

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Nová plaváreň – lokálny program pre súťaž návrhov
Dátum rokovania MsZ	16.5.2017
Predložené poslancom MsZ	9.5.2017
Predkladateľ	Ing. Marián Šeršík, prednosta MsÚ
Spravodajca	Ing. Gabriela Demčáková, vedúca oddelenia regionálnej politiky
Na základe	Uznesenia MsZ č. 38/2017 časť III. z 29.3.2017
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Prerokované v pracovnej skupine na prípravu procesu realizácie výstavby novej plavárne dňa 7.4.2017
Zoznam príloh	1 - Predbežný výpočet investičného zámeru

B. Návrh na uznesenie:**Mestské zastupiteľstvo Ružomberok:**

I. schvaľuje lokálny program, ktorý obsahuje základné vstupné požiadavky pre súťaž návrhov na novú plaváreň nasledovne:

Lokálny programVstupná hala

Mala by obsahovať :

- recepcia s pokladňou
- priestor pre predaj a zapožičiavanie plaveckých potrieb a potrieb pre wellness (môže byť súčasťou recepcie)
- sociálne zariadenia, aj pre návštevníkov s obmedzenou schopnosťou pohybu
- kontrolovaný vstup

Priestory pre zamestnancov

Mali by obsahovať:

- kancelária pre správcu prevádzky
- denná miestnosť
- šatne pre zamestnancov plavárne (správca, pracovník recepcie, plavčík, pracovník v bufete, pracovníci wellness, upratovačka, technickí pracovníci)

Bufet



Mal by obsahovať:

- skladové priestory
- výdajný priestor
- priestory pre konzumáciu v suchej a prípadne aj v mokrej prevádzke, ktoré budú fungovať oddelene

Mal by sa nachádzať priamo v, alebo v priamej nadväznosti na vstupnú halu a v nadväznosti na bazénovú časť.

Šatne a hygienické zázemie

Mali by obsahovať:

- úložné skrinky pre 100 návštevníkov
- hygienicky uzol (sprchy a toalety)
- prezliekacie kabínky
- miesto na sušenie vlasov

Bazénová hala

Mala by obsahovať:

- plavecký bazén s povrchom z keramického obkladu, so 6 dráhami s dĺžkou 25m, šírkou 2,5 m/dráha a s hĺbkou zvažujúcou sa z 1,3 m do 1,8m. Hĺbka bola stanovená ako ideálna pre použitie bazéna pre plavcov aj neplavcov.
- jednoduchá schodovitá tribúna pre 100 návštevníkov. Tribúna by mala mať možnosť priameho vstupu z foyer. Je potrebné zachovať priestor okolo plaveckého bazéna min. 2,5m po dlhších stranách.
- odpočinkový bazén s masážnymi prvkami s kapacitou 20 návštevníkov a s hĺbkou vody 0,9 m
- bazén pre deti s plochou 25 m² a s hĺbkou vody 0,4 m
- miestnosť pre plavčíka
- miestnosť prvej pomoci
- sklad na náradie a plavecké pomôcky
- miestnosť, ktorá má priamy vizuálny kontakt s bazénom a je možné z nej robiť meranie počas súťaží

Wellness

Malo by obsahovať:

- parná sauna pre 10 návštevníkov
- suchá sauna pre 10 až 15 návštevníkov
- ochladzovací bazén
- odpočinková zóna
- miestnosť pre maséra

Ponecháva sa na súťažiacom, nakoľko bude prevádzka wellness oddelená od prevádzky bazéna.

Technologické zázemie

Malo by obsahovať:

- priestory potrebné pre umiestnenie technológií potrebných pre prevádzku bazéna (filtrácia, chemizácia, vyrovnávací nádrž, ohrev a dohrev) boli pri konzultácii s technológmi odhadnuté na plochu veľkosti 110 m² s výškou minimálne 3 m.
- priestory technického zázemia pre prevádzku budovy (strojovňa vykurovania objektu, strojovňa vzduchotechniky).



Materiálovo-konštrukčné a technologické riešenie

Vyhlasovateľ požaduje použitie bežne dostupných stavebných materiálov. Preferuje riešenia, ktoré vo výraze odlišia plaváreň od klasických montovaných industriálnych hál.

