

Investice: „Celková rekonstrukce objektu Rooseveltova 13“

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

CELKOVÁ REKONSTRUKCE OBJEKTU ROOSEVELTOVA 13

Vypracoval:

ÚT MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly
Ing. Stanislava Žáková, srpen 2015

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ

PhDr. Viera Rusinková, vedoucí OK MMB:

Viera Rusinková

ŽD

HL

INVESTIČNÍ ZÁMĚR (IZ)

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název a místo investice:	Celková rekonstrukce objektu Rooseveltova 13, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno
Útvar, zajišťující realizaci:	Odbor investiční MMB, Kounicova 67, Brno
Budoucí provozovatel:	Národní divadlo Brno, příspěvková organizace, Dvořákova 11, Brno
Útvar zajišťující zpracování IZ:	ÚT MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly, Husova 3, Brno

B. CHARAKTERISTIKA INVESTICE A ZDŮVODNĚNÍ STAVBY

Souhlas se zpracováním IZ byl vydán usnesením RMB č. R7/023 ze dne 26.05.2015.

1. Popis a vymezení investice

Předmětem investičního záměru je kompletní rekonstrukce provozní budovy Národního divadla Brno, příspěvkové organizace (dále jen NdB), na Rooseveltově ulici 13. Jedná se o zděný čtyřpodlažní objekt se suterénem, který je evidovaný v ÚSKP ČR jako kulturní památka a je součástí Městské památkové rezervace Brno. Budova je určena k využívání jako administrativně – výrobní budova:

1. NP – kanceláře – propagace, sídlo autodopravy, výrobní dílna – billboardy;
2. NP – kanceláře – propagace, sídlo autodopravy, výrobní dílna – billboardy;
3. NP – dílna a sklad rekvizit;
4. NP – sklad hudebního materiálu.

Po realizaci rekonstrukce bude objekt sloužit ke stejnému účelu, pouze část prostor ve 3. NP bude upravena jako zkušebna, dále bude realizována vestavba výtahu do dvorního traktu, v podkrovních prostorách budou vybudovány ubytovací kapacity pro umělce a bude realizována rekonstrukce přiléhajícího dvorního objektu (velikost cca 11,2 x 4,9 m), který bude sloužit jako barvírna.

V budově nebyly prováděny od roku 1977 prakticky žádné stavební úpravy a rekonstrukce, což se odráží na jejím celkovém technickém stavu. V současné době je v provozu pouze dvorní část budovy, uliční trakt je z bezpečnostních důvodů uzavřen, neboť stropní konstrukce nad touto částí vykazují dle statického posudku závažné statické nedostatky.

V prosinci 2014 zpracovalo Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly IZ s názvem „Zesílení stropní konstrukce a související úpravy objektu Rooseveltova 13“, který řešil odstranění havarijního stavu stropních konstrukcí objektu a rekonstrukci nevyhovujících sociálních zařízení včetně výměny všech rozvodů. IZ nebyl předložen Radě města Brna ke schválení.

Následně byl RMB č. R7/023 dne 26.05.2015 udělen souhlas se zpracováním IZ na celkovou rekonstrukci objektu Rooseveltova 13. V rámci této investice je uvažováno s kompletní rekonstrukcí budovy, a to včetně rekonstrukce stropů, rozvodů a sociálních zařízení, tedy včetně předmětu IZ z roku 2014.

Rekonstrukce objektu Rooseveltova 13 zahrnuje zpevnění stropů v jednotlivých podlažích, rekonstrukci fasády, výměnu střešní krytiny včetně nutných oprav krovu, vybudování podkrovních prostor pro ubytování umělců, vybudování zkušebny, sanaci obvodového zdiva ve sklepních prostorech, výměnu okenních a dveřních výplní, přístavbu výtahu, provedení nových podlah a obkladů, rekonstrukci sociálních zařízení, kompletní výměnu rozvodů ZTI, elektřiny, topení, včetně rekonstrukce výměňkové stanice a rekonstrukce objektu barvírny ve dvoře.

