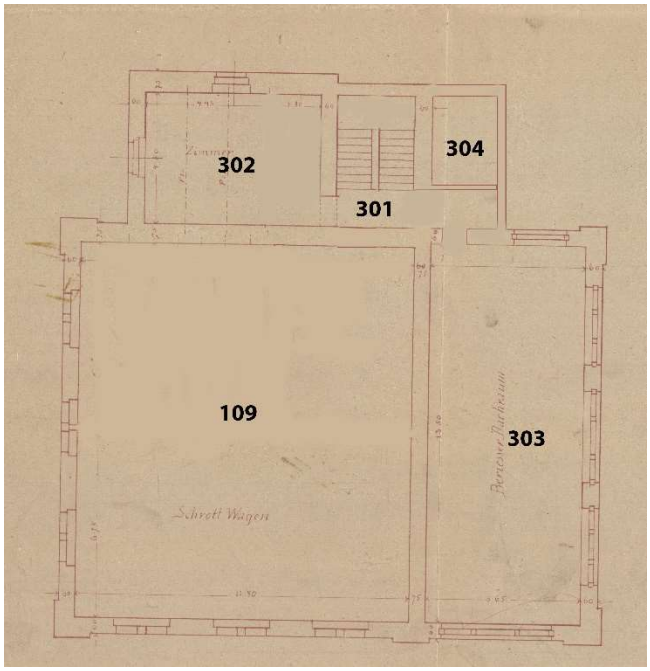
Prostor schodiště. Na stěně stopy zatékání z instalací.

Místnost 207

Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Podlaha cihelná dlažba.

Prostor za komínem budovy se zvýšenou podlahou.

2. nadzemní podlaží



Místnost 301

Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba. Podesty osazeny na traverzy. Kamenné vřetenové schodiště.

Prostor schodiště. Na klenutém stropě jsou patrné stopy po zatékání. Vlhkost způsobila povrchovou korozi dvou traverz. Ze stropu odpadlá plodnice dřevomorky vyznačuje napadení podlahy vyššího patra – **havarijní** stav.

Místnost 302

Klenby do travers. Zdivo z kvalitní lomové opuky doplněné cihlami.

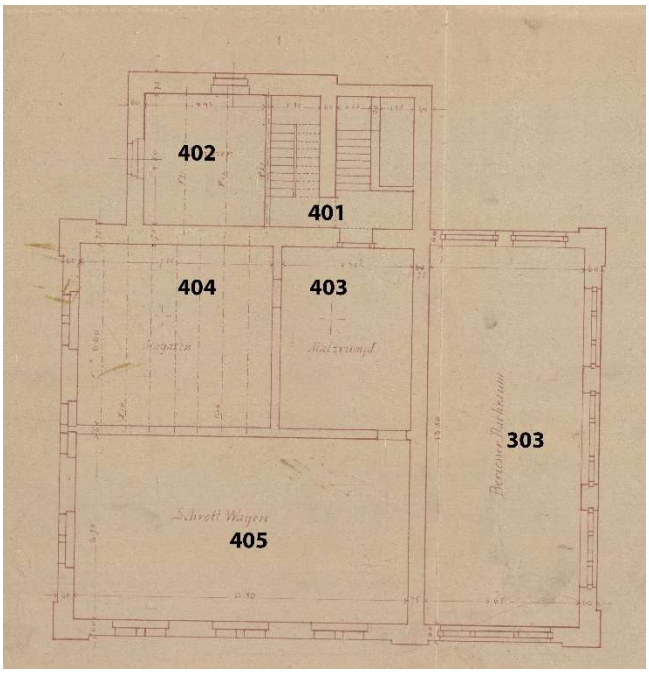
Pod nátěry je možné očekávat dekorativní autentické šablonové malby.

Místnost 303

Strop ze slabých, prověšených a napadených dřevěných nosníků – **havarijní** stav. Zdivo omítnuté.

Trhliny v omítce. Ve zdi jsou patrné otvory po uložení původní podlahy. Zatékání střechou. Suť na podlaze.

3. nadzemní podlaží



Místnost 401

Dřevěný strop s omítaným podhledem. Zdivo omítnuté. Dřevěné schodiště se dvěma schodnicemi. Kamenné vřetenové schodiště se stupni uloženými do zdi.

Prostor schodiště. Místnost ve věži. Podlaha pokryta holubím trusem. Stěny omítnuté, bez trhlin. Dřevěný podhled je v **havarijním** stavu.

