

Ubytovna Drahomíra, Kollárova čp. 539/13, Karlovy Vary **- celková rekonstrukce a revitalizace ubytovacího zařízení** **Z A D Á N Í k pořízení projektové dokumentace stavby**

1) Investor a vlastník nemovitostí

Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary. Příslušný útvar: odbor rozvoje a investic Magistrátu města Karlovy Vary. Objekt je svěřen do správy realitní kanceláři.

2) Důvod předložení

Důvodem sestavení tohoto zadání je usnesení Rady města Karlovy Vary č. RM/1763/11/17 ze dne 21.11.2017, kterým bylo uloženo a odboru rozvoje a investic vyhlásit zadávací řízení ve smyslu zákona o zadávání veřejných zakázek za účelem pořízení projektové dokumentace na rekonstrukci objektu ubytovny Drahomíra, Kollárova čp. 539/13, Karlovy Vary. Předmětem veřejné zakázky bude zhotovení studie- návrhu stavby, komplexní projektové dokumentace, včetně opatření potřebných podkladů a průzkumů a vyřízení inženýrské činnosti k této investiční akci.

3) Stávající stav

Objekt Ubytovna Drahomíra, Kollárova čp. 539/13, Karlovy Vary (dále jen "objekt ubytovny"), v majetku SMK V, má celkovou kapacitu 184 ubytovacích jednotek velikostního typu garsoniéra a velikostního typu 2 + kk s příslušenstvím, Rekonstrukce křídla B Drahomíry byla provedená v roce 2005. Nové komunikační připojení z nám. E. Destinové bylo realizováno v r. 2008-9.

Funkční využití: Objekt ubytovny je určen pro účely dlouhodobého ubytování rodin a jednotlivců, převážně pro domácnosti s nižšími příjmy, vč. rodin s dětmi. Provozováno je ubytovací křídlo B (dále jen "objekt B"), které je po rekonstrukci. Zde je cca 93 ubytovacích jednotek s příslušenstvím. Ubytovací jednotky v objektu B jsou téměř plně obsazené (průměrná obsazenost je 90 - 100% a bydlí zde cca 140 osob. Správce registruje další řadu čekatelů a zájemců o ubytování v této ubytovně. Cca jedna polovina kapacity objektu, resp. ubytovací křídlo A (dále jen "objekt A"), je v současné době nevyužívané a vyklizené (připravené k rekonstrukci).

Stávající struktura a stavebně technický stav objektu: Ubytovna je dispozičně rozdělena do tří navazujících částí: Severní křídlo je objekt B, jižní křídlo objekt A připravený k rekonstrukci a jejich propojení tvoří spojovací krček jako objekt C.

Provozovaný objekt B má 9 NP a 2PP. Objekt B obsahuje provozované ubytovací jednotky v 1. - 9. nadzemním podlaží. Ve sníženém přízemí (1. PP) a suterénu (2.PP) je umístěno technické zázemí, prádelna, sušárna, sklady a sklepy, archivy, dílny, výměňková stanice. V prvním až sedmém NP je umístěno vždy jedenáct garsoniér. V osmém NP je deset garsoniér (v jedenácté je umístěno zařízení telefonního operátora). Deváté NP je ustupující se šesti garsoniéry se společným soc. zařízením, a plochou střechou. V letech 2001 - 2003 byla v objektu B provedeny po etapách stavební úpravy (rekonstrukce). Předmětem úprav byly nové skladby střešních plášťů střech nad 8. a 9. NP a kompletní revitalizace jednotlivých ubytovacích buněk a chodeb. Součástí byla i kompletní výměna vnitřních instalací a odvětrání.

Objekt A má 8. NP. Přízemí objektu je rozšířeno o vysunutou část mimo líc objektu. Zde je umístěna restaurační provozovna, v současné době provozována jako výčep. Zbylé prostory tvoří restaurační zázemí, kanceláře, elektrorozvodna, šatny a místnost vrátnice-ostřahy ubytovny. První až šesté patro je koncipováno jako obytné, v každém patře je dvanáct ubytovacích jednotek, z toho osm garsoniér a čtyři dvoupokojové jednotky. Sedmé patro je ustupující, s místnostmi bývalých strojoven VZT, místností

telefonního operátora a plochou střechou. V přízemí jsou umístěny společenské prostory, vedení ubytovny a technické zázemí. V sedmém patře jsou bývalé strojovny vzduchotechniky, sklady a terasa střechy.

