

Investice: „Rekonstrukce a dobudování Janáčkova divadla“

POPIS A VYMEZENÍ INVESTIČNÍ AKCE

Příloha č. 3 Smlouvy o zpracování projektové dokumentace a o výkonu autorského dozoru

REKONSTRUKCE A DOBUDOVÁNÍ JANÁČKOVA DIVADLA

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název a místo investice:	Rekonstrukce a dobudování Janáčkova divadla, MČ Brno-Střed, k.ú. Město Brno
Útvar, zajišťující realizaci:	Odbor investiční MMB, Kounicova 67, Brno
Budoucí provozovatel:	Národní divadlo Brno, p.o., Dvořákova 11, Brno

B. CHARAKTERISTIKA INVESTICE A ZDŮVODNĚNÍ STAVBY

Rekapitulace provedených stavebních prací:

- rekonstrukce suterénních prostor divadla v oblasti tunelu a skladů,
- rekonstrukce teras nad tunelem a v prostoru vstupu pro zaměstnance,
- rekonstrukce vstupního schodiště a venkovních dlažeb v jeho předpolí,
- sanace narušených ŽB konstrukcí v suterénu pod vstupním schodištěm,
- úprava hlavního vstupu do divadla,
- oprava zadního vstupu do budovy,
- oprava travertinových a žulových obkladů zídek a soklů,
- výměna a úprava hliníkových obvodových panelů,
- výměna sedadel – hlediště,
- oprava schodiště ve foyer.

Předmětné stavební práce byly provedeny v letech 2000 až 2001 (s výjimkou části venkovních úprav v prostoru zadního vstupu a venkovních obkladů souvisejících s fasádou objektu divadla).

Mimo stavebních prací také probíhala průběžná údržba a rekonstrukce budovy a postupná výměna technologického vybavení. Stavební práce byly prováděny postupně v letech 2003 až 2011, předcházelo jim vždy zpracování potřebné projektové dokumentace a zahrnovaly:

- odstranění havarijního stavu technických zařízení jevištního prostoru a závad na protipožárních zařízeních (realizace 2003),
- stavebně montážní práce na střeše a při II. etapě rekonstrukce jevištní technologie (realizace 2004),
- rekonstrukci jevištní technologie (úprava baletního vozu zadního jeviště, dekoračních vozů prvního a druhého bočního jeviště, sejfu dekorací – realizace 2005),
- rekonstrukci spodní sféry jevištní technologie včetně instalace jevištního stolu S6 a plošin P1 + P2, rekonstrukci WC žen ve 4.NP, modernizaci osobního výtahu ve foyer a doplnění akustických rezonátorů ve zkušebnách v 5.NP (realizace 2006 + 2007),
- rekonstrukci jevištních stolů S1 až S5, výměnu inspicientského systému (realizace 2009),
- rekonstrukci jevištních podlah včetně rekonstrukce bočních nájezdových vozů, zadního nájezdového vozu a ručního vozu, podlah jeviště a orchestřiště, rekonstrukci elektrovybavení pro nájezdové vozy, instalaci záložního pultu nájezdových vozů a úpravu elektroinstalace scénického osvětlení (realizace 2010),
- rekonstrukci orchestřiště, portálu, baletních podlah, manipulační plošiny L2 a rekonstrukci ozvučení hlediště (realizace 2011).

Na přelomu let 2013 až 2014 byl vybudován přístup do garáží Janáčkova divadla.

V předprostoru před objektem Janáčkova divadla byly v roce 2013 vybudovány soukromým investorem TYMET a.s. podzemní garáže. V roce 2014 byly statutárním městem Brnem dokončeny sadové úpravy v předprostoru divadla na střeše podzemních garáží.

V roce 2015 byla započata realizace „etapy 2015“, tj. repase tahových systémů, rekonstrukce akumulátoroven a rekonstrukce travertinového obkladu budovy Janáčkova divadla.

1. Popis a vymezení investice

Objekt Janáčkova divadla (dále jen JD) byl postaven v letech 1960 až 1965; až do roku 1989 nebyla v objektu prováděna žádná pravidelná údržba, což vedlo ke vzniku závažných poruch stavebních konstrukcí postupně vyčerpávajících jejich životnost. V období let 2000 až 2011 byly nejdříve provedeny urgentní zásahy do statiky objektu a teras kolem objektu, tunelu, opláštění a rekonstrukce zdevastovaných a opotřebovaných částí interiéru; následně se práce soustředily zejména na rekonstrukci, obnovu a doplnění jevištní technologie a nutné stavební úpravy uvnitř objektu.

