

OVĚŘOVACÍ STUDIE
REKONSTRUKCE PŘÍZEMÍ BUDOVY
MĚSTSKÉHO ÚŘADU RUDOLFOV
NA SPOLEČENSKÝ SÁL



Obsah:

A. Textová část:

Identifikační údaje

Předmět studie

Popis současného stavu

Analýza řešení

Popis návrhu provozního a dispozičního řešení

Stanovení rizik, návrh etapizace, termíny

Bilance ploch

Odhad bilancí energií

Návrh dalšího postupu

Odhad stavebních nákladů

B. Grafická část:

Situace stávající stav

Situace návrh

Půdorys stávající stav

Půdorys finální stav

půdorys 1. etapa

půdorys 2.etapa

ověření variability využití – schématické půdorysy

c. Přílohy:

Ověření alternativního řešení – půdorys

Identifikační údaje

Objednatel: MĚSTO RUDOLFOV
Ke Strážnici 760/1
Rudolfov 373 01

Zastoupený: **Vítem Kavalírem** – starostou
starosta@rudolfov.cz

Zhotovitel: Ing. arch. Pavel Mařík,
pavel.marik@volny.cz
IČ : 64385558
Pod Vrchem 47
Plzeň 312 10

Stupeň dokumentace: Ověřovací studie

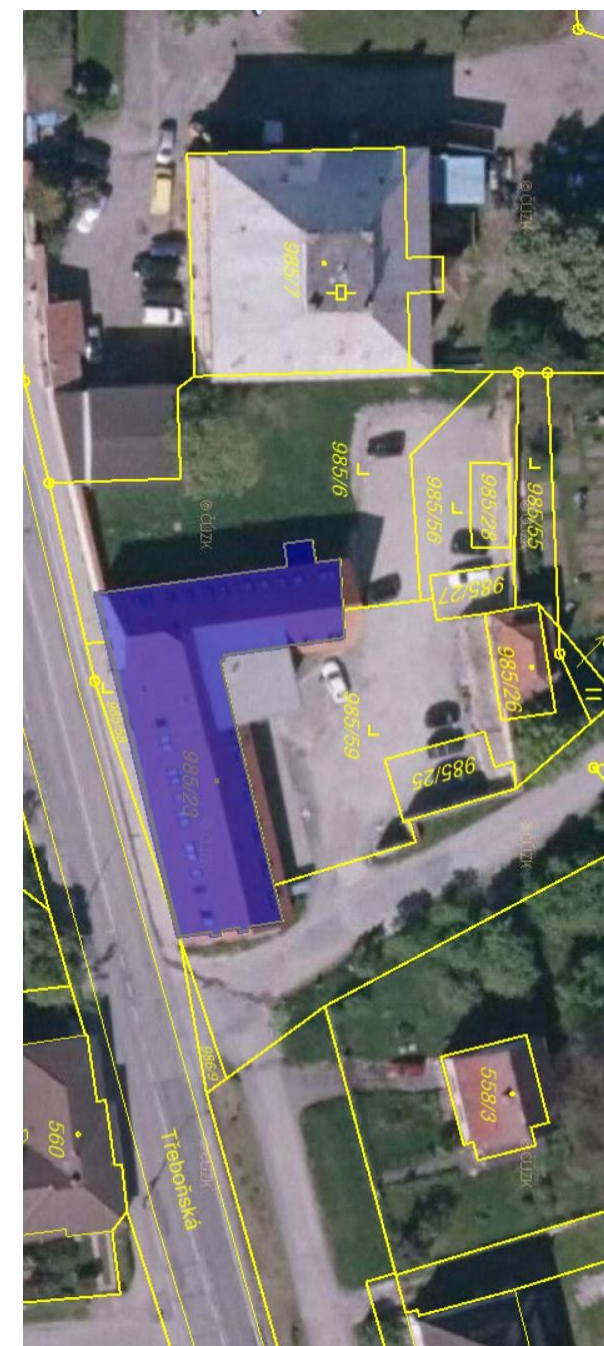
Místo: Město Rudolfov – objekt městského úřadu č.p. 760
ulice Ke Strážnici