Spojovací krček je střední částí objektu ubytovny, se vstupy, vrátnicí, schodištěm a výtahy. Zajišťuje propojení obou křídel objektu ubytovny.

Z hlediska konstrukce jsou typová podlaží objektu ubytovny tvořena prefabrikovanou železobetonovou konstrukcí, technologicky založenou na panelech tehdejšího systému TO6B (70. léta 20.stol.). Podnože objektů A a B jsou kombinací cihelného zdiva a monolitických žebet. pilířů a průvlaků. Průčelí objektu ubytovny jsou na jedné straně tvořeny vodorovnými pásy parapetních panelů a okenními pásy s meziokenními vložkami. Na opačných stranách průčelí jsou lodžie s okny a balkónovými dveřmi. Nosná konstrukce objektu (montovaný panelový systém) je z hlediska statiky v pořádku, až na jednotlivé méně významné poruchy (trhliny v J štítu).

Objekt ubytovny je centrálně vytápěn z výměňkové stanice umístěné v suterénu v objektu B. Dodávka TUV je zajištěna přes výměník. Objekt je napojen na samostatnou vodovodní a plynovodní přípojku. Elektrické rozvody jsou napojeny na centrální elektrorozvodnu umístěnou v přízemí. V objektu A je rozvod plynu.

Na rozdíl od objektu B nebyly v objektu A prováděny od doby výstavby v letech cca 1969-70 žádné významnější stavební úpravy.

Nová přístupová komunikace a nástupní plochy požární techniky byly vybudovány v r.2008 - 9.

Stávající kapacity:

Přechodné ubytování:

Křídlo B., rekonstruované, plně provozované:

- ubytovací jednotka typu garsoniéra.....88 jednotek á užitná plocha 26,3 m2
- 6 pokojů á 20 m2 se společným sociál. zařízením

Křídlo A., vyprázdněné, neprovozované, připravené k rekonstrukci:

ubytovací jednotka typu garsoniéra.....48 jednotek á užitná plocha 20,0 m2

ubytovací jednotka velik. typu 2 + kk.....24 jednotek á užitná plocha 40,2 m2

4) Návrh

4.1. Vize a cíle

Cílem zadavatele je získat resp. obnovit kapacity přechodného ubytování, které jsou v současné době využity jen cca z jedné poloviny, a to v daleko vyšší stavebně-architektonické a užitné kvalitě, odpovídající soudobým požadavkům. Vzhledem k situaci v segmentu kapacit pro dlouhodobé ubytování a bydlení v Karlových Varech je zřejmé, že prostředky investované do této rekonstrukce budou vynaloženy účelně a s výhledem návratnosti v ekonomicky přijatelném horizontu.

Cílem zadavatele je využít potenciál této budovy, která je nejen významně velkou kapacitou, ale také architektonicky zajímavým a urbanisticky exponovaným objektem;

Tuto rekonstrukční akci je třeba zacílit nejen na maximalizaci očekávaného přínosu pro městskou správu, ale také jako příspěvek pro kultivaci prostředí dané lokality městské části Drahovice.

4.2. Účel investičního záměru

Rekonstrukcí objektu by měla být dosažena max. soudobá stavební a architektonická kvalita a užitná hodnota;

Architektonická koncepce domu má směřovat k polyfunkčnosti (funkčnímu mixu). Nepřipustit nadměrnou koncentraci sociálního ubytování jako jediné funkce (eliminovat nebezpečí vzniku ghetta);

Kromě ubytovacích jednotek je nutný také vznik plnohodnotných ubytovacích apartmánů ve vyšším standardu;

Bude eliminováno riziko vysoké koncentrace domácnosti nízkopříjmových skupin obyvatel (ghetto);

Monofunkčnost objektu, doposud uzpůsobeného pro ubytování sociálně slabších domácností, v nízkém plošném a vybavenostem standardu, nebude dále prohlubována;

Zavádí se pojem ubytovací apartmán (UA) (Vzhledem k platnému ÚP nelze hovořit o bytech, uspořádání UA je však s byty shodné)

ubytovací apartmán cílí i na sociálně silnější klientelu

zvyšují se požadavky na plošný standard ubytovacího apartmánu, na standard jeho architektonické kvality včetně kvality sanitárního jádra

požaduje se výraznější podíl velikostní kategorie UA 3 + kk

obytný prostor větších kategorií UM min. 20 m². Každý nový UA má lodžii/balkon/terasu

Zásadně se předpokládá legální způsob provozování objektu, bez překračování projektovaných kapacit v obsazenosti jednotek.