Předpokládá se dokončení rekonstrukce objektu ve dvou časových etapách, kterým bude předcházet projektová příprava zpracovaná pro obě etapy současně:

1. Projektová příprava „etap 2017 a 2018“

2. Realizace „etapy 2017“

- rekonstrukce „energetického centra“, tj.
 - rekonstrukce trafostanice,
 - rekonstrukce rozvodu NN + VN,
 - instalace dieselagregátu,
 - rekonstrukce výměňkové stanice,
 - rekonstrukce strojovny vzduchotechniky,
- rekonstrukce páteřních rozvodů veškerých sítí.

3. Realizace „etapy 2018“

- rekonstrukce provozních prostor divadla,
- rekonstrukce silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, vzduchotechniky, chlazení a klimatizace včetně rekuperace,
- dokončení rekonstrukce rozvodů vodovodu a kanalizace,
- instalace zařízení související s požární bezpečností,
- dokončení rekonstrukce jevištní technologie, tj.
 - rekonstrukce velkého zkušebního sálu,
 - rekonstrukce zkušebního sálu sboru,
 - rekonstrukce zkušebního sálu baletu,
 - rekonstrukce nákladního výtahu,
 - akustická mušle,
- rekonstrukce interiérů provozní části divadla,
- rekonstrukce příjezdových, přístupových a parkovacích ploch k provozní části divadla,
- dokončení rekonstrukce elektroinstalace,
- dokončení rekonstrukce sociálních zařízení pro návštěvníky,
- dokončení rekonstrukce a modernizace interiérů diváckých prostor včetně rekonstrukce bufetů.

2. Zdůvodnění investice

Objekt JD byl postaven v letech 1960 až 1965 podle projektu zpracovaného KPÚ Stavoprojekt Brno v ateliéru architekta Otakara Oplatka. Objekt JD je evidován ve smyslu § 3 zákona č. 20/87 Sb. v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem 7491 a je součástí městské památkové rezervace Brno vyhlášené v roce 1989 vládním nařízením č. 54/89 Sb. Objekt JD je významnou památku moderní brněnské architektury a slouží pro inscenování operních, baletních a zpěvoherních divadelních představení Národního divadla Brno a při absenci velkého koncertního sálu také jako koncertní sál pro symfonické koncerty a festivaly Filharmonie Brno.

Do roku 1989 nebyla v objektu prováděna žádná pravidelná údržba, což vedlo ke vzniku závažných poruch stavebních konstrukcí postupně vyčerpávajících jejich životnost. Proto byl v roce 1998 zahájen investiční proces vedoucí ke konsolidaci stavebně-technického stavu objektu a k doplnění a modernizaci jevištní technologie. V současné době zbývá rekonstrukci jevištní technologie dokončit, v menší míře provést rekonstrukční zásahy v divácké části objektu a zrekonstruovat a zmodernizovat provozní zázemí divadla. Především je ale nutno celkově zrekonstruovat tzv. „energetické centrum“ objektu, jehož jednotlivé celky pocházejí z dob výstavby objektu a z pohledu použité technologie jsou morálně zastaralé a technicky nevyhovující a dále provést celkovou rekonstrukci (výměnu) veškerých páteřních rozvodů a sítí, které jsou po 50ti letech za hranicí životnosti.

Realizací investiční akce tak bude dokončena celková rekonstrukce objektu JD.

3. Návrh technického řešení s vyhodnocením vazeb na investice související

Při stanovení počtu a předmětného rozsahu etap 2017 a 2018, tj. dokončení rekonstrukce objektu JD byla zvažována technicky jednodušší a pravděpodobně i investičně méně náročná varianta dokončení rekonstrukce v jedné etapě, kdy by bylo ovšem nutno po dobu jedné divadelní sezóny divadlo zcela uzavřít a varianta dokončení rekonstrukce ve dvou cca 6tíměsíčních etapách, vždy v průběhu prodloužených divadelních prázdnin. Pro variantu dokončení rekonstrukce ve dvou etapách hovoří tyto argumenty:

- JD nebude v provozu v měsících z hlediska tržeb nejslabších, ekonomicky silná zimní sezóna naopak zůstane po oba roky zachována; v letních měsících je také mnohem větší pravděpodobnost realizace zájezdů a vystoupení na externích otevřených scénách,
- při zachování alespoň části divadelní sezóny budou soubory Národní divadla Brno (dále jen NdB) schopny nastudovat nové premiéry. Bez této možnosti by nebylo možné po dokončení rekonstrukce plynule obnovit provoz divadla a NdB by pak, kromě výpadku tržeb v průběhu přerušení provozu divadla, utrpělo ještě další finanční ztráty při pozvolném rozbíhání provozu,
- fungování uměleckých souborů NdB bude narušeno jen minimálně, nedojde k odchodům špičkových umělců a přerušení kontinuity uměleckého a technického provozu v budově JD. Navíc lze předpokládat, že menší provozní ztráty NdB při zvolené variantě rekonstrukce ve dvou etapách mohou z větší části eliminovat rozdíl mezi investiční náročností obou variant.

Podmínkou realizace varianty dokončení rekonstrukce ve dvou etapách je realizace rekonstrukce ve dvou po sobě následujících letech.

Projektová příprava pro „etapy 2017 a 2018“ bude provedena společně pro obě etapy. Až po doprojektování bude možné přesně určit časovou náročnost obou etap s tím, že ze strany provozovatele tj. NdB je přijatelná jak varianta 6 + 6 měsíců, tak varianta 7 + 5 měsíců, a to z důvodu programově velmi náročného začátku divadelní sezóny 2018 – 19 (oslavy 100 let od

vzniku Československého státu, festival „Janáček Brno“). Součástí projektové dokumentace bude podrobná specifikace „zvláštních podmínek a požadavků na organizaci staveniště a provádění prací na něm“ (plán organizace výstavby), a to včetně časového harmonogramu provádění veškerých stavebních prací.

V první etapě dokončení rekonstrukce, tj. v „etapě 2017“ bude nutno provést celkovou rekonstrukci „energetického centra“ budovy včetně rekonstrukce páteřních rozvodů veškerých sítí a na tyto pak po dobu zkrácené divadelní sezóny napojit divácké prostory a provozní zázemí divadla. Provoz divadla po dobu zkrácené divadelní sezóny musí splňovat platné ČSN a EN. Součástí stavebních prací „etapy 2017“ bude celkový úklid a zprovoznění prostor potřebných k provozu divadla, tzn. prostor stavebně nedokončených a zakonzervovaných před dokončením v „etapě 2018“.

Předpokládaný rozsah „etapy 2017“

- rekonstrukce „energetického centra“, tj.
 - rekonstrukce trafostanice,
 - rekonstrukce rozvodu NN + VN,
 - instalace dieselagregátu,
 - rekonstrukce výměňkové stanice,
 - rekonstrukce strojovny vzduchotechniky,
- rekonstrukce páteřních rozvodů veškerých sítí.

Ve druhé etapě dokončení rekonstrukce, tj. v „etapě 2018“ budou dokončeny rekonstrukce rozvodů jednotlivých divadelních provozů včetně napojení těchto provozů na páteřní rozvody veškerých sítí a bude dokončena rekonstrukce provozních a diváckých prostor a rekonstrukce jevištní technologie včetně dokončení rekonstrukce interiérů. Bude dokončena rekonstrukce venkovních ploch při vstupu do provozní části objektu JD (rekonstrukce venkovních ploch je jedinou nedokončenou částí předmětu původního TEZ).

Předpokládaný rozsah „etapy 2018“

- rekonstrukce provozních prostor divadla (*s výjimkou diváckých prostor*), tj. nutné dispoziční úpravy dle požadavků provozovatele ve skladovém, administrativním a divadelním zázemí včetně napojení těchto prostor na páteřní rozvody veškerých sítí,
- rekonstrukce silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, vzduchotechniky, chlazení a klimatizace včetně rekuperace (*tj. instalace VZT zařízení a jejich napojení na páteřní rozvody, již bez velkých stavebních úprav*),
- dokončení rekonstrukce rozvodů vodovodu a kanalizace,
- instalace zařízení související s požární bezpečností objektu (*tj. dokončení instalace stabilních hasičích zařízení (SHZ - sprinklerů), realizace koncepce požární bezpečnostního řešení, instalace samočinného odvětrávacího požárního systému*),
- dokončení rekonstrukce jevištní technologie,
 - rekonstrukce velkého zkušebního sálu
 - rekonstrukce zkušebního sálu sboru
 - rekonstrukce zkušebního sálu baletu
 - rekonstrukce nákladního výtahu
 - akustická mušle
- rekonstrukce interiérů provozní části divadla (*s výjimkou diváckých prostor*),
- rekonstrukce příjezdových, přístupových a parkovacích ploch k provozní části divadla,
- dokončení rekonstrukce elektroinstalace (*foyer, přestrojení lustrů*),
- dokončení rekonstrukce sociálních zařízení pro návštěvníky,

- dokončení rekonstrukce a modernizace interiérů diváckých prostor (*dřevěné a zrcadlové obložení*) včetně rekonstrukce bufetů.