2. Zdůvodnění investice

V budově nebyly prováděny od roku 1977 prakticky žádné stavební úpravy a rekonstrukce, což se odráží na jejím celkovém technickém stavu. Stavebně – technický stav vnějších omítek, střechy a okenních výplní je velmi špatný. Omítka na uliční fasádě je zvětralá a popraskaná, na mnoha místech dochází k jejímu odlamování, což ohrožuje bezpečnost chodců. Okenní výplně jsou za hranicí životnosti, rámy jsou zkroucené a netěsní, s některými okny je obtížná manipulace. Současný stav střešního pláště je nevyhovující, střechou zatéká, některé trámy krovu jsou ve špatném stavu. Sociální zařízení v jednotlivých patrech jsou zastaralá a prakticky nefunkční. Ve dvou podlažích chybí zcela (místnost je využívána k jinému účelu), takže zaměstnanci jsou nuceni využívat sociálního zázemí v sousední budově ředitelství NdB. Ve sklepní části je umístěn hudební archiv, který je nutno kvůli k navlhání obvodového zdiva neustále vysoušet. Veškeré vnitřní rozvody jsou na pokraji své životnosti. Vytápění lokálními plynovými topidly je zastaralé a nevyhovující.

Stropní konstrukce nad uličním traktem jsou v havarijním stavu. Vypracovaný statický posudek z roku 2007 konstatoval, že stropy nad předním traktem nemají potřebnou únosnost a jsou staticky nevyhovující. Na následně vypracovanou projektovou dokumentaci bylo v 10/2009 vydáno stavební povolení, rekonstrukci se však z důvodu nedostatečného finančního krytí nepodařilo zrealizovat. Aktuální statické posouzení (05/2014, zpracovatel Ing. Prokop) potvrdilo zhoršený stav stropních konstrukcí. Některé stropy jsou již viditelně zdeformované, stávající dřevěné trámy nejsou vyhovující jak na požadovanou únosnost, tak i na průhyb a pro předpokládané užité zatížení staticky nevyhoví. V současné době již nelze místnosti v uličním traktu z bezpečnostních důvodů využívat.

Realizací investice bude odstraněn havarijní stav nevyhovujících konstrukcí, vznikne odpovídající zázemí pro zaměstnance divadla a vestavbou ubytovny pro umělce v podkroví dojde k účelnému využití půdních prostor. Navíc, po dobu rekonstrukce Janáčkova divadla, prozatím plánované vždy po dobu prodloužených divadelních prázdnin v letech 2017 a 2018, mohou zrekonstruované prostory sloužit jako zázemí administrativy a managementu a jako zkušebna souboru opery NdB. Předpokladem tohoto řešení je realizace investice nejpozději do konce května 2017.

3. Návrh technického řešení s vyhodnocením vazeb na investice související

V rámci realizace investice bude provedeno statické zabezpečení neúnosných stropních konstrukcí v uličním traktu. Konkrétní způsob zpevnění stropů v jednotlivých podlažích bude možné specifikovat až po úplném odkrytí stávajících nosných trámů (tzn. po odstranění podlahových vrstev až po dřevěný záklop) a následné podrobné prohlídce trámů (zhlaví trámů a jejich stav) a po jejich přesném zaměření. V závislosti na zjištěném stavu bude rozhodnuto o vhodném způsobu rekonstrukce stropů. Při prokázaném značném poškození stropních trámů bude provedena výměna celého stropu. V případě, že dřevěné trámy budou zdravé a jejich zhlaví nebude výrazně poškozeno, je navrženo zpevnění pomocí spřažené monolitické betonové desky. Deska tloušťky 60 mm bude vyztužena kari sítí a nabetonována na záklop, jako spřahovací prvky budou použity ocelové hřebíky nebo vruty. Alternativně lze uvažovat

o podepření stávajícího stropu ocelovou konstrukcí, tj. ocelovými nosníky, které budou podepřeny ocelovými sloupy. Nové podlahové konstrukce budou provedeny jako lehké, výškově navazující na úroveň stávajících podlah. Přesná skladba bude určena v dalším stupni PD, dle účelu příslušné místnosti. V místnostech dvorního traktu budou položeny nové podlahy a budou provedeny nové povrchové úpravy.

Dále je navržena rekonstrukce fasády a výměna stávajících dveří a kastlových dřevěných oken za nová o stejných rozměrech, konstrukci a materiálu. Bude provedena oprava, případně výměna střešních trámů a ošetření stávajících trámů ochranným nátěrem, nová skladba střechy (včetně zateplení) a kompletní výměna střešního pláště a klempířských prvků. V podkroví budou dle dispozičních možností vybudovány prostory pro ubytování hostujících umělců. Ve sklepních místnostech bude provedena sanace obvodového zdiva a jeho odizolování. Budou vyměněny veškeré vnitřní rozvody, tj. vodovod, kanalizace, elektroinstalace a topení včetně kompletní rekonstrukce stávajících sociálních zařízení. Ve dvorním traktu bude k objektu přistavena výtahová šachta a bude nainstalován osobní výtah. Ve dvoře je uvažováno s kompletní rekonstrukcí přiléhajícího objektu (velikost cca 11,2 x 4,9 m), který bude sloužit jako barvírna. Součástí investice bude rekonstrukce výměňkové stanice v budově Dvořákova 11, tak aby byla dostatečně kapacitní pro zajištění zásobování objektu Dvořákova 11 i Rooseveltova 13.