Ako zdroj tepla bude použité pripojenie na centrálny zdroj tepla mesta Ružomberok (CZT Ružomberok preverí kapacitu existujúcej prípojky, prípadne možnosť zriadenie novej prípojky s dostatočnou kapacitou). Po konzultácii s technológmi sa v prípade napojenia na CZT predpokladá, že využitie doplnkových technológií (solárne články, tepelné čerpadlo) javí ako neefektívna investícia.

Urbanistické požiadavky

Vyhlasovateľ očakáva, že navrhovaná budova vhodne doplní mestskú štruktúru najmä voči uliciam Karola Sidora a Radlinského. Malo by ísť o jednopodlažný objekt s maximálnou zastavanou plochou do 1900 m².

Vyhlasovateľ očakáva umiestnenie hlavného vstupu z ulice Karola Sidora.

Riešenie by malo umožňovať využívanie exteriérových priestorov na pozemku na relax, najmä počas leta, prípadne v budúcnosti umožniť prípadný rozvoj budovy/areálu smerom na východ.

Je vítané navrhnuť prepojenie so susediacim objektom - zimným štadiónom.

Statická doprava

Vyhlasovateľ požaduje v rámci riešeného územia umiestnenie 30 parkovacích miest. Preferujú sa riešenia zapustené/polozapustené. Vzhľadom na očakávané využitie východnej strany pozemku pre relax, je očakávané umiestnenie parkovania aj pri ulici Karola Sidora.

Parkovacie miesta je možné umiestniť aj v polohe za zimným štadiónom, na plochu na nároží ulíc Karola Sidora a Bottu.

Všeobecné požiadavky

- prevádzka budovy bude bezbariérová, je nutné rátať s tým, že medzi návštevníkmi budú mamičky s deťmi

- v prípade, že účastník nedodrží niektorú z požiadaviek uvedených v tomto dokumente, odporúča sa zdôvodnenie tohto postupu

C. Dôvodová správa

Uznesením č. 299/2016 Mestské zastupiteľstvo Ružomberok:

I. schválilo výstavbu nového objektu mestskej plavárne v lokalite Laziny (pri zimnom štadióne) a zaradenie investičnej akcie do investičného plánu mesta pre rok 2017 v rozsahu – búracie práce, príprava staveniska - prieskum, príprava projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti v rozpočtovom náklade 150 tis. €.

II. žiadalo primátora mesta, aby predložil návrh – harmonogram postupov pri príprave a výstavbe novej plavárne – súťaž architektonických návrhov v zmysle požiadaviek mesta.

III. odporučilo primátorovi mesta zabezpečiť prípravu a výstavbu novej plavárne dodávateľským spôsobom (napr. externý inžiniering, resp. externý projektový manažér).



Na základe vyššie uvedeného sa od januára 2017 uskutočnili viaceré stretnutia s odborníkmi v danej problematike aj v oblasti verejného obstarávania- súťaž návrhov a začali prípravné práce k získaniu **vstupných požiadaviek** na zadanie verejného obstarávania, ktoré budú slúžiť ako podklad na vypracovanie súťažných podmienok na súťaž návrhov. Tieto vzišli z požiadaviek UHA, investičného oddelenia Mestského úradu Ružomberok a z požiadaviek pracovnej skupiny zloženej zo zástupcov poslaneckých klubov, ktorú menoval primátor mesta dňa 21.2.2017 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Ružomberok č.8/2017 zo dňa 8.2.2017.

Súťaž návrhov je špecifický postup verejného obstarávania s cieľom získať návrh, ktorý je pre vyhlasovateľa užitočný ako podklad na zadanie zákazky na vypracovanie projektovej dokumentácie v priamom rokovacom konaní s autorom víťazného návrhu, ktorý vyberie odborná porota. Podmienkou získania kvalitného návrhu je kvalitne pripravená a odborne uskutočnená súťaž návrhov. Preto sa vedenie mesta dňa 6.3.2017 rozhodlo obstarat' externú spoločnosť, ktorá sa danej problematike profesionálne venuje, má odborné vedomosti, praktické skúsenosti a vynikajúce referencie. Takou je spoločnosť 2021, s.r.o. v kooperácii s VO SK, a.s. s ktorou bola uzavretá mandátna zmluva na poskytnutie služby. Prebehli viaceré stretnutia a rokovania, zmluvný partner súťaž návrhov pripravuje.

V súčasnosti sú pripravené všetky požadované súťažné pomôcky:

- polohopis, výškopis vrátane inžinierskych sietí,
- hydrogeologický prieskum,
- fotodokumentácia územia,
- územnoplánovacia informácia,
- ortofotomapa v požadovaných parametroch.

D. Dopad na rozpočet

Náklady na súťaž návrhov sú už zahrnuté do rozpočtu na rok 2017 v investičnom pláne.

Mestská plaváreň v Ružomberku - verejná anonymná súťaž návrhov

stanovenie predbežnej predpokladanej investície, prostredníctvom analýzy jednotkovej ceny za realizáciu referenčných objektov							
referenčné objekty plavární	stav	podlažnosť	celková plocha	obostav. objem	celkové náklady	jednotková cena	jednotková cena
			[m2]	[m3]	[€]	[€/m3]	[€/m2]
Bazénprojekt Hlohovec (SK)	štúdia (projekt)	1	1750	8750	2 300 000 €	262 €	1 314 €
Sušice (CZ)	realizované	1, 2	3000	16 400	4 985 900 €	304 €	1 661 €
Rychnov nad Kněžnou (CZ)	realizované	1, 2	1650	18000	6 291 403 €	350 €	3 812 €
priemer						305 €	2 262 €
Wrocław (PL)	realizované	1, 2	4070	18900	4 450 000 €	235 €	1 093 €
Rees (DE)	realizované	1, 2	1680	8000	2 850 000 €	356 €	1 696 €
Litomyšl (CZ)	realizované	-1, 1, 2	1875	22 500	4 287 720 €	190 €	2 286 €
priemer						260 €	1 692 €
cena za mernú jednotku objemu z cenníkov - pre porovnanie							
haly pro tělovýchovu stavební standardy.cz (priemer)						214 €	
Haly športových kúpeľov a krytých kúpalísk - priemer (Zborník ukazovateľov priemer. rozpočtovej ceny za mernú jednotku objemu, UNIKA 2012)						219 €	

Pri analýze nie je zrejmé, do akej miery je cena za úpravu okolitých exteriérových priestorov súčasťou celkovej ceny za realizáciu.

Pre výpočet predbežnej predpokladanej investície, budeme uvažovať s priemernou jednotkovou cenou 260€/m3 a 1700€/m2.

výpočet ceny cez celkovú plochu objektu			
	plocha	jednotková cena	cena
	[m2]	[€/m2]	[€]
predpokladaná plocha mestskej plavárne overená rozkreslením lokality programu	1900		
priestory potrebné pre umiestnenie technológií potrebných pre prevádzku bazéna	110		
priestory technického zázemia pre prevádzku budovy - odhad	40		
spolu	2050	1 700 €	3 485 000 €

výpočet ceny cez obostavaný objem objektu					
	plocha	konštruk. výška	objem	jednotková cena	cena
	[m2]	[m]	[m3]	[€/m3]	[€]
bazénová hala	1000	7	7000		
ostatné priestory	1050	4	4200		
spolu	2050		11200	260 €	2 912 000 €

výpočet ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností				
funkčné časti stavby - zaradenie do kategórií a pásiem zložitosti a náročnosti		náklady stavebného objektu	odporúčaná minimálna cena	odporúčaná maximálna cena
budova plavárne		3 000 000 €	201 350 €	236 060 €
budova plavárne		3 500 000 €	225 870 €	264 810 €
kat. 15 = občianske, bytové a zdravotnícke stavby, pásmo: IV (plavecké kryté štadióny)				

Ponukové ceny projektových prác a inžinierskych činností, zdroj: Sadzobník pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností (UNIKA, Bratislava, 2015). Ponukové ceny sú uvádzané bez DPH.

Ako predpokladanú hodnotu zákazky (PHZ) odporúčame rozsah od minimálnej ceny pre budovu plavárne v hodnote 3 mil.eur (201 350eur) po odporúčanú maximálnu cenu pre budovu plavárne v hodnote 3,5 mil.eur (264 810 eur) + ceny a odmeny súťaži 10 000 eur **PHZ je 211 350 eur - 274 810 eur**

poznámka

obostav. objem bez tech. podlažia

obostav. objem bez tech. podlažia

obostav. objem bez tech. podlažia,
prestavba + prístavba bývalej továrne