Místnost 402

Klenby do traverz. Zdivo smíšené z kvalitních cihel a pevné lomové opuky na tvrdou maltu. Podlaha betonová.

Místnost ve věži. Příčka s ocelovou zárubní, nejspíše poválečné doby. Stěny omítnuté.

Místnost 403

Strop z dřevěných trámů, které nesou jak krov, tak dřevěnou podlahu půdy. Podhled tvořený heraklitem. Zdivo omítnuté.

Havarijní stav místnosti. Dřevěné trámy stropu jsou zcela uhnilé v kapsách. Heraklitový podhled částečně opadaný na podlahu. Podlaha prohnutá.

Ocelová zárubeň v příčkách (druhá pol. 20. st.), příčka je ovšem starší, byla pouze vyměněna zárubeň.

Stěny omítnuté se šikmou trhlinou na zdi mezi místnostmi 403 a 405. Trhlina 1 mm široká a pod úhlem 45°. Prochází celou tloušťkou stěny. Trhlina nejspíše vznikla adaptací prostoru pod místností, kde jsou dva ocelové sloupy, na kterých příčka stojí.

Místnost 404

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

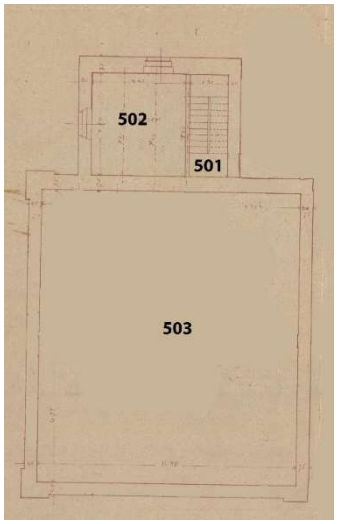
Traverzy stropu mají malé rozteče, zřejmě kvůli vysokému zatížení stropu. Povrchová koroze některých traverz. V hloubkové zdi je trhlina v omítce, která nejspíš vznikla adaptací prostoru pod místností, kde se nacházejí dva ocelové sloupy, na kterých příčka stojí.

Místnost 405

Trámový strop, podepřený průvlakem na sloupcích s pásky. Podlaha prkenná. Zdivo omítnuté.

Vstup do místnosti původní dřevěnou zárubní s dveřmi. Nachází se zde také původní dřevěný nábytek. V místnosti jsou dvě obedněné šachty a místnost obedněná heraklitem. Dřevěné žebříkové schody vedoucí do podkroví (č. místnosti 503). Strop je podepřen dvěma dřevěnými Vierendelovými vazníky. V omítce jsou stejné trhliny jako v místnosti č. 404 a 403. Trhlina nejspíše vznikla adaptací prostoru pod místností, kde se nacházejí dva ocelové sloupy, na kterých příčka stojí.

4. nadzemní podlaží



Místnost 501

Omítnuté zdivo. Schodiště dřevěné se dvěma schodnicemi.

Místnost dřevěného schodiště, které je ve vyhovujícím stavu ale je pokryté holubím trusem.

Místnost 502

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Místnost ve věži. Podlaha pokryta trusem.

Místnost 503

Krov s ležatou stolicí. Bedněné šachty pro technická zařízení.

Krytina z drážkových tašek na poměrně slabých latích. Střechou zatéká pod výlezovými otvory, v hřebeni, u šachet, v úžlabích a mezi hlavní a boční sedlovou střechou.

Podlaha místy napadena hnilobou, zejména nad místností 403 a pod úžlabími – **havarijní** stav.

Vodorovné síly od krovu nejsou zachyceny, je nutné doplnění kleštin.

Místnost 601 (nebyl zde přístup – průzkum pouze pohledem skrz otvor ve v poklopu)

Strop z ocelových válcovaných nosníků osové vzdálenosti cca 120 cm a výšky nosníku cca 45cm. Zdivo omítnuté.

Místnost je nachází pod vodní nádrží, kterou nese masivní strop. Stěny jsou omítnuté a nejsou v nich trhliny. Do místnosti je přístup po dřevěném schodnicovém schodišti, ze kterého se po

ocelovém žebříku na mezipodestě vyleze do místnosti. Schodiště je ve vyhovujícím stavu ale je pokryto 30 cm holubího trusu.

Závěr objektu č. 2.

Je nutné vyklizení holubího trusu v prostorech ve věži.