Rekonstrukce výměňkové stanice musí být koordinována s výhledově plánovanou výměnou venkovních rozvodů (2017-2018, pravděpodobněji však 2019-2020) páry na horkou vodu (Teplárny Brno, a.s.). Je tedy nutné rekonstrukci výměňkové stanice (její technologické zařízení) koncipovat tak, aby umožnila budoucí změnu primárního média bez dalších zásadnějších úprav.

4. Vyhodnocení majetkových vztahů

Objekt Rooseveltova 13 se nachází na pozemku p.č. 86/1, objekt barvírny na pozemku p.č. 86/4, oba v k.ú. Město Brno. Obě parcely i budovy jsou ve vlastnictví statutárního města Brna, objekty jsou předány zřizovací listinou Národnímu divadlu Brno, příspěvkové organizaci k hospodaření.

Před realizací IZ 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	63.200 tis. Kč
Odhad výše provozních nákladů	485 tis. Kč/rok

Investice bude generovat příjmy za ubytování umělců ND ve výši cca 100 tis. Kč/rok.

6. Způsob zajištění finančních zdrojů

Investice bude hrazena z rozpočtu statutárního města Brna. Na část rekonstrukce týkající se snižování energetické náročnosti budovy, tzn. zateplení budovy včetně zateplení střechy, výměny výplní otvorů a další lze v programovacím období 2014 až 2020 požádat o spolufinancování z Operačního programu Životní prostředí MŽP ČR (specifický cíl 5.1 – Snižit energetickou náročnost veřejných budov a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energie), konkrétně o částku ve výši 60% z uznatelných nákladů investice.

7. Nároky na energie, média a jejich zdroje

V rámci rekonstrukce otopného systému budou zrušena lokální plynová topidla a nahrazena novými radiátory. Vzhledem k tomu, že IZ nově předpokládá napojení objektu Rooseveltova 13 na stávající výměňkovou stanici v budově Dvořákova 11, bude nutná její celková rekonstrukce. Ta bude spočívat v nahrazení stávajícího výměníku pro přípravu topné vody za výměník s dostatečnou kapacitou nutnou pro zajištění zásobování obou budov a v doplnění 1 výměníku pro ohřev teplé vody. Součástí bude úprava systému měření a regulace.

8. Nároky na trvalý a dočasný zábor pozemků

Realizace investice si vyžádá trvalý zábor v ploše přístavby výtahu.

Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace investice. Rozsah dočasného záboru bude specifikován v projektu organizace výstavby.

9. Závazné ukazatele investice

9.1	Odhad výše celkových investičních nákladů	63.200 tis. Kč
9.2	Odhad výše provozních nákladů	485 tis. Kč/rok
9.3	Nároky na standard provedení ...	standard s respektem k památkové ochraně budovy