Katastrální území Rudolfov u Českých Budějovic, č. kat.území: 743 470
č.parc. **985/23** – zastavěná plocha a nádvoří

Další dotčené parcely a objekty:

985/6 – zastavěná plocha a nádvoří
985/56 – zastavěná plocha a nádvoří
985/26 – zastavěná plocha a nádvoří
985/59 – zastavěná plocha a nádvoří
985/28 – ostatní plocha
985/27 – ostatní plocha
985/25 – ostatní plocha

Datum: červenec 2020





Předmět studie

Cíl: Vybudování společenského sálu revitalizací nevyužitých, skladových a částečně využívaných prostor v přízemí objektu městského úřadu Rudolfov.

Zadání:

1. maximální zkapacitnění sálu, předpoklad 200–250 lidí, možnost využití vedlejšího menšího křídla
2. oddělení provozu sálu s příslušenstvím a městského úřadu (možnost dle legislativy)
3. umístění archivu
4. vše ve stávajícím půdorysu, nepočítá se s přístavbou dle projektu arch. Kročáka

Podklady:

- původní PD Multifunkční komunitní centrum, zpracovatel arch. Kročák, 06/2008
- původní stavební povolení – výroková + dokladová část
- dokumentace stávajícího stavu – digitální verze
- zaměření pozemku

Popis současného stavu

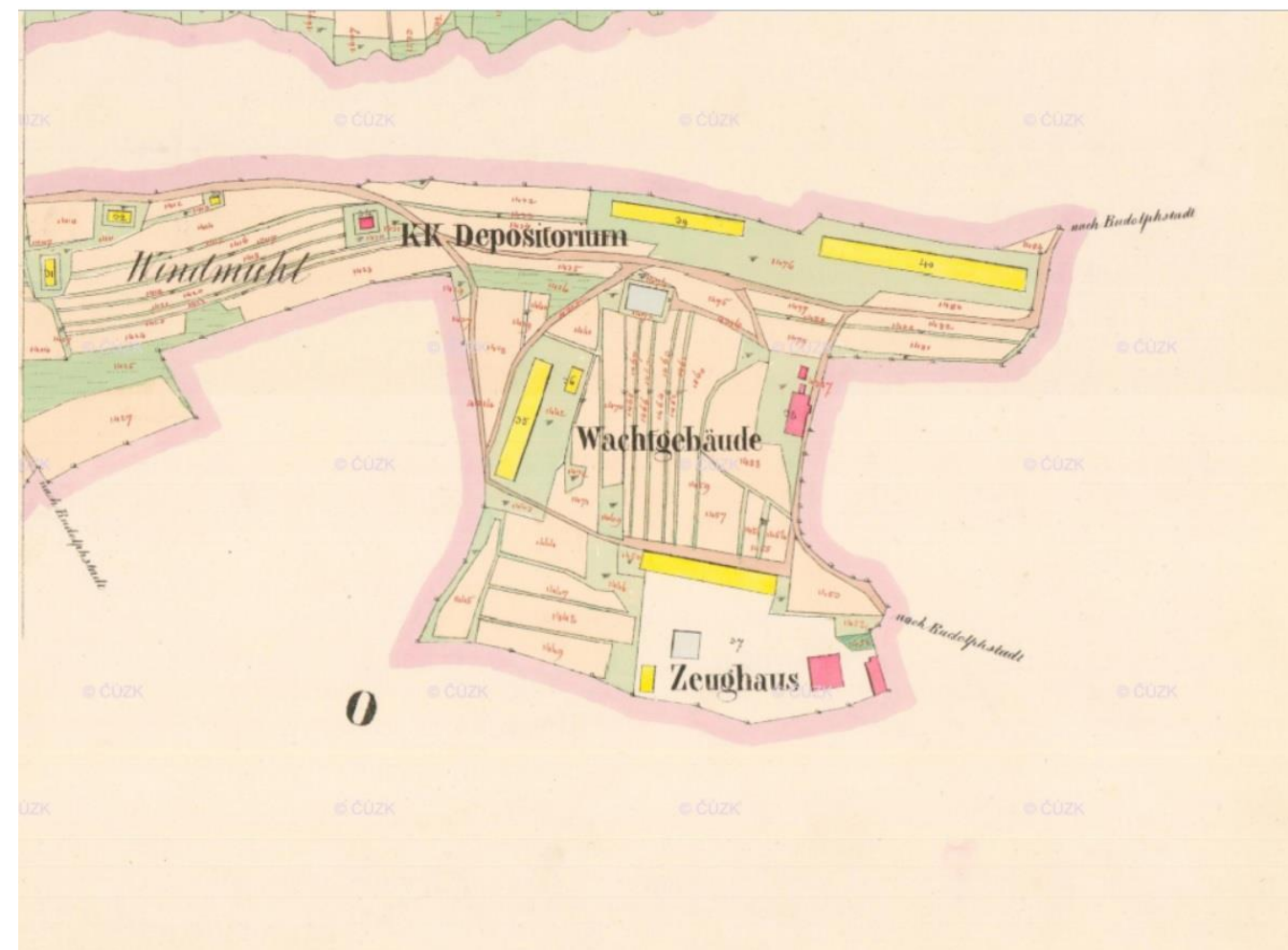
Stávající úřad Města Rudolfov se skládá ze dvou budov orientovaných do písmene L. Budovy jsou propojeny v rámci druhého nadzemního podlaží, kde je umístěna celá agenda úřadu. Propojení vzniklo po rekonstrukci objektu podle projektu ing arch. Kročáka. Ve skutečnosti obě budovy, ačkoliv na sebe bezprostředně navazují, spolu stavebně nesouvisí. Dokazuje to nejen stavební stav, rozdílný typ a stáří kleneb v 1.NP a více jak metrový rozdíl úrovně podlah, tak i mapy Stablního katastru z r. 1848, kdy obě budovy byly dokonce na různých katastrech.

Křídlo kolmé na ulici Třeboňská bylo jistě součástí sousedního renesančního zámečku, křížová klenba odpovídá době vzniku zámečku, začátku 17.století. Naopak plochá klenba „tzv. česká placka“ v sousedním křídle napovídá počátku 19.stol. Přízemí této části budovy je využíváno z malé části jako jednací síň zastupitelstva, svojí plochou je ovšem zdaleka nedostatečná. Zbytek je používán jako sklad. Objekt je díky rekonstrukci 2.NP v uspokojivém stavu. Plocha křídla souběžného s Třeboňskou ulicí je cca 250 m², ovšem vzhledem k pilířům a klenebním pasům, kde není podchozí výška, je využitelnost snížena o cca 25 %. Stávající jednací místnost je oddělena od zbytku půdorysu nosnou zdí o tl.600 mm a podlaha je o 200 mm níže než prostor používaný jako sklad.

Druhá část budovy (zámecké křídlo) není využívána vůbec, z bezpečnostních důvodů je dokonce nepřístupně zabeďněna.

Jsou v ní tak zakonzervovány necitlivé úpravy vojenské správy, která tuto budovu původně využívala.

V průběhu rekonstrukce ovšem byly do budovy zavedeny přípojky vody a kanalizace. Objekt nejeví žádné statické poruchy, díky rekonstrukci 2.NP je stabilizovaný a bez vážných problémů. Plocha tohoto křídla je 170 m². Výška klenby je dostatečná a téměř neomezuje využitelnost celkové plochy objektu.



mapa Stablního katastru , zdroj: <https://archivnimapy.cuzk.cz/>



mapa Stablního katastru , zdroj: <https://archivnimapy.cuzk.cz/>

Analýza řešení

Na základě předaných podkladů, prohlídky objektů a vstupních konzultací týkajících se hlavně účelu a náplně posuzovaného záměru, byla provedena základní analýza záměru.

Původním záměrem bylo využít pro realizaci společenského sálu historicky mladší křídlo přilehlé k ul. Třeboňská. Spojit tak už rekonstruovanou část s částí částečně opravenou a používanou jako sklad. Plochou se tato varianta jevila jako výhodnější pro požadovanou kapacitu míst v sále, zdála se být výhodnější i z ekonomického hlediska. Zázemí by bylo pak umístěno v sousedním starším křídle. Při ověřování této varianty bylo zjištěno, že pro plnou kapacitu by muselo dojít ke snížení stávající úrovně podlahy o cca 400 mm. Důvodem jsou hlavně klenební pasy, které svým tvarem a výškou neumožňují plné využití půdorysné plochy. Snížení by mělo významný dopad hlavně do terénu dvora úřadu, měnila by se úroveň vůči hlavnímu vstupu úřadu. Dále by muselo dojít k odstranění dělící zdi mezi stávajícími jednacími místnostmi, která je podle dostupné dokumentace nosná a podepírá část přilehlých kleneb a tedy strop 2.NP. Tyto významné statické zásahy do objektu by měly významný dopad do stavebních nákladů projektu. Realizovatelnost prohloubení podlahy vzhledem k neznámému způsobu a hloubce založení se jeví jako problematická. Další nevýhodou je, že objekt bez technických opatření (např. plošina), není možno realizovat jako bezbariérový. Tato varianta by splnila požadovanou kapacitu 225 osob, ale víceméně by neumožnila žádnou variabilitu v provozování a realizaci by nebylo možné etapizovat. V této variantě také nezbyvá žádné místo na archiv. V průběhu realizace by nebyla možnost zasedání zastupitelstva v budově. I přes výše uvedené byla tato varianta orientačně plošně ověřena, půdorys je přílohou grafické části.

Na základě dohody s objednatelem byla zpracována druhá varianta umístění společenského sálu do staršího („zámeckého“) křídla. Křídlo je půdorysně menší, došlo tedy po dohodě s objednatelem ke snížení plánované kapacity. Výsledná varianta má kapacitu 120 lidí v sále a 30 lidí v salonku. V rámci této varianty byla také diskutována variabilita provozu a zároveň možná etapizace projektu při realizaci. Velkou výhodou je, že etapizace výstavby umožňuje realizovat pravidelné schůze zastupitelstva i během výstavby nepřerušeně. Tato varianta navíc umožňuje množství variant řešení, a to hlavně proto, že provoz městského úřadu a společenského sálu je nezávislý. V průběhu zpracování se ukázalo, že významnější než kapacita sálu, je právě variabilita a možnost maximálního využívání realizované investice.

Tato varianta přináší možnost využití sálu kromě pořádání plesů, koncertů, přednášek, besed a veřejných zasedání zastupitelstva i např. pro výstavy, svatby, dokonce malá divadelní představení, zájmové kroužky apod. Z těchto důvodů bylo také navrženo rozšíření objektu o přístavbu foyeru, se šatnou pro návštěvníky a účinkující. Konečné řešení vytváří multifunkční kulturně společenský sál s možností celoročního využití. Pro tuto variantu byl také navržen nový přímý vstup z ul. Třeboňská. Zatím nevyužívaná část pozemku je navržena jako rozptylová plocha pro společenský sál, zároveň mimo pořádání kulturních nebo společenských akcí jako odpočinková „zahrada“, která může být využívána i pro návštěvníky úřadu.

Situace zahrady a půdorys řešení jsou grafickými přílohami této studie, včetně příkladů provozního řešení při pořádání různých druhů kulturních a společenských akcí.

Popis návrhu provozního a dispozičního řešení

Exteriér

Pro objekt je navržen nový vstup z ulice Třeboňská. Stávající plocha zeleně slouží jako rozptylová plocha pro sál a zároveň mimo pořádání větších kulturních akcí jako místo pro relaxaci a odpočinek. Součástí návrhu je krytá terasa a sadové úpravy stávajícího prostoru. Dále bude prostor doplněn o základní venkovní mobiliář a veřejné osvětlení. Tento prostor je oddělen plotem od veřejného parkoviště, které bude sloužit převážně pro návštěvníky úřadu.

Objekt

Stávající objekt je rozšířen o přístavbu, ve které je navrženo foyer se šatnou, WC pro handicapované a zázemí pro účinkující. Součástí je nezbytná technická místnost.