Předmět investiční akce (instalace jevištní technologie) může být v detailu dopřesněn v dalším stupni PD, v závislosti na pokračující přípravě dalších městských investic (např. výstavby Janáčkova kulturního centra).

Po celou dobu rekonstrukce („etapy 2017 a 2018“) bude energeticky zajištěn provoz pronajatých prostor ve vstupním patře objektu JD, tj. restaurace Bohéma a obchodních prostor.

Přípravu a realizaci „etap 2017 a 2018“ bude nutno časově i věcně koordinovat, a to jak ve fázi dopracování projektové dokumentace, tak ve fázi přípravy časového harmonogramu a specifikace podmínek a požadavků na organizaci výstavby. Příprava časového harmonogramu bude od počátku konzultována s odpovědnými zástupci města a uživateli objektu Janáčkova divadla, tj. jak NdB tak Filharmonii Brno.

Objekt JD pro období mezi etapami bude nutno zabezpečit tak, aby při provozu JD po dobu zkrácené divadelní sezóny byly dodrženy veškeré platné ČSN a EN.

4. Vyhodnocení majetkových vztahů

Investice bude realizována na parcelách č. 7/2, 7/3 a 9 v k.ú. Město Brno. Realizací investice mohou být dotčeny dále parcely č. 6, 7/1, 7/10, 8/1 v k.ú. Město Brno. Všechny parcely jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Před realizací jednotlivých etap je nutné prověřit pozemky z hlediska uplatnění možných restitučních nároků.

5. Ekonomické vyhodnocení investice včetně požadovaných ukazatelů, včetně provozních nákladů

Odhad výše celkových investičních nákladů rekonstrukce objektu JD	1.084.367 tis. Kč
Z toho: proinvestováno v období 2000 až 2014	520.867 tis. Kč
odhad výše investičních nákladů dokončení rekonstrukce JD	563.500 tis. Kč
z toho: odhad výše investičních nákladů pro „etapu 2017“	235.500 tis. Kč
odhad výše investičních nákladů pro „etapu 2018“	328.000 tis. Kč

Hrubý odhad investičních nákladů jednotlivých etap, včetně 21% DPH

Etapa	Etapa 2017	Etapa 2018
Projektová příprava	15.000	-
TDI + BOZP	5.000	7.500
Stavební náklady jednotlivých etap	195.000	290.000
Náklady bez rezervy celkem	215.000	297.500
Rezerva	20.500	30.500
Etapa včetně rezervy celkem	235.500	328.000

Odhad výše provozních nákladů 4.850 tis. Kč/rok

Objekt Janáčkova divadla generuje příjmy z tržeb vlastních představení a z pronájmů budovy. Tyto příjmy NdB dále používá k realizaci hlavní činnosti dle zřizovací listiny.

6. Způsob zajištění finančních zdrojů

Realizace investice bude financována z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna.

Pro snížení energetické náročnosti veřejných budov bude možno v programovacím období 2014 až 2020 čerpat finanční prostředky z OP Životní prostředí, specifický cíl 5.2: Snížit energetickou náročnost veřejných budov a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energie. Možné spolufinancování části předmětu z OP ŽP bude prověřeno v průběhu roku 2015.

Pro zbylé části investiční akce v programovacím období 2014 až 2020 dotace EU získat nelze.

7. Nároky na energie, média a jejich zdroje

Celkovou rekonstrukcí objektu JD dojde ke snížení potřeb energií cca o 15%, a to instalací solárních panelů na ohřev TUV a instalací moderních technologií „energetického centra“. Odhad úspory energií bude zpřesněn po dopracování PD.

8. Nároky na trvalý a dočasný zábor pozemků

Nepředpokládá se nárůst trvalého záboru.

Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě v průběhu vlastní realizace (plochy zařízení stavenišť, lešení, skládky materiálu apod. dle momentálních místních podmínek) a budou realizovány výhradně na pozemcích v majetku statutárního města Brna.