10. Upřesnění legislativního procesu a potřebných stupňů projektové dokumentace

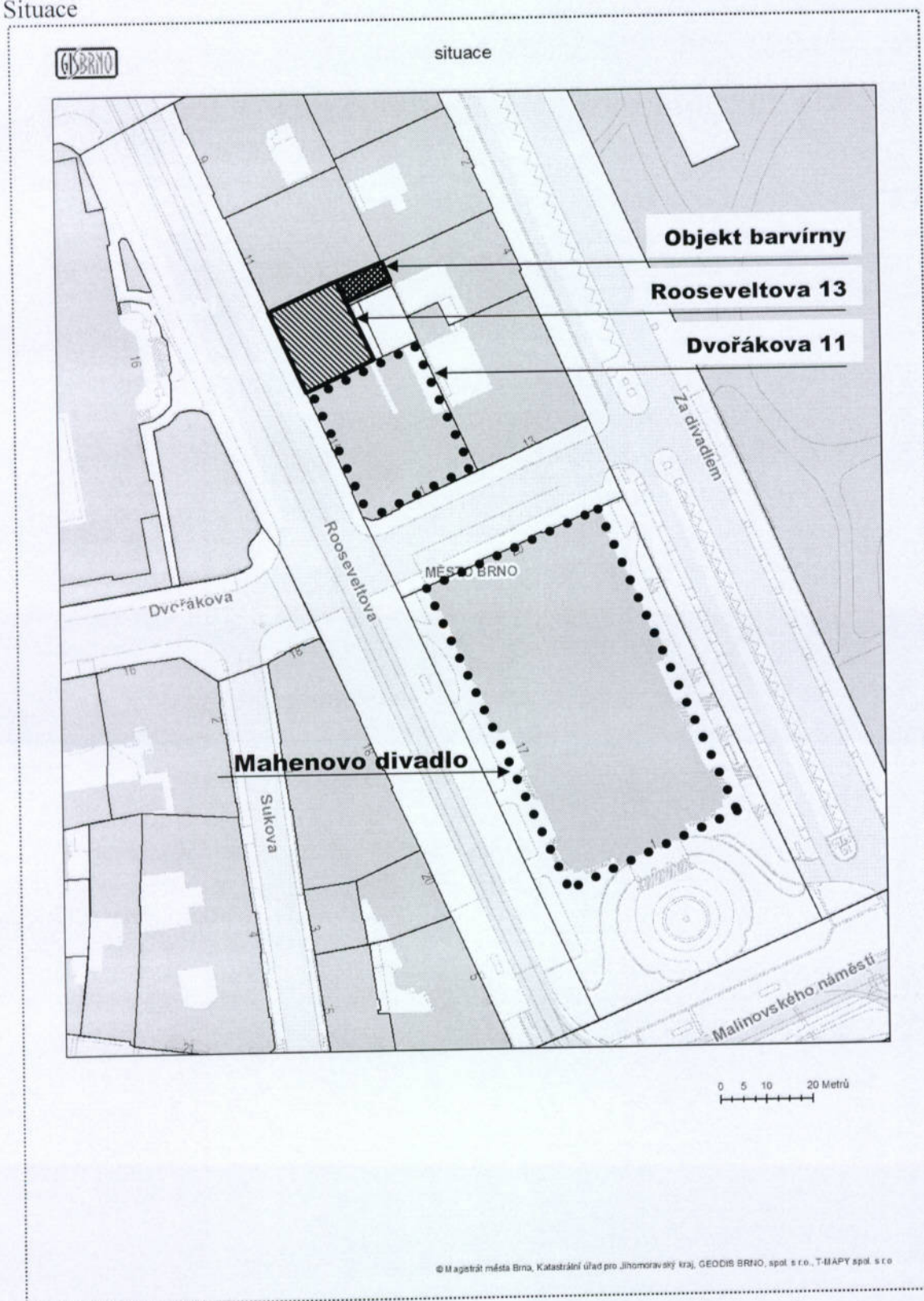
Stavba bude realizována na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení. V rámci povolovacího procesu budou postupně zpracovány dokumentace k územnímu řízení (DÚR), dokumentace pro stavební povolení (DSP) a dokumentace pro výběr zhotovitele stavby v rozsahu dokumentace pro provedení stavby, v souladu 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.

Projektové dokumentace budou součástí investice.

Vzhledem k tomu, že objekt Rooseveltova 13 je zapsán na seznamu nemovitých kulturních památek, bude nutné předložit veškerou projektovou dokumentaci k posouzení OPP MMB a NPÚ ÚOP a respektovat podmínky jimi stanovené.

C. GRAFICKÁ ČÁST

Situace



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

Poř. č.	Náklady na činnosti (druhy investičních nákladů)	Náklady celkem (včetně 21%DPH)	Z toho zdroje města	Z toho zdroje cizí
1.	Investiční náklady přípravy a zabezpečení výstavby	5.200	5.200	0
2.	Náklady stavební části	52.800	52.800	0
3.	Náklady technologické části	0	0	0
4.	Náklady na pořízení strojů a zařízení	0	0	0
5.	Náklady na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
6.	Investiční náklady ostatní a vedlejší	0	0	0
7.	Rezerva na úhradu investičních nákladů 9%	5.200	5.200	0
8.	Investiční náklady celkem	63.200	63.200	0

Položka č. 1 zahrnuje finanční náklady na potřebné průzkumy, projektovou dokumentaci, inženýrskou činnost, TDI, činnost koordinátora BOZP a jiné náklady na zabezpečení přípravy a realizace investice.

V přehledu investičních nákladů není zohledněna možnost spolufinancovat investici z prostředků OP Životní prostředí, specifický cíl 5.1 – Snížit energetickou náročnost veřejných budov a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energie, s předpokladem dotace až 60% z uznatelných nákladů investice.