V „zámeckém“ křídle je umístěn sál pro pořádání společenských akcí o kapacitě cca 120 míst / ples, cca 150 míst / konference. Sál je navržen dělitelný mobilní akustickou příčkou, která umožní využití prostoru pro potřeby městského úřadu a zároveň případné zachování provozu zbylé části. Proto je navrženo propojení ze schodišťového prostoru úřadu přímo do sálu.

V navazujícím křídle je umístěn salonek s kapacitou cca 32 míst a zázemím pro občerstvení. Forma občerstvení může být od neutrálního zázemí pro nárazové využití při potřebách větších kulturních akcí (ples) nebo jako trvalé občerstvení ve formě kavárny. Do salonku je zachováno opět přímé napojení ze schodišťového prostoru úřadu tak, aby mohli v pracovních hodinách úřadu občané využít např. právě provoz kavárny.

Navazuje prostor se sociálním zázemím a skladovacím zázemím provozu.

Pro potřeby úřadu je ve zbylé části navržen archiv.

Celý návrh je koncipován jako multifunkční kulturní a společenský sál. Hlavní výhodou je možnost oddělení provozu městského úřadu od sálu.

Dále možnost využití pro jednání zastupitelstva v části sálu (přitom zbytek zůstává v provozu pro jinou akci) nebo v celém sálu, a to až s kapacitou 150 osob.

Další příklady pořádání akcí: koncerty, přednášky, vystoupení či kulturní akce školních dětí nebo pro školní děti, jednoduché divadlo, výstavy, činnost zájmových sdružení a dětských kroužků, svatby, narozeniny a jiné soukromé společenské akce apod. Jistě by se našlo využití i v průběhu tradičních Rudolfovských slavností.

Pro provoz společenského sálu bude nutné navrhnout samostatné měření všech médií tak, aby v případě potřeby celý provoz fungoval zcela nezávisle na provozu úřadu a dal se tak v případě potřeby pronajmout komerčnímu provozovateli.

Stanovení rizik, návrh etapizace, termíny

Stanovení rizik

Nemožnost ovlivnit proces výběru dle zákona o veřejných zakázkách. Nedokonalost zákona může mít vliv na harmonogram prací (odvolání uchazeče během výběru) a dále na kvalitu prací, výběr dle nejnižší ceny většinou dopadá katastroficky do kvality prací. Proto bude nutné stanovit velmi podrobný finanční plán a harmonogram postupu realizace prací. Veškeré další projektové a realizační práce budou probíhat, i vzhledem k předpokládané etapizaci, na základě několika veřejných výběrových řízení. Výběrová řízení bude nutné dobře koordinovat vzhledem k termínům zahájení jednotlivých etap a potřeby čerpání peněz.

Majetkoprávní, či „sousedské“ vztahy v místě, pro hladký průběh realizace bude nutná součinnost sousedů, minimálně v rámci stavebního řízení. Lze řešit jen průběžným projednáváním a otevřeností v jednání.

Riziko vycházející se záměru, který spočívá v adaptaci historické budovy, vždy je nutné počítat s nějakou finanční i časovou rezervou.

V rámci dalšího postupu je nutné zpracovat pasport budov, zejména „zámeckého“ křídla a pasport a identifikaci stavu vybudovaných přípojek, aby se předešlo nepředvídatelným nákladům.

Etapizace

Realizace záměru je navržena ve třech základních etapách. Princip je graficky znázorněn v grafické části studie.

První etapou je rekonstrukce „zámeckého křídla“, dostavba objektu foyer a šaten. Po dokončení této etapy bude přemístěn jednací sál zastupitelstva do nově zrekonstruovaného křídla. Druhá etapa je rekonstrukce druhého křídla a nákup potřebného mobiliáře. Třetí etapou jsou veškeré exteriérové práce, sadové úpravy, parkoviště, oplocení a zabezpečení areálu. Součástí této etapy, může být i oprava architektonické dořešení stávajících objektů.

Termíny

Viz příloha návrh harmonogramu postupu prací.