9. Závazné ukazatele investice

- | | | |
|-----|---|--|
| 9.1 | Odhad výše celkových investičních nákladů rekonstrukce objektu JD | 1.084.367 tis. Kč |
| 9.2 | Odhad výše investičních nákladů dokončení rekonstrukce JD | 563.500 tis. Kč |
| 9.3 | Odhad výše provozních nákladů | 4.850 tis. Kč/rok |
| 9.4 | Nároky na standard provedení | ... nutno respektovat památkovou ochranu objektu |

10. Upřesnění legislativního procesu a potřebných stupňů projektové dokumentace

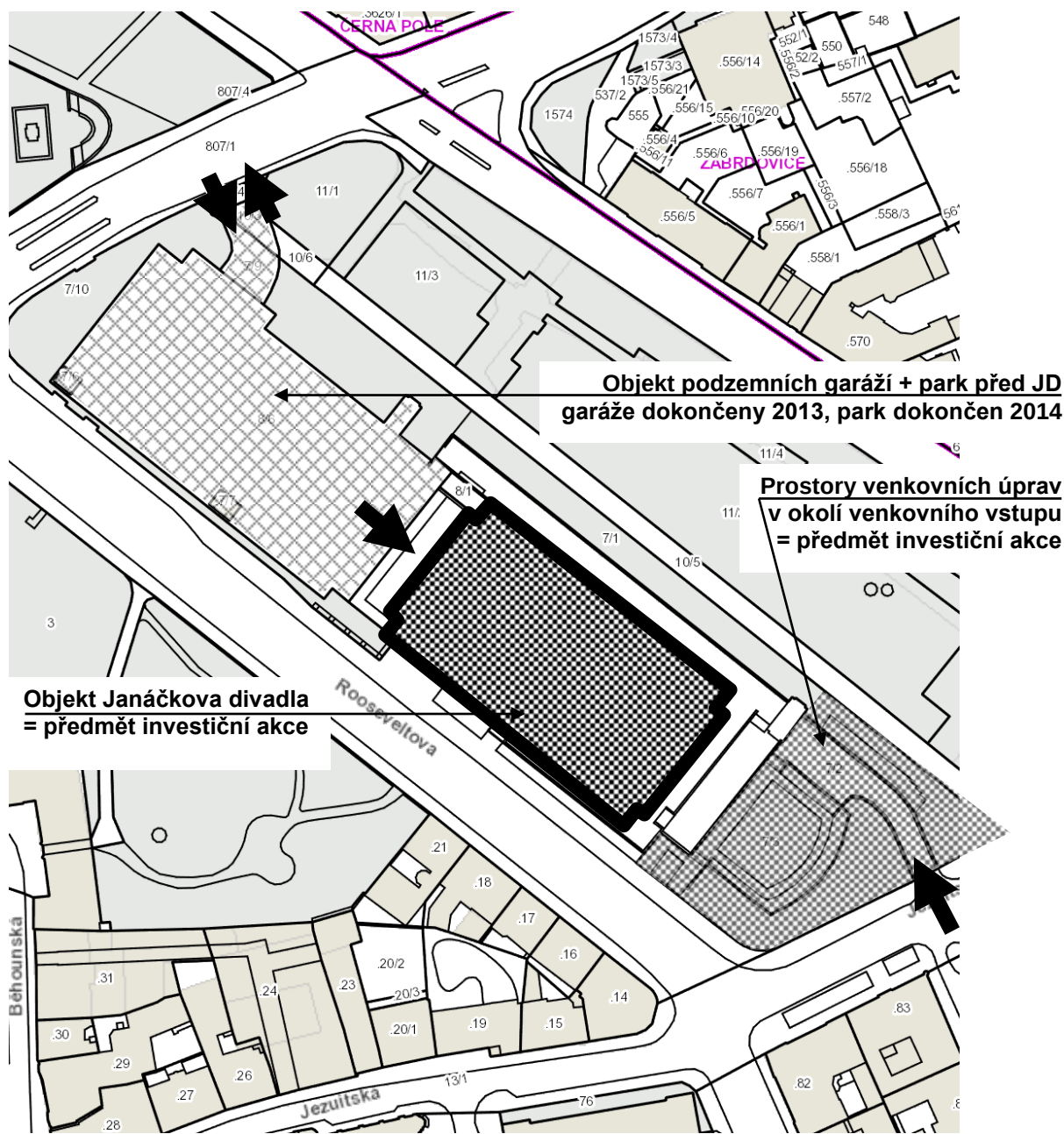
Dokumentace pro provádění stavby bude zpracována v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (ve znění novely č. 63/2013 Sb.) a vyhláškou č. 230/2012 Sb. Zpracovaná dokumentace bude vyhotovena za účelem vydání povolení stavby a jako zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele díla.