Je nutná rekonstrukce **havarijních** horních pater věže, sanace dřevěných konstrukcí napadených houbou, obnova falešného hrázdění na věži a výměna krytiny. Doporučujeme obnovu původních střešních prvků.

Je nutné posoudit ocelový průvlak ve sklepě a všechny ocelové prvky ve sklepě ošetřit proti korozi.

Doporučujeme prověřit stav koruny komínu.

Doporučujeme zvážit obnovu nebo odstranění mostů mezi objekty a nepůvodní rampy.

Doporučujeme rehabilitaci původních fasád. Nutná je oprava narušených štukových omítek, obnova a doplnění architektonických prvků.

Doporučujeme rehabilitovat původní vnější fasádu v místnosti 113, původní interiér varny a místnosti 109. Doporučujeme průzkum omítek v místnosti 302.

Popis objektu č. 3 - Chladné hospodářství.

Exteriér

Architektonické členění fasád je z režného cihelného zdiva, plochy stěn z režného zdiva z kamenných kvádrů nebo zdiva kyklopského. Střešní nástavba je zděná a omítnutá, k omítkám je z vnější strany přiložena dřevěná konstrukce falešného hrázdění.

Jsou patrné změny některých otvorů, střecha zadního objektu byla (zřejmě ve 2. polovině 20. století) zvýšena. Okenní výplně částečně původní, někde nahrazeny sklobetonem.

Konstrukce rampy zděná, místy s dřevěnými nosníky, asfaltový povrch rampy **havarijní**.

Střešní krytiny z pálených střešních tašek a ocelového vlnitého plechu.

Objekt č. 3 je spojen s objektem č. 2 mostem s ocelovou příhradovou konstrukcí obedněným dřevem a krytým vlnitým plechem – **havarijní** stav.

Nutné a doporučené opravy

Rehabilitace původní podoby fasád, lokální opravy narušeného režného zdiva.

Výměna krytiny, obnova střešních prvků.

Obnova narušeného hrázdění.

Výměna povrchu rampy.

Zvážit odstranění nebo obnovu mostu.

Sklep

Klenby do travers, místy druhotně podepřené ocelovými sloupy, zřejmě v místech zatížených technologickým zařízením v přízemí. Zdivo omítnuté. Podlahy betonové s odvodňovacími kanálky.

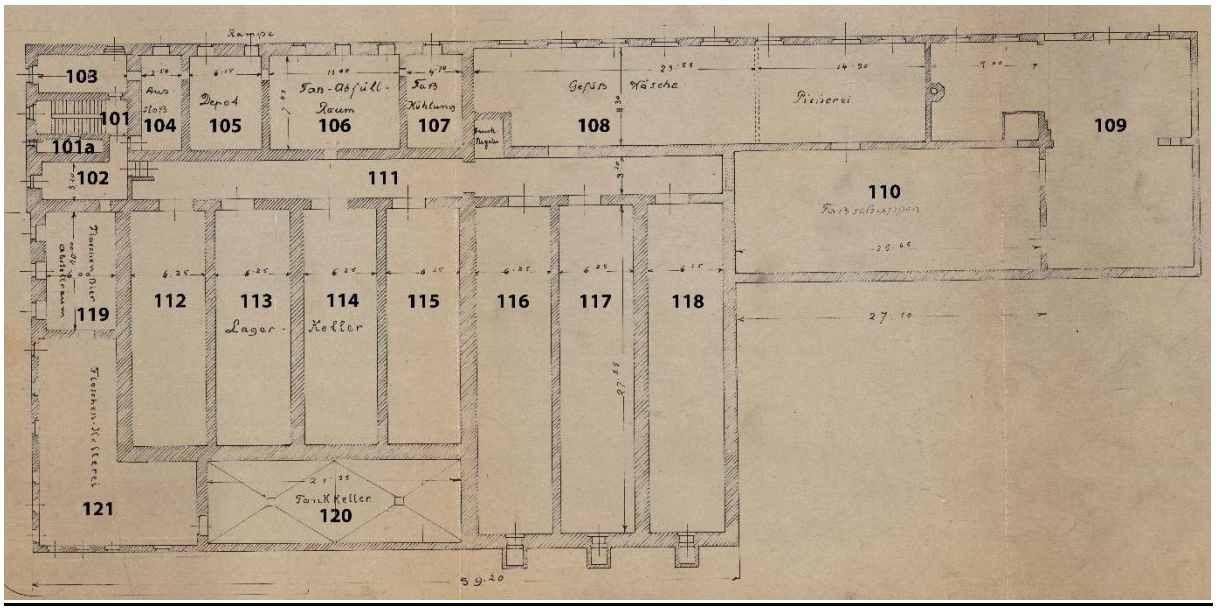
Zdivo vlhké, vlhkostí poškozené jsou pouze omítky, nikoliv zdivo. Koroze ocelových nosných prvků.