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

Potřeba neinvestičních nákladů k vybavení investice	Celkové náklady (včetně 21% DPH)	Z toho zdroje města	Z toho zdroje cizí
Neinvestiční náklady k vybavení celkem	2.500	2.500	0

V rámci uvedení investice do provozu bude nutné objekt vybavit odpovídajícím vybavením do zrekonstruovaných prostor, včetně nově vybudovaných podkrovních prostor pro ubytování umělců. V roce dokončení investice, tj. roce 2017, je nutné nárokovat navýšení neinvestičního příspěvku na pořízení vybavení pro Národní divadlo Brno, příspěvkovou organizaci.

Potřeba neinvestičních (provozních) prostředků	Náklady celkem (včetně 21% DPH)	Z toho zdroje města	Z toho zdroje NdB, p.o.
Roční náklady na provoz investice	485	0	485
z toho zvýšení oproti stávajícímu stavu	208	0	208
Potřeba pracovníků	Celkem	Město	Cizí
Nově vytvořená pracovní místa	0	0	0

Zvýšení provozních nákladů je uvažováno v souvislosti s rekonstrukcí, respektive vybudováním nových sociálních zařízení a ubytovacích prostor. V současné době je využívána pouze polovina místností v objektu z důvodu špatné konstrukce a nosnosti stropů. Po provedené rekonstrukci stropů a vybudování ubytovacích kapacit v půdním prostoru budou využívány všechny prostory budovy; z tohoto důvodu dojde k navýšení spotřeby energií a služeb.

Údržba, provoz, úklid – budou udržovány větší prostory, z toho plynou větší náklady na úklid, větší produkce odpadů, větší náklady na údržbu a projeví se to také na servisu a revizích (větší počet zařízení, které těmito činnostem podléhají – elektro, výtah, rozvod plynu, tlakové nádoby, plynové spotřebiče).

Elektrická energie – provoz osvětlení, které bylo z důvodu nevyužívání prostor mimo provoz a provoz nově vybudované ubytovací prostory.

Zemní plyn – provoz plynových spotřebičů v prostoru budovy včetně ubytovacích prostor (spotřeba bude nižší).

Pára (nová energie) – vytápění celé budovy včetně ohřevu TUV bude převedeno na ústřední vytápění (pára – teplá voda – nově sociální zázemí, ohřev TUV a ubytovacím prostory). Rozvod topení bude napojen na výměňkovou stanici v budově Dvořákova 11.

Prostory, které nebyly využívány z důvodu špatných stropů, byly pouze temperovány. Zde dojde při vytápění na pracovní teplotu také k nárůstu spotřeby.

Voda – v současné době jsou v provozu pouze dvě místnosti sociálního zázemí (dvě místnosti jsou neprovozní), po rekonstrukci budou v provozu čtyři místnosti včetně sprchovacích koutů a ubytovací prostory a s tím úměrně souvisí spotřeba vody.

Zvýšení provozních nákladů je uvažováno v souvislosti s rekonstrukcí, respektive vybudováním nových sociálních zařízení a ubytovacích prostor. Nárůst pracovníků investiční záměr nepředpokládá.

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

	Celkem	Rok 1	Rok 2
Náklady (v tis. Kč)	63.200	3.200	60.000
Doba realizace (v měsících)	18	6	12

V roce 1 bude zpracována potřebná PD včetně povolení stavby, ve druhém roce bude investice zrealizována.

G. PRŮBĚH PROJEDNÁVÁNÍ IZ

Útvar, komise, výbor	Samostatné doporučující stanovisko (bez zásadních námitek) ze dne	Jméno
Dotčené odbory MMB:		
MO MMB	03.09.2015	Ing. Sršeň, PhD.
ORF MMB	31.08.2015	Ing. Červencová
OI MMB	09.09.2015	Ing. Jakubů
KSM MMB	03.09.2015	Dr. Ing. Zezůlková
OIEF MMB	08.09.2015	Mgr. Řeřicha
OPP MMB	21.09.2015	Ing. arch Zedníček
ÚMČ Brno-střed	02.09. 2015	Ing. Hlávková
Komise investiční RMB		

Poznámka: Připomínky dotčených útvarů byly do IZ zapracovány. Stanoviska jednotlivých útvarů budou před jednáním RMB připravena k nahlédnutí.

H. SCHVALOVACÍ PROTOKOL IZ

Souhlas se zpracováním investičního záměru byl vydán usnesením RMB č. R7/023 ze dne 26.05.2015.

1. Odbor kultury MMB (žadatel)

Jméno: PhDr. Viera Rusinková

Funkce: vedoucí odboru

Podpis:



2. IZ schválen v RMB

usnesením RMB č.

ze dne

Odbor kultury MMB:

Jméno:

Funkce:

Podpis: