

Záměr: „Rekonstrukce budovy č.p. 127 s adresou Moravské nám. 3 a Jakubské nám. 5 v Brně “

INVESTIČNÍ ZÁMĚR (IZ)

Rekonstrukce budovy č.p. 127 s adresou Moravské nám. 3 a Jakubské nám. 5 v Brně

Vypracoval:

OI MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly
Ing. Pavla Volešová, březen 2021

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ
Bc. Petr Gabriel, vedoucí OSM MMB:





Rekonstrukce budovy č.p.127 s adresou Moravské nám.3 a Jakubské nám.5 v Brně

1. Základní údaje

Název	Rekonstrukce budovy č.p.127 s adresou Moravské nám.3 a Jakubské nám.5 v Brně
Žadatel	Odbor správy majetku (OSM)
Email žadatele	volesova.pavla@brno.cz
Předkladatel	Odbor správy majetku (OSM)
Útvar zpracování IZ	Odbor investiční (OI)
Referent IZ	☐ Volešová Pavla
Popis	Rada města Brna schválila Žádost o zpracování investičního záměru na své schůzi č. R8/113 dne 4.11.2020. Předmětem investičního záměru je rekonstrukce budovy čp. 127 s adresou Moravské nám. 3 a Jakubské nám. 5, která se nachází na pozemcích p. č. 38/1 a 38/2 v k. ú. Město Brno, které jsou v podílovém spoluvlastnictví statutárního města Brna (id. 1/2) a společnosti Dům SCALA, a.s. (id. 1/2), a dále na pozemku p. č. 41 v k. ú. Město Brno jiného vlastníka (zaniklého družstva). Objekt č.p. 127, ve spoluvlastnictví statutárního města Brna a společnosti Dům SCALA, a.s. je rozdělen na nebytové jednotky, z nichž ve vlastnictví statutárního města Brna jsou jednotky kina Scala s hlavním vstupem z Moravského nám. č.or. 3 a divadla - Divadlo Bolka Polívky, se vstupem z Jakubského nám. 5. Oba prostory jsou ve správě Odboru správy majetku Magistrátu města Brna. Prostor divadla, tedy jeho hlediště a jeviště, se nachází přímo nad hledištěm kina. Prostory jsou provozně propojeny především stávajícími rozvody a společnými nosnými konstrukcemi. Celá budova se nachází v Městské památkové rezervaci Brno, ustanovené nařízením vlády České socialistické republiky č. 54/1989 Sb., o prohlášení území historických jader měst Kolína, Plzně, Brna, Lipníku nad Bečvou a Příboru za památkové rezervace, a je na seznamu kulturních památek pod rejstř. č. ÚSKP 48018/7-7331. Investice byla zařazena do rozpočtu kap. výdajů SMB pod ORG 2669 v roce 2016 s předpokládanými celkovými náklady 14.014 tis. Kč a dobou čerpání do roku 2021. Do roku 2021 bylo vyčerpáno 8. 811 tis na rekonstrukci střechy. Pro rok 2021 je na investici alokováno 435 tis. Kč na zpracování projektové dokumentace vzduchotechnického zařízení. Provedené práce nejsou součástí řešeného investičního záměru. Předmětem investice je dokončení celkové rekonstrukce objektů, spočívající v následujících stavebních objektech: - statické zajištění podlahy v divadle (resp. stropu kina) - vytvoření nové elevace hlediště v divadle - kompletní modernizace interiéru hlediště - realizace opatření na stávajících nosných konstrukcích, pokud se prokáže jejich porušení - provedení hlukové izolace stropu kina resp. podlahy divadla pro vyloučení vzájemného rušení jednotlivých provozů - realizace nové technologie jeviště divadla s novou elektroinstalací v prostoru jeviště - rekonstrukce zázemí pro herce a vytvoření bezbariérového WC - realizace nové chybějící vzduchotechniky vč. měření a regulace - provedení zateplení objektu ze dvorní části divadla - rekonstrukce stávajícího topení nejméně ze 40% v prostorách divadla - vytvoření plošiny pro vstup imobilních osob do prostor kina i divadla - řešení elektroinstalace v kině včetně výměny stávajícího osvětlení a elektrorozvaděčů - revize stávající ležaté kanalizace pro odvod splaškových vod - prostory kina i divadla dát do souladu s aktuálními požadavky požární bezpečnosti staveb. Projektové práce budou součástí investice. Před zahájením projektových prací bude nutné provést statické posouzení konstrukcí, stavebně technický průzkum a zajistit všechny přípravné studie jako výchozí podklady pro projekt. Celá budova s provozem kina i divadla neprošla zásadní stavební změnou od 70 let minulého století. Objekt v současné době vykazuje různé stavební závady, neodpovídá požadovaným standardům, mnohdy i současným předpisům. Postupně se také objevují

další nedostatky objektu, které narušují zásadně statiku domu. Kromě toho ze strany současných uživatelů se zvyšují požadavky na vylepšení či úpravu jejich provozů do dnešních standardů. Tyto požadavky lze za aktuálního stavu, jen velmi obtížně realizovat. Cílem investice je zlepšení stavebně technického stavu budovy a modernizace provozů. Po rekonstrukci budou prostory sloužit ke stejnému účelu jako dosud. Předpokládané stavební úpravy nebude možné realizovat za provozu divadla a kina. Prostory kina i divadla budou muset být uzavřeny a provoz přerušen na nezbytně dlouhou dobu. S ohledem na význam obou institucí, je tedy potřebné celou realizaci připravit s dostatečným časovým předstihem, tak aby se na ni oba nájemci mohli předem řádně připravit a eventuálně nalézt vhodné náhradní prostory.

Budoucí provozovatel

Odbor správy majetku (OSM);

Email budoucího provozovatele

Koordinace s ostatními záměry

2. Finanční parametry

2.1. Přípravná fáze

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Majetkoprávní vypořádání	0 Kč	21 %	0 Kč
Projektová příprava	4 500 000 Kč	21 %	5 445 000 Kč
Příprava celkem	4 500 000 Kč		5 445 000 Kč

2.2. Realizační fáze

Stavební náklady	53 815 000 Kč	21 %	65 116 000 Kč
Nestavební náklady	3 000 000 Kč	21 %	3 630 000 Kč
Rezerva	4 500 000 Kč	21 %	5 445 000 Kč
Inženýring	3 000 000 Kč	21 %	3 630 000 Kč
Autorský dozor	1 500 000 Kč	21 %	1 815 000 Kč
Realizace celkem	65 815 000 Kč		79 636 000 Kč

2.3. Přípravná a realizační fáze

Příprava a realizace celkem	70 315 000 Kč		85 081 000 Kč
------------------------------------	----------------------	--	----------------------

2.4. Provozní fáze

Provozní náklady Roční provozní náklady při stávajících provozech se rekonstrukcí nezmění. Rekonstrukcí nevzniknou nároky na vznik nových pracovních míst.

Provozní náklady lze vyčíslit ☐

Roční provozní náklady

Nároky na pracovní místa ☐

2.5. Příjmy

Příjmy Roční příjmy ze stávajícího provozu divadla i kina se rekonstrukcí nezmění.

Příjmy lze vyčíslit ☐

2.6. Finanční zdroje

Způsob zajištění finančních zdrojů Investice bude financována z rozpočtu SMB. Přesná geneze financování viz, odst. 1

Podrobný finanční rozpis v příloze ☐Etapizace, varianty jsou v příloze ☐

Sazba DPH podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. v platném znění - § 47.

3. Termíny

Předpoklad zahájení realizace	15. 9. 2021
Přípravné a projektové práce (měsíce)	18
Délka realizace stavby (měsíce)	28

4. Rizika a jejich kategorie

Riziko - majetkoprávní vztahy	Nízké
Riziko - techn. a dopr. infrastruktura	Není identifikováno
Riziko - ÚPmB	Není identifikováno
Riziko - hydrolog. a geotechn.	Není identifikováno
Riziko - vlivy projektu na ŽP	Není identifikováno
Riziko - koordinace v území	Není identifikováno
Jiné	

5. Umístění (vazba na GIS)

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Město Brno
Ulice	
Seznam parcel	Město Brno .38/1, Město Brno .38/2, Město Brno .41
Nároky na zábor pozemků	Realizace investice si nevyžádá nový trvalý zábor pozemků. Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace stavby. Rozsah dočasného záboru bude upřesněn v projektu organizace výstavby (součást DSP).
Návrh vypořádání MJP vztahů	Investice bude realizována na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna

6. Technické řešení

Technické řešení

V rámci předprojektové přípravy budou muset být zpracovány všechny potřebné průzkumy a posouzení stávajících konstrukcí. V rámci rekonstrukce budou řešeny následující objemy prací:

- Tím nejzávažnějším a nejnáročnějším řešením rekonstrukce, s ohledem na provoz budovy, je statické zajištění. Na základě prováděných průzkumů byly zjištěny některé problémy tohoto objektu. Statickým vyhodnocením zkoušek pevností betonu v tlaku stropní konstrukce bylo zjištěno, že monolitické ŽB desky jsou z nekvalitního betonu s nižší pevnostní třídou. Zkarbonatovaný beton nechrání výztuž proti korozi. ŽB desky jsou na mnoha místech narušeny výraznými trhlinami. Smykové trhliny jsou patrné i na mohutných nosných ŽB trámech v blízkosti vetknutí do sloupů. Charakter poruch odpovídá charakteru přetížení způsobených stavebními úpravami v 70. letech. Degradace nosných konstrukcí včetně výztuže betonu dochází i z důvodu nadměrné vlhkosti a dynamickými odezvy od

provozu. V současnosti proto probíhá dlouhodobý monitoring stavu trhlín.

- V prostorách kina Scala, které se nachází v suterénních prostorách v 1.PP a 2.PP, byl v roce 2013 znovu obnoven provoz po rekonstrukci novým nájemcem - Masarykovou univerzitou, celkovým finančním nákladem 8 314 103,60 Kč. Od znovu zprovoznění kina se divadlo s kinem potýkají se vzájemným rušením svých provozů. Bylo provedeno měření vzduchové neprůzvučnosti stavebních konstrukcí zkušební laboratoří VUT FA strojního inženýrství RNDr. Rýdlovou, PhD. Požadavky na zvukovou izolaci mezi místnostmi v budovách využívaných pro kulturní účely nejsou stanoveny. Stavební neprůzvučnost podle ČSN EN ISO 16283-1 byla na stropě mezi sály naměřena 65 dB a normovaný rozdíl hladin D_{nT} podle ČSN EN ISO 16283-1 byl vyhodnocen na 66 dB. Stropní konstrukce za stávajícím plátnem kina (pod jevištěm divadla) neskýtá dostatek akustických izolantů.

- Při zprovoznění kina byly v rámci elektroinstalace provedeny jen nezbytné úpravy v souladu s novými předpisy. Dalším požadavkem MU je nyní výměna původního osvětlení za nová, která by více vyhovovala svítivosti pro konání přednášek univerzity a s tím související výměna původních rozvaděčů. V souvislosti se záměrem konání přednášek v prostorách kina vznesla MU také požadavek na výměnu stávajících sedadel za jiný druh, který by více vyhovoval tomuto účelu. Nyní si již tento požadavek řeší na vlastní náklady Masarykova univerzita.

Současně je nutné vyřešit i následující požadavky ze strany druhého nájemce Divadla Bolka Polívky.

- Hlavní prostory hlediště a jeviště divadla jsou umístěny v samostatně stojící budově ve vnitrobloku, která je v letních měsících silně ohřívána. Divadlo již čelilo několika stížnostem návštěvníků na nevyhovující hygienické podmínky z důvodu nedýchatelnosti a vysokých teplot v prostoru. Pro provoz v letním období je potřeba řešení dostatečného chlazení a větrání. Pro zlepšení situace OSM MMB zajistil v roce 2018 alespoň úpravu stávajícího zařízení klimatizace v hledišti a jevišti. Tato je však nedostatečná v celém komplexu divadla. Pro vylepšení podmínek je důležité vyřešit všechny prostory včetně navazujících šaten a foyer. V současné době je zadáno zpracování projektové dokumentace na řešení vzduchotechniky a chlazení divadla.

- Požadavek na nové řešení elevace hlediště za podmínky ponechání stávajícího počtu sedadel. Hlediště je málo odstupňováno a neskýtá dostatečný výhled na jeviště. Nyní je elevace hlediště vytvořena dřevěnou konstrukcí, v nichž sedadla málo drží. Požadavkem je najít vhodné řešení konstrukce, která by toto zajistila. Původní sedadla jsou sice repasována, ale neposkytují již dostatečný a odpovídající komfort. V rámci případných úprav elevace je proto potřebné uvažovat i s výměnou sedadel. Před řešením elevace je však nezbytné dořešení statického zajištění stropní konstrukce pod hledištěm.

- Stávající jevištní technologie je zastaralá a pro provoz divadla je nevyhovující, a to jak z hlediska uživatele, tak i vzhledem k platným bezpečnostním normám. Při návrhu nové technologie je důležitým faktorem statika budovy.

- Pro imobilní návštěvníky je divadlo dosti nepřístupné. Již před vstupem musí zdolat schody a následně další dvě schodiště. Sociální zázemí pro tyto občany zde také chybí. Záměrem provozovatele proto je, vybudovat sociální zařízení pro imobilní a pro zajištění přístupu osazení plošin.

Kromě těchto požadavků jsou v objektu stávající rozvody a uzávěry, které již neskýtají bezpečný provoz a bylo by třeba je vyměnit. Provedenou revizí kanalizace bylo zjištěno, že ležatá kanalizace, která leží cca v 8 - 10 m pod úrovní terénu, je ve velmi špatném stavu, dochází tak k zatékání pod budovu.

Projektové práce budou součástí investice s výjimkou PD na vzduchotechnické práce, kterou zajistil v předstihu OSM.

Nároky na energie

Vzhledem k původně poddimenzovanému osvětlení a nové instalaci VZT lze předpokládat navýšení potřeby elektrické energie; rozsah spotřeby bude zpřesněn v projektové dokumentaci.

Opatření na ochranu ŽP a úsporu energií

Kapacitní navýšení spotřeby elektrické energie bude kompenzováno vyšším uživatelským standardem rekonstruovaného zařízení.

7. Legislativa

Legislativa

Investice bude realizována na základě stavebního povolení.

V průběhu povoloovacího procesu bude zpracována potřebná dokumentace (DSP) a dokumentace pro výběr zhotovitele v rozsahu dokumentace pro provádění stavby, v souladu s aktuálně platnou legislativou, vše na podkladu IZ.

V dalším stupni PD budou dodrženy podmínky Poradního sboru pro bezbariérové Brno:

- projekty musí odpovídat (respektovat) vyhlášce MMR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

• projekt bude ve věci bezbariérového užívání staveb konzultován s Poradním sborem RMB pro bezbariérové Brno, kontaktní osoba: Mgr. Eva Rossi (tajemnice), Odbor zdraví MMB, email: rossi.eva@brno.cz, tel.: 542 172 433 (pozn. lze využít i pro konzultace projektových dokumentací již v průběhu přípravy, spolupracující externí konzultant vyhotoví vyjádření) V předstihu je vhodné prověřit záměr podrobnou architektonicko-dispoziční studií.

8. Schvalování

Stav investičního záměru Projednávání

Datum předání IZ odvět. odboru 23. 7. 2021

8.1. Schvalování v RMB

Schválení IZ -

Schválení - číslo RMB

Schválení - datum schválení

Schválení - poznámka

8.2. Zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do rozpočtu -
číslo RMB

Schválení zařazení do rozpočtu -
datum

Částečné financování ☐

ORG

Přiděleno k realizaci

9. Přílohy

Soupis příloh Situační schéma rekonstrukce budovy čp. 127