Doporučení

Prověřit rozsah koroze a posoudit ocelové prvky.

Využití přizpůsobit vlhkosti, nedoporučujeme vodotěsnou izolaci suterénních prostorů.

Přízemí



Místnost 101

Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Keramické dlažby. Kamenné vřetenové schodiště.

Prostor schodiště s původním obkladem a dlažbou v mezipodestách. Původní jsou dveře i okna.

Místnost 101a, 201a, 301a

Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Keramické dlažby.

Místnost 102, 103

Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Keramické dlažby.

V místnosti je stará vestavěná skříň s původními dveřmi zavěšenými na starých skobách.

Místnost 104

Ocelové nosníky s betonovými deskami. Zdivo omítnuté. Betonová podlaha.

Místnost pro rozvod páry. Otvor s původním ostěním. Na stěně stopy po zatékání vody z instalace.

Doporučení

Ověřit konstrukci stropů

Místnost 105, 106, 107

Ocelové nosníky s betonovými deskami. Zdivo omítnuté. Betonová podlaha.

Otvor s původním ostěním. Na stropu a stěně je plíseň z odparu šťáv předchozího provozu nebo od vlhkosti.

Doporučení

Ověřit konstrukci stropů

Místnost 108

Ocelové nosníky s betonovými deskami. Zdivo omítnuté. Betonová podlaha.

Strop tvořen ocelovými traverzami a nejspíše tenkými cementovými deskami naskládanými mezi ně. Konstrukci je nutno před dalšími změnami prozkoumat.

Doporučení – Ověřit konstrukci stropů

Místnost 109,110

Dřevěné krokve nesené dřevěnou prosklenou stěnou a dřevěnými a ocelovými nosníky. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Doporučení – Ověřit konstrukci stropů, posoudit konstrukci střechy prostorů, výměna krytiny.

Místnost 111

Valená klenba. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Spojovací chodba mezi sklepy na sudy. Dodatečně rozšířený otvor pro dveře.

Místnost 112 - 118

Konstrukční systém tvořený stropem z valené klenby s velkým rozpětím. Zdivo omítnuté. Podlaha cementová.

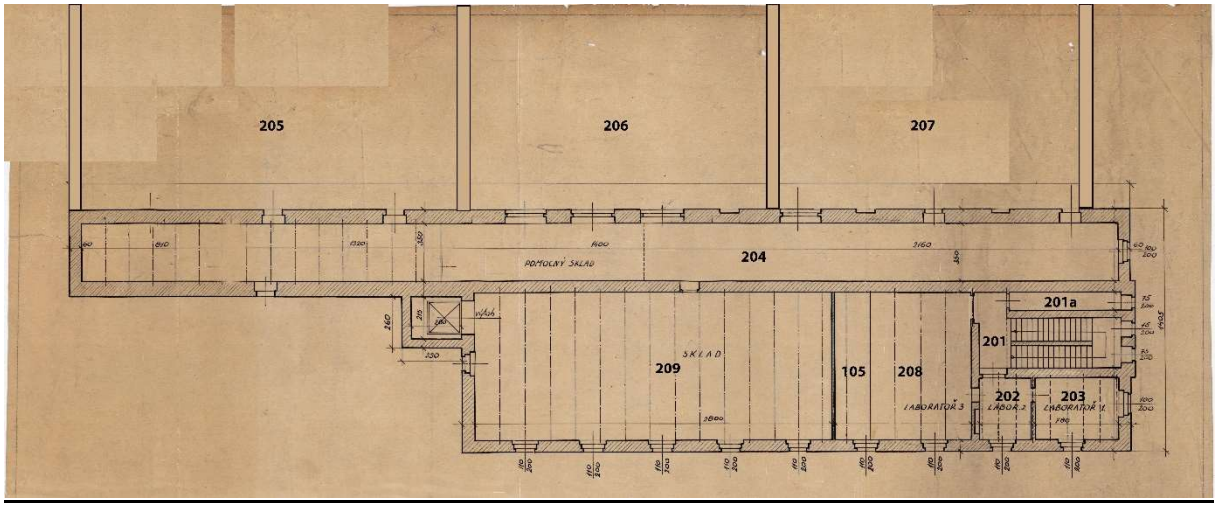
Sklepy na sudy. Jsou novodobě obloženy. Jako obklad jsou užity poválečné kabřince a keramické glazované kachličky. Jeden ze sklepů je obložen včetně stropu.

Místnost 120

Omítnutý plochý strop, betonová podlaha. Schodiště železobetonové deskové, uložené na železobetonové průvlaky.

Bývalý ležácký sklep zachovalý v autentickém (předválečném) stavu. V obkladu jsou břidlicové destičky pro zápisy a kovové armatury. Schodiště osazeno původním zábradlím. Dochované skleněné potrubí ve všech patrech (kromě třetího) ležáckého sklepa.

1. nadzemní podlaží



Místnost 201

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Keramická dlažba. Kamenné vřetenové schodiště.

Prostor schodiště s původním obkladem a dlažbou v mezipodestách. Původní dveře i okna.

Místnost 202, 203

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Keramická dlažba. Druhotné příčky s dveřmi v ocelových zárubních.

Místnost 204

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Místnost 205

Omítnutý plochý strop podporovaný ocelovými sloupy. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

Hala nyní užívána jako garáž, což dokládá vysokou únosnost kleneb pivních sklepů.

Místnost 206

Strop podporovaný litinovými sloupy. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

Místnost s pivními tanky. Litinové sloupy stojí v nádržích na pivo.

Místnost 207

Strop podporovaný litinovými sloupy. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

Místnost 208

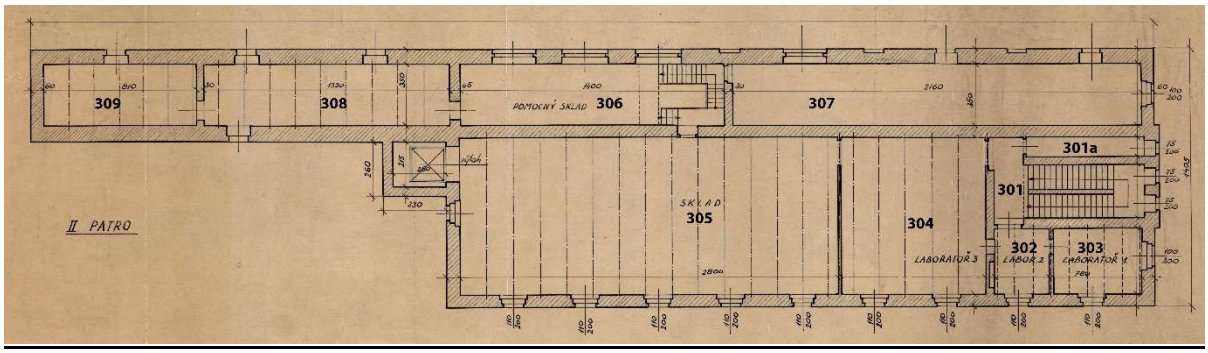
Klenby do traverz. Strop podporován masivním průvlakem uloženým na sloup a do zdi. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

Velký otvor v podlaze, který propojuje tuto místnost s místností 105.

Místnost 209

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

2. nadzemní podlaží



Místnost 301

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba. Kamenné vřetenové schodiště.

Prostor schodiště s původním obkladem a dlažbou v mezipodestách. Původní dveře i okna.

Místnost 302, 303

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba. V místnosti jsou druhotné příčky s dveřmi v ocelových zárubních.

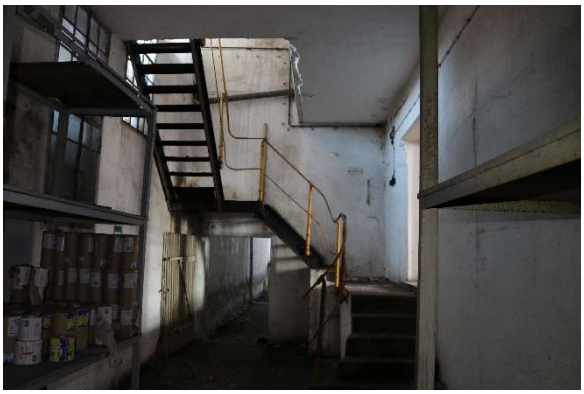
Místnost 304, 305

Plochý strop do travers. Zdivo omítnuté. Podlaha keramická dlažba.