V rámci rekonstrukce dojde ke zlepšení užitné kvality a ekonomiky objektu. V objektu a v jeho okolí budou provedena taková opatření, která zajistí plné pokrytí současných požadavků, kladených na soudobé stavby tohoto typu;

Z hlediska nákladnosti stavby (ekonomika) směřovat k nikoli k nejdražšímu řešení, ale naopak hledat cesty k úsporám a k racionalizaci investice (zejm. vhodnou koncepcí stavby);

Současně dojde v důsledku rekonstrukce k vyřešení problémů s hospodárností provozu a energetickou náročností objektu. Budou naplněny předpoklady pro optimální správu objektu, odpadnou legislativně právní problémy provozu.

4.2. Vnější vazby, urbanismus

Z hlediska vnějších vazeb jde v rámci rekonstrukce o optimalizaci těchto struktur:

- optimalizace koridoru průjezdní jednosměrné komunikace ul. Kollárova, která slouží jako příjezd k objektu
- vybudování kapacitního parkoviště při ul. Kollárova
- vybudování odpovídajícího vstupu do objektu, optimálně ze strany od příjezdu/ parkoviště
- zajistit přístupové chodníky, rozptylová plocha před vstupem, předjezd vozidel obsluhy a IZS
- zajistit venkovní zázemí objektu, zeleň, terénní úpravy, chodníky, dětské hřiště.

4.3. Návrhové kapacity

Stávající kapacity nebudou zásadně měněny z hlediska celkového objemu. Zásadně se však proměňuje kvalita a skladba.

Stávající využívané jednotky v severním křídle B nebudou ve své struktuře dotčeny (jsou po rekonstrukci).

Hlavním bodem stavby je rekonstrukce nyní nevyužívaných kapacit v jižním křídle (v objektu A). Zde se rámcově předpokládá vznik ubytovacích apartmánů velikostní kategorie 3 + kk, 2 + kk a 1 + kk.

Bude zvážena možnost variability velikosti jednotek, např. namísto 2 x 2+kk možnost 3 + kk a 1ks 1 + kk apod.

Od původně sledované možnosti nástavby křídla A o jedno až dvě podlaží se upouští. A to z důvodu architektonických, kdy není žádoucí objekt zvyšovat a zasahovat do jeho siluety, a též z důvodu nevhodnosti přílišné koncentrace velkých kapacit v jediném objektu. Nadměrnou koncentrací kapacity ubytovny by byla posílena tendence ke vzniku ghetta.

Zvyšují se požadavky na plošný standard ubytovacího apartmánu, na standard jeho architektonické kvality včetně kvality sanitárního jádra. Každý nový UA má lodžii/balkon/terasu.

Chodbové uspořádání dispozice patra není pro kvalitní UA vhodné (chodbový prostor sdílený více UA má potenciál pro patologické jevy narušující podmínky bydlení - hluk, ruch dětí apod.)

Důraz na řešení parteru objektu; atraktivní občanská vybavenost, i pro okolí, nejen pro klienty domu; kvalitní restaurace, případně obchod a služby;

V rámci koncepce je potřeba vyhodnotit a zvážit případnou změnu ve funkci a uspořádání některých jednotlivých součástí objektu ubytovny, např.:

- restaurace (stávající pivnice), vyhodnotit možnost případné výroby jídel
- vstupní partie do objektu ubytovny, polohu recepce (ostrahy), zvážit možnost/účelnost zavedení dvou oddělených vstupů apod.

4.4. Stavebně architektonické požadavky

V projektu rekonstrukce bude sledována:

- optimalizace funkčního a dispozičního řešení přechodného ubytování
- optimalizace energetické náročnosti budovy a hospodaření s energiemi
- úplná rekonstrukce vnějšího pláště budovy (zateplení, výplně otvorů)
- bezbariérové uspořádání
- požárně bezpečnostní řešení v souladu s předpisy
- optimalizace vertikálních komunikací
- rekonstrukce instalací a veškerého technického vybavení budovy (vč. výtahů)
- případná možnost určitého navýšení kapacity ubytování. Rekonstrukcí budou (v různé míře) dotčeny všechny funkční celky objektu.

Již ve fázi studie/návrhu stavby bude zapotřebí stanovit:

- celkovou koncepci požárně bezpečnostního řešení, a v jeho rámci rozvržení nových únikových cest (schodiště, výtahy), nutnost/účelnost případné přístavby schodišťového objektu, a to u jednoho (A) nebo obou křídel, koncepci výtahů apod.
- koncepci úspory energií, zejm. koncepci plného zateplení celého objektu (A+B+C) včetně výměny všech fasádních otvorových prvků (výměna oken taktéž v obydlené části B značné úspory energií, zejména při vytápění budovy;

Rámcové objektové členění stavby bude respektovat strukturu objektu ubytovny. Objekt A bude komplexně rekonstruován, a to včetně pláště a otvorových prvků. Dojde k přeložkám sítí, fasády a k opatření v rámci požárně bezpečnostního řešení (PBŘ).

Dokončení rekonstrukce objektu B bude spočívat především v plášti budovy. V objektu spojovacího krčku dojde k rekonstrukci výtahů, vstupní partie, schodiště, pláště atd. Z venkovních objektů půjde o parkoviště, sadové úpravy, opěrné zdi, terénní úpravy, přístupové komunikace a plochy apod. Dojde ke kompletnímu zateplení objektu ubytovny.

Ve fázi studie/návrhu stavby bude dále zapotřebí stanovit způsob:

- naplnění podmínek vyhlášky 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, dosažitelná míra bezbariérovosti

- instalace modernizace technologií (kamerový systém, sluneční kolektory ...)
- splnění podmínek pro robustnost a vandaluvzdornost konstrukce a vybavení
- splnění požadavky ostatních relevantních právních předpisů a norem ČSN, ČN.

V rámci komplexního zateplení se předpokládá dosažení nejvyššího technicko-fyzikálního standardu a maximalizace úspory energií. Předpokládá se výměna veškerých fasádních otvorových prvků (oken, dveří, balkónových sestav, prosklených stěn, lodžii apod.) s optimálním součinitelem tepelného prostupu.

Některé jednotlivé (v současnosti známé) náležitosti:

- Výměna obou stávajících výtahů ve spojovacím krčku C, dojezd až do nejvyššího patra; zajištění evakuačního výtahu s příslušnou kapacitou;
- Bezpečnostní úpravy schodiště (bezpečnostní závady dle norem, výška zábradlí)
- Nutno věnovat pozornost statice objektu, sanace poruch statiky (I štít obj. A).
- Potřeby správy objektu (technologie pro ostrahu, kamerový systém, generální klíč...)
- Případná instalace a využití fotovoltaických panelů umístěných na střeše objektu.
- Respektovat technologie telekomunikačních operátorů na střeše
- Znovu vyhodnotit a stanovit koncepci požárně bezpečnostního řešení. Dle dosavadních poznatků PBŘ budou pravděpodobně nezbytná nová úniková schodiště (u obj. B a A); je zapotřebí vyhodnotit nezbytnost nového požárního schodiště umístěné na severním štítu objektu „B umožňující přímý únik až z osmého patra; nová vzduchotechnika dle PBŘ (CHÚC), odvětrání jader A. Přeměna stávajícího spojovacího krčku na chráněnou únikovou cestu (přetlakově větraná), odvod tepla a kouře z chráněné únikové cesty, instalace nouzového osvětlení. Problematika náhradního zdroje/dieselagregátu.

5) Obsahové a formální požadavky na předmět zakázky a na projektovou dokumentaci

Forma pořízení zakázky: Vzhledem k důležitosti a rozsahu investice je zapotřebí klást důraz na fázi architektonické studie - návrhu stavby

Vzhledem k prostorové danosti, konkrétnosti zadání a malému prostoru pro variabilitu řešení není vhodné zadávat zakázku formou více, např. tří, konkurenčních studií.

V rámci prvního stupně studie - návrh stavby bude stanovena celková koncepce objektu resp. její změny a úpravy oproti stávajícímu stavu. V první fázi bude provedena rozvaha o funkčním využití a kapacitách jednotlivých celků, z hlediska funkce hlavní ubytovací i funkcí doprovodných a obslužných a vybavenosti (parking, restaurace, služebna policie atd.).

V rámci veřejné zakázky na provedení projektové dokumentace stavby se provede zajištění potřebných průzkumů a zaměření stávajícího stavu. Jde o doměření stávajícího stavu objektu, identifikaci rozdílů ve stávajícím stavu objektu oproti zaměření z r. 2000, předávanému jako podklad k zakázce. Včetně zajištění doměření skutečného provedení venkovní komunikace ve směr od nám. Destinové realizovaného r. 2008-9. Ověření průběhů stávajících inženýrských sítí a přípojek vztahujících se funkčně a svým umístěním k předmětné budově. Vyjádření provozovatelů sítí.

Zajištění geologického průzkumu nebo rešerše pro případné přístavby (např. požárních schodišť).

Ověření platnosti a aktuálnosti předávaných podkladů k požárně bezpečnostnímu řešení stavby z r. 2008, identifikace současných normových požadavků na PBŘ vztahujících se k předmětné budově. Projekt bude vycházet z platných předpisů a norem v oblasti PBŘ a bude řešen tak, aby tyto normy a předpisy spolehlivě naplnil, avšak bez zbytečných vícenákladů.

Vyhodnocení předchozích projektových dokumentací. Jde o PD stavby z let 2004 - 2008. Autorem / zhotovitelem předchozích projektových dokumentací je Ing. Jiří Blažek, Projekční kancelář spolupracovníků. Autorská práva jsou vypořádána, příslušné prohlášení je předáváno.

Součástí plnění zakázky bude provedení všech činností souvisejících se zpracováním projektové dokumentace, jejím projednáním se všemi dotčenými orgány a subjekty. Vyřízení inženýrské činnosti vč. pravomocného stavebního povolení.

Projektová dokumentace: Fáze: Studie - návrh stavby, vč. studie EPC a studie ekonomické proveditelnosti (udržitelnosti, návratnosti), s využitím dříve pořízené dokumentace návrhu úprav ubytovny, včetně návrhu nových parkovacích ploch. Součástí studie bude odborný odhad investičních nákladů revitalizace. DSP, DPS s položkovým výkazem výměr a rozpočtem.

Zadavatel předpokládá, že dokumentace, resp. její část (blok) bude využita k realizaci zakázky formou EPC.

Projekt bude tvořen oddělitelnými částmi:

- část, kde se předpokládá standardní financování investice
- část pro možnost využití dotačních titulů
- část pro investici formou projektu EPC (Energy Performance Contracting - návratnost z garantované úspory energií).

Řešení etapizace realizace rekonstrukce. V rámci koncepce technického řešení díla navrhne zhotovitel investorovi takové řešení, které umožní provedení stavební zakázky v ucelených etapách tak, aby byla zachována provozní funkčnost budovy B a vzniklé nové kapacity v křídle A byly včas a co nejefektivněji využity, např. po částech - po patrech.

Informační model budovy BIM. V rámci projektu bude založen informační model budovy (BIM), jakožto základ procesu vytvoření a správy dat o budově během celého jejího životního cyklu. (Informační model budovy je digitální model, který reprezentuje fyzický a funkční objekt s jeho charakteristikami. Slouží jako otevřená databáze informací o objektu pro jeho navrhování, výstavbu a provoz po dobu jeho užívání.).

6) Podklady

Zadavatel zajistil vytěžení stavebního archivu. Vytěžení autorských archivů předešlých projektantů. Zadavatel má k dispozici předchozí projektové dokumentace, realizované (objekt B) a nerealizované (objekt A). Jde o PD stavby z let 2004 - 2008. Autorem / zhotovitelem předchozích projektových dokumentací je Ing. Jiří Blažek, Projekční kancelář spolupracovníků. Autorská práva jsou vypořádána, příslušné prohlášení je předáváno. Doplnění předávaných podkladů do potřebné komplexnosti zajistí zhotovitel v rámci zakázky.

V rámci zakázky bude zhotovitelem dále zajištěno:

- kontrola/doměření stávajícího stavu objektu ubytovny, změny proti dřívějším projektům
- zjištění/ověření stavu požárně bezpečnostního
- doměření venkovních objektů (komunikačního připojení z 2008-9)
- prověření průběhů stávajících inženýrských

Správce (RECOM REALITY s.r.o.) disponuje příslušnými revizemi, v případě potřeby mohou být předány.

Přílohy:

Situační schema



UBYTOVNA DRAHOMÍRA TYPICKÉ PATRO