Bilance ploch**Plochy exteriér**

	m ²
zpevněné plochy - dlažba	68,0
zpevněné plochy - asfalt	1 080,0
zeleň	316,0
	1 464,0

Plochy interiér

		m ²
hlavní sál	sál	118,4
	pódium	18,7
		166,9
salonek / bar	salonek	59,1
	bar+zázemí	20,2
		79,3
zázemí	WC ženy	30,5
	WC muži	21,9
	úklid	2,5
	sklad	38,7
	chodba	10,5
		104,1
archiv	archiv	65,7
přístavba	foyer	20,0
	šatna	14,0
	WC inv.	3,9
	šatna – účinkující	13,3
	technická místnost	9,5
		60,7
celkem		476,7

Odhad bilancí energiíVZT

Tepelné ztráty odhad 30-35 kw.

Dvě VZT jednotky první pro bar a WC, výkon cca 1600 m³/h, zde bude potřeba ohřivač cca 5kw. Jednotka ve složení filtr, ventilátor, deskový rekuperátor, ohřivač.

Druhá pro sál, ta bude větší, myslím, že by mělo stačit cca 4000 m³/h, složení stejné s rotačním rekuperátorem. Příkon tepla 12kW.

Elektro

	Pi	soud.	Ps
Osvětlení	7,5 kW	0,6	4,5 kW
Zásuvky	25 kW	0,2	5,0 kW
Kavárna	20 kW	0,6	12,0 kW
Technologie VZT	6 kW	0	6,0 kW

Spotřeba vody

odhad při využití sálu 21 % (sobota, ½ pátků).

Směrná roční spotřeba	450	m ³ /rok
Maximální denní spotřeba	6 904	l/den
Průměrná hodinová spotřeba	1 151	l/hod
Špičkový průtok (bez Hydr.)	1,5	l/s

Návrh dalšího postupu

- Odsouhlasení záměru zastupitelstvem – stanovení etapizace
- Zadání zpracování zaměření, pasportu objektů tech. stavu přípojek a objektů (výběrové řízení)
- Zadání vypracování podrobné architektonické studie a PD pro sloučené řízení. (výběrové řízení)
- Zajištění financování
- Získání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení
- Zadání dokumentace pro výběr zhotovitele stavby po etapách (výběrové řízení)
- Organizace výběrových řízení pro zhotovitele stavby
- Realizace stavby po etapách

Orientační odhad stavebních nákladů

exteriér

	m ²	kč/m ²	Kč bez DPH
zpevněné plochy - dlažba	68,0	2 000,0	136 000 Kč
zpevněné plochy - asfalt	1 080,0	2 500,0	2 700 000 Kč
zeleň	316,0	450,0	142 000 Kč
stromy, keře			85 000 Kč
mobiliář			250 000 Kč
VO			120 000 Kč
Oplocení, vrata, zabezpečení			750 000 Kč
Mezisoučet			4 183 000 Kč
Rezerva 5%			209 000 Kč
Celkem			4 392 000 Kč

Pozn.

- v ceně není interiérový mobiliář
- ceny neobsahují úpravy stávajících přípojek
- ceny jsou uvedeny bez DPH

objekt

		m ²	kč/m ²	Kč bez DPH
	sál	118,4	32000	3 788 800 Kč
	parket	29,8	32000	953 600 Kč
	pódium	18,7	32000	598 400 Kč
hlavní sál		166,9		5 340 800 Kč
	salonek	59,1	20000	1 182 000 Kč
	bar+zázemí	20,2	35000	707 000 Kč
salonek / bar		79,3		1 889 000 Kč
	WC ženy	30,5	32000	976 000 Kč
	WC muži	21,9	32000	700 800 Kč
	úklid	2,5	25000	62 500 Kč
	sklad	38,7	20000	774 000 Kč
	chodba	10,5	20000	210 000 Kč
zázemí		104,1		2 723 300 Kč
	archiv	65,7	20000	1 314 000 Kč
	foyer	20,0	30000	600 000 Kč
	šatna	14,0	25000	350 000 Kč
	WC inv.	3,9	28000	109 200 Kč
	šatna - účinkující	13,3	25000	332 500 Kč
	technická místnost	9,5	25000	237 500 Kč
přístavba		60,7		1 629 200 Kč
Mezisoučet				12 896 300 Kč
Rezerva 5%				644 815 Kč
Celkem				13 541 115 Kč

Příloha č. 1
Návrh harmonogramu postupu prací.