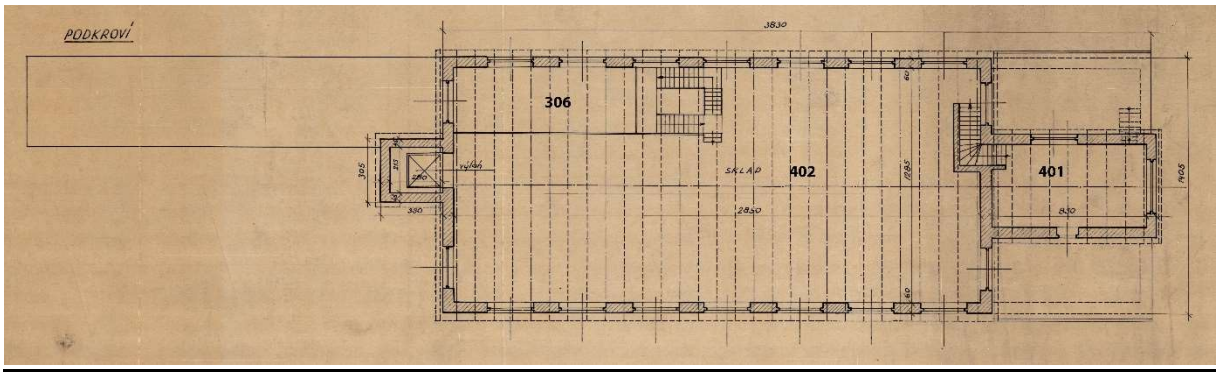
Místnost 306, 307, 308, 309

Plochý strop do travers. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová. Ocelové schodnicové schodiště s ocelovými stupni.

Sklady aromat. Trhliny ve zdivu. Na schodišti se nachází původní zábradlí. Ocelové schodiště není zakotveno do podesty na výstupu do 402.



3. nadzemní podlaží



Místnost 401

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

V místnosti jsou původní kachličky, které jsou na jedné z nich označené výrobcem. Schodiště vedoucí z této místnosti do 402 je na konci zazděno.

Místnost 402

Krovem s dřevěnými vaznicemi podporovanými ocelovým vzpínadlem – pozoruhodný technický prvek. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Nutné přepočítání střešní konstrukce. Ve střeše byl světlík, který je překryt bedněním.

Doporučení – posouzení ocelové konstrukce, obnova světlíku.

Závěr objektu č. 3

Je nutná výměna krytiny, posouzení nosných konstrukcí střech a jejich oprava, obnova střešních prvků. Je nutné zjistit příčiny vzniku trhlin v zadní části objektu.

Doporučujeme zachování všech autentických prvků (litinové sloupy, ocelové vzpínadlo, falešné hrázdění, vybavení ležáckého sklepa, výplně otvorů).

Popis objektu č. 4 - Hospodářská budova.

Exteriér

Architektonické členění fasád je ze štukových omítek na kamenném lomovém zdivu napodobujících tesané kamenné prvky, plochy stěn jsou z režného cihelného zdiva. Štíty jsou omítané, k omítkám je z vnější strany přiložena dřevěná konstrukce falešného hrázdění.

Jsou patrné změny některých otvorů.

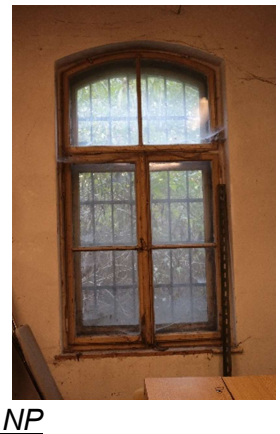
Původní krytina je nahrazena plechovými šablonami.

Pozemek za objektem směrem k veřejné komunikaci je zarostlý a zhoršuje vlhkostní podmínky objektu.

Přízemí

Klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Keramická dlažba. Kamenné vřetenové schodiště.

Trhliny v omítkách. Původní okna.



1NP

Ploché omítané stropy. Zdi omítnuté. Keramická dlažba.

Byt byl v roce 2016 omítnut a nevykazuje žádné známky poškození, bez trhlin.

Půda

Krov tvořen stojatou stolicí se vzpěrou, která nese vaznicemi s pásky. Vysoká cihelná půdní nadezdívka. Podlaha – keramická dlažba.

Vodorovné síly krovu nejsou zachyceny, ale krov nevykazuje známky poškození. I tak je ale vhodné jej doplnit o kleštiny. V prostoru schodišti je zvětralé cihelné zdivo, zřejmě v důsledku zatékání střechou, která je dnes již opravena.

Závěr objektu č. 4

Doporučení

Odstranění vegetace v okolí objektu.

Výměna krytiny.

Lokální oprava zdiva a omítek fasád.

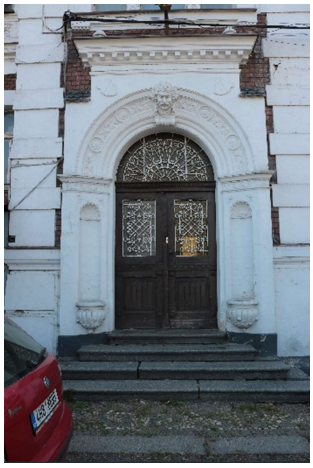
Popis objektu č. 5 - Administrativní budova.

Exteriér

Architektonické členění a bohatou dekorativní výzdobu tvoří štukové omítky, plochy stěn jsou z režného cihelného zdiva, sokl je z lomového kamene. V horní části je falešné hrázdění. Krytina z azbestových šablon. Kovářské zdobné prvky.

Okna i dveře jsou původní.

Doporučení – Odstranit přerostlou vegetaci v okolí objektu, obnova podlahy balkonu.



Suterén

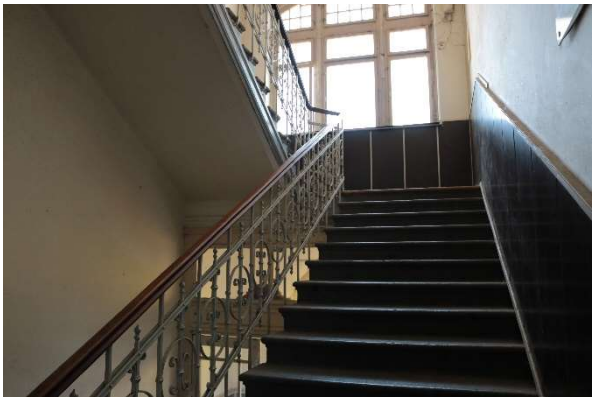
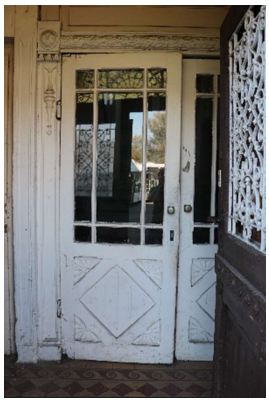
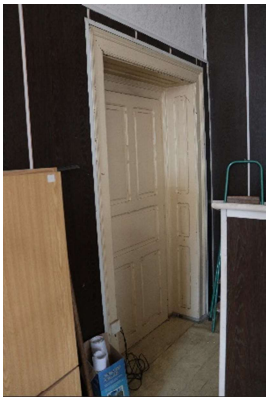
Klenby do travers. Zdivo omítnuté. Podlaha betonová.

Zdi sklepa jsou vlhké. Poškozené jsou pouze omítky, zdivo nevykazuje poruchy. Není vhodné zřizovat vodotěsné izolace. Doporučujeme budoucí využití přizpůsobit vlhkosti. V některých místnostech sklepa je na podlaze linoleum, je nutné jeho odstranění.

Přízemí

Stropy dřevěné, kazetové nebo klenby do traverz. Zdivo omítnuté. Na podlahách je původní keramická dlažba, dřevěné vlysy nebo koberec. Schodiště schodnicové na ocelových traverzách.

Vnitřní prostor je architektonizován. Na podestách jsou prosklené dřevěné stěny s dekorativními prvky. Na schodišti je původní litinové zábradlí a okna. V bývalé zasedací místnosti může být pod dnešním nátěrem stěn původní výmalba.

1. nadzemní podlaží

Dřevěný trámový strop s omítaným podhledem. Zdivo omítnuté. Na podlaze je původní keramická dlažba, původní vlysy nebo linoleum. Schodiště schodnicové na ocelových traverzách.

V některých místnostech je linoleum, které je nutné odstranit. Na balkónu je nutné rekonstruovat podlahu – **havarijní** stav. Sloupky balkónu postrádají původní dekorativní prvky. Pod malbou místností můžeme očekávat původní nátěr stěn. Dnes lakované dveře byly původně fládrované.

Půda s novodobou vestavbou

Krov se stojatou stolicí. Strop tvořený dřevěnými trámy, které jsou uloženy na vaznice. Zdivo omítnuté. Keramická dlažba.

Stav vyhovující.

Závěr objektu č.5

Objekt je ve velmi dobrém stavu, byl nejlépe udržován ze všech staveb areálu.

Je nutná oprava balkonu a lokální opravy fasád.

Výměna krytiny.

Doporučujeme průzkum nátěrů výplní otvorů, omítek a zábradlí a na jeho základě obnovu autentického stavu interiérů.

Popis objektu č. 6 - Oplocení.

Pilířky plotu jsou z režného zdiva z pálených cihel, parapet je z režných betonových cihel, je krytý pálenými cihlami kladenými naostro. Pilířky mají stříšku z glazovaných drážkových tašek s originálně tvarovanými hřebenáči. Dekorativní mříže z litinových a válcovaných prvků jsou nýtované. Z režného cihelného zdiva jsou i pilíře brány, ve které jsou osazena novodobá křídla.

Spárování i cihly jsou lokálně narušené zvětráním, některé pilířky i parapet jsou vykloněné, někde chybí části krytiny. Kovové prvky jsou místy narušeny korozí.

Oplocení místy narušuje neudržovaná vegetace.

Závěr objektu č.6

Plot je celkově v dobrém technickém stavu a vykazuje poruchy jen místy. Je třeba odstranit porost v blízkosti plotu, opravit zvětralé spáry, přezdít vykloněné části oplocení, doplnit chybějící prvky, obnovit nátěry.

6. Závěr Stavebně technického průzkumu

Užitná, stavební a architektonická kvalita všech objektů původního pivovaru byla mimořádně vysoká. Všechny stavební konstrukce jsou dobře dimenzovány, jsou postaveny z velmi kvalitních materiálů, neměly žádné konstrukční ani stavební poruchy. Vysokou kvalitu dokládá skutečnost, že přes nedostatečnou údržbu v posledních letech k zásadnímu narušení většiny stavebních konstrukcí nedošlo. V havarijním stavu jsou konstrukce, do kterých zatéká narušenou krytinou nebo které ovlivňuje voda vzlínající. Havarijní stavy jsou vytipovány a vyznačeny tučně v popisu jednotlivých objektů.

Stavební změny a přístavby z poválečné doby již nemají vysokou úroveň staveb původních. Stavebně technický průzkum se novodobými změnami, které nepředstavují památkovou hodnotu, nezabývá – předpokládá se možnost jejich odstranění. Technická zařízení a instalace jsou většinou dožilé, nepředpokládá se jejich využití – předkládaný průzkum se těmito konstrukcemi nezabývá.

Výjimku tvoří odvodnění areálu, které jistě tvořilo promyšlený systém, který je však dnes pravděpodobně narušen. Průzkum odvodňovacího systému není předmětem tohoto posudku, měl by však být základním podkladem pro návrh budoucího využití areálu.

Významnou část hodnoty areálu tvoří umělecké, uměleckořemeslné a technické prvky, které jsou velmi kvalitní a v některých případech unikátní. Dalším podkladem pro návrh využití objektů musí proto být stavebně historický průzkum všech objektů a soupis hodnotných prvků. Doporučujeme provést také průzkum zachovaných technologických zařízení – podkladem musí být dokumentace původního provozu pivovaru i provozních změn po jeho zrušení.

Vysoká kvalita všech objektů, velkoryse řešené dispozice, dimenze konstrukcí počítající s těžkým provozem a relativně dobrý stav zachování dávají možnost využití pro účely společenské, kulturní, obchodní i výrobní. Před rozhodnutím o využití areálu doporučujeme zpracovat následující podklady:

1. Zaměření areálu a jednotlivých objektů
2. Průzkum odvodnění
3. Projekty odstranění havarijních stavů a opravy střech
4. Stavebně historický průzkum
5. Soupis hodnotných prvků
6. Průzkum provozu a technologických zařízení pivovaru
7. Alternativní studie využití
8. Ekonomická rozvaha

V Praze 9/2018

Ing. Pavel Veverka, Ing. Jan Vinař,
Jakub Řehák