Ke stavebním zásahům bude třeba závazné stanovisko OPP MMB a ohlášení stavebnímu úřadu. Po dohodě se stavebním úřadem může být požádáno o stavební povolení pro vybrané části etap 2017 a 2018.

Projektová dokumentace bude součástí investice.

C. GRAFICKÁ ČÁST

Grafické schéma na podkladu KN



D. PŘEHLED INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ INVESTICE (v tis. Kč)

Odhad výše celkových investičních nákladů rekonstrukce objektu JD 1.084.367 tis. Kč
 Z toho: proinvestováno v období 2000 až 2014 (předmět původního TEZ) 520.867 tis. Kč
odhad výše investičních nákladů dokončení rekonstrukce JD = 563.500 tis. Kč
 z toho: odhad výše investičních nákladů pro „etapu 2017“ 235.500 tis. Kč
 odhad výše investičních nákladů pro „etapu 2018“ 328.000 tis. Kč

Předmět - investiční náklady na pořízení investice (v tis. Kč)

Poř. č.	Náklady na činnosti (druhy investičních nákladů)	Celkové náklady (včetně 21%DPH)	Z toho zdroje města	Z toho zdroje cizí
1.	Investiční náklady přípravy a zabezpečení výstavby	27.500	27.500	-
2.	Náklady stavební části	485.000	485.000	-
3.	Náklady technologické části	-	-	-
4.	Náklady na pořízení strojů a zařízení	-	-	-
5.	Náklady na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-
6.	Investiční náklady ostatní a vedlejší	-	-	-
7.	Rezerva na úhradu investičních nákladů (cca 10%)	51.000	51.000	-
8.	Investiční náklady celkem	563.500	563.500	-

Poznámka: Položka č.1 zahrnuje finanční prostředky na zpracování PD, AD, inženýrskou činnost, TDI, činnost koordinátora BOZP a jiné náklady na zabezpečení přípravy a realizace investice.

Pro snížení energetické náročnosti veřejných budov bude možno v programovacím období 2014 až 2020 čerpat finanční prostředky z OP Životní prostředí, specifický cíl 5.2: Snížit energetickou náročnost veřejných budov a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energie. **Možné spolufinancování části předmětu z OP ŽP bude prověřeno v průběhu roku 2015.** Pro zbylé části investice v programovacím období 2014 až 2020 dotace EU získat nelze.

E. PŘEDPOKLAD NEINVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA PROVOZ INVESTICE (v tis. Kč) A NÁROKŮ NA PRACOVNÍ MÍSTA (počet pracovníků)

Potřeba neinvestičních (provozních) prostředků	Celkové náklady (včetně 21% DPH)	Z toho zdroje města	Z toho zdroje cizí (NdB)
Roční náklady na provoz investice	4.850	-	4.850
- tj. snížení oproti stávajícímu stavu	860	-	860
Potřeba pracovníků	Celkem	Město (NdB)	Cizí
Celková potřeba pracovníků	-	-	-
- z toho vytvořená nová pracovní místa	-	-	-

Poznámka: V nákladech na provoz investice jsou zahrnuty pouze náklady na spotřebu energií, kde je **předpoklad snížení cca o 15% oproti původní spotřebě.** Další provozní náklady rekonstrukce objektu JD neovlivní.

F. PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH PŘÍPRAVY A REALIZACE (v tis. Kč)

	Celkem	Rok 1 (předpoklad 2016)	Rok 2 (předpoklad 2017)	Rok 3 (předpoklad 2018)
Investiční náklady (v tisících Kč)	563.500	15.000	220.500	328.000
Doba realizace (v měsících)	24	12	6	6

Předpokládá se v roce 2016 zahájení projektových prací na aktualizaci a dokončení projektové přípravy „etap 2017 a 2018“, s ukončením přípravy výběrem dodavatele stavby nejpozději v lednu / únoru 2017. V období prodloužených divadelních prázdnin v roce 2017 pak může být realizována „etapa 2017“ s nutným předpokladem realizace „etapy 2018“ v následujících prodloužených divadelních prázdninách, tj. v roce 2018. Finální rozdělení stavebních prací do etap a tím i délka „etap 2017 a 2018“ bude známa až po dokončení projektové přípravy rekonstrukce.