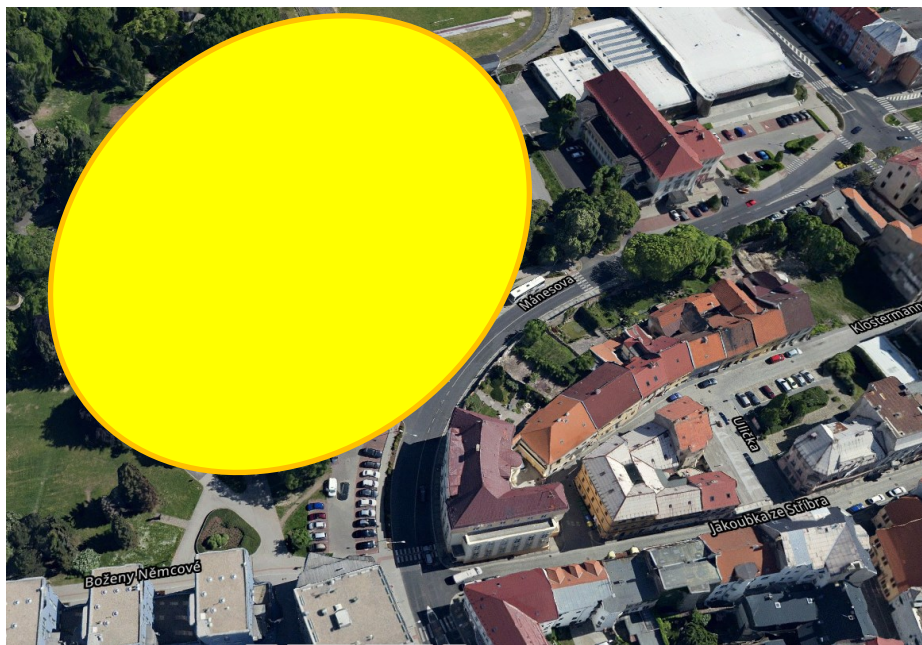


Podrobné obsahové vymezení zadání

Studie pro nové využití brownfieldu - objekt bývalých Městských lázní v Chomutově

Objekt bývalých městských lázní se nachází v katastrálním území Chomutov I., Mánesova ulice, čp. 4572. Součástí je stavba občanské vybavenosti Chomutov, čp. 4757. Stavba stojí na pozemku p. č. 299/2. V současnosti je objekt zanedbaný, opuštěný, nevyužívaný a lze jej využívat jen velmi omezeně. Pro jeho nové využití a rozvoj je nezbytná komplexní revitalizace, resp. konverze, která umožní využít objekt novým udržitelným způsobem. Zchátralý objekt se nachází se ve středu města Chomutova, na okraji městského parku. Prostor brownfieldu řešený studií je ve výhradním vlastnictví statutárního města Chomutova.

Objekt je registrován v Národní databázi brownfieldů v rámci programu Nemovitosti v gesci Czechinvestu.



Objekt původních městských lázní se nachází na hranici historického centra a městského parku. Na tomto místě stál od roku 1899 neogotický evangelický kostel Gustaf Adolph Kirche. Kostel musel roku 1972 ustoupit stavbě nového objektu městských lázní s plaveckým bazénem, zázemím a restaurací, která se měla stát

reprezentativním objektem města Chomutov. Městské lázně v Chomutově byly uvedeny do provozu 1. října 1980. K ukončení provozu lázní došlo 30. září 2012, kdy byl zprovozněn nový bazén s atrakcemi na Mostecké ulici a od té doby město řeší otázku smysluplného využití uvolněného objektu.

Popis výchozí situace zadavatele a jeho teze

Základní kontury využití území určuje samozřejmě územní plán, který v předmětném území předpokládá parkovou zeleň, přičemž v ploše objektu lázní umožňuje jako přípustnou jejich přestavbu pro účely kulturní, vzdělávací, sociální, sport a wellness služby.

Toto je tedy základní premisa budoucího využití a lze konstatovat, že cílem zadavatele je nalézt vhodný mix výše zmíněných účelů s tím, že nosnou myšlenkou, která bude naplňovat vzdělávací, kulturní i sociální aspekt, je vybudování nové knihovny se všemi funkcemi a technologickým zázemím, které se od moderní knihovny očekává.

Zadavatel tedy požaduje prověřit ve všech směrech smysluplnost možného přesunu a fungování stávajícího provozu městské knihovny do objektu bývalých městských lázní a navržení dalších komplementárních aktivit a provozů, které v celkovém kontextu budou dávat smysl programový i ekonomický.

Důvodem volby tématu knihovny je pro zadavatele mj. i potřeba reagovat na nové trendy knihovnických služeb v dlouhodobém horizontu, kdy ve stávajících prostorách již není možné bez jejich další náročné adaptace takové potřeby naplňovat.

Aktuální knihovna sídlí v areálu bývalého jezuitského gymnázia, které se nachází v městské památkové zóně a je památkově chráněným objektem. To samozřejmě poskytuje knihovně výjimečnou atmosféru a nezpochybnitelně téma studia a vzdělávání je se stávajícím sídlem knihovny spjata.

Celkově areál, v němž knihovna nyní sídlí, nabízí k dispozici cca 5 000 m². V rámci této plochy se nicméně neodehrávají pouze samotné knihovnické služby, ale tvoří jí zároveň další prostory pro vzdělávání, společenské prostory, výstavní prostory, zázemí pro zaměstnance atp. Aktuální rozložení je následující:

knihovnické služby	1 258 m ²
kanceláře	283 m ²
zázemí zaměstnanci	358 m ²
komunitní prostory	1034 m ²
výstavní prostory	628 m ²
učebny/přednáškové místnosti	502 m ²
ostatní	84 m ²
Pronajímané prostory	883 m²

V uvedených plochách je započítána např. i plocha stávající Galerie Špejchar o rozloze téměř 500 m², u které se předpokládá zachování účelu i v budoucnosti.

Budoucí provozní potřeba provozu knihovny s výhledem 30 let je odhadována na de facto dvojnásobek stávající výměry, což stávající objekt neumožní. Tuto potřebu je však ve studii nutno prověřit a konfrontovat s vývojovými trendy v oblasti knihovnických služeb.

Návrh budoucích potřeb knihovny musí zpracovatel prověřit prostřednictvím spolupráce s architekty a Moravskou zemskou knihovnou, která se specializuje mj. i na technické a technologické zázemí knihoven a pracuje s nejnovějšími trendy v této oblasti.

Vize chomutovské knihovny v horizontu +30 let:

„Knihovna, která je schopna reagovat na globalizaci vzdělávání, rozvíjí digitální služby a nové služby pro lidi, kteří jsou každodenně zvyklí být online, má zajištěnou digitalizaci knihovnických fondů, plní roli komunitního centra a zároveň pokračuje ve své tradiční funkci, tedy je knihovnou s knihami.“

Inspirací jsou knihovny „na sever od nás“, kde doplňkové komerční služby představují další „atrakci“, která umožňuje reagovat na široké spektrum cílových skupin. Hovoříme-li o cílových skupinách, cílem je vytvořit prostor pro co nejširší okruh návštěvníků. Nová chomutovská knihovna by měla být jakýmsi „obývacím pokojem“, kde se sejdou a budou potkávat všechny věkové kategorie.

Knihovna by měla být místem propojení neformálního a formálního vzdělávání. Měla by podporovat rozvoj čtenářské i informační gramotnosti, pořádát kulturní a vzdělávací akce nejenom ve svých prostorách ale i v širším veřejném prostoru města a zároveň by měla být prostorem pro studium, odpočinek, smysluplné trávení volného času, komunitní aktivity, tvůrčí dílny atp.

Pro výše uvedené je nezbytné splnit tyto podmínky:

1. kvalitní personální zajištění
2. kvalitní prostory a vybavení knihovny
3. podpora města

Lze říci, že první a třetí bod naše knihovna splňuje, v druhém bodě jsou již nyní nedostatky, které se budou v čase prohlubovat.

Konkrétní očekávání zadavatele a otázky k prověření

Zadavatel očekává od zpracovatele provedení podrobné analýzy prostorových i provozních potřeb včetně analýzy potenciálu uvolněných prostor pro nové využití např. pro potřeby oblastního muzea případně jiné kulturní či vzdělávací instituce

Zadavatel očekává, že zpracovatel na základě této analýzy stanoví základní výkonové a funkční parametry objektu, které zadavatel využije pro následné kroky v projekční přípravě.

Zadavatel předpokládá, že studie nebude novou architektonickou studií. Pro základní práci s hmotou zpracovatel využije přiloženou architektonickou studii, nicméně zadavatel očekává, že zpracovatel dále prověří a zpřesní možnosti využití objektu pro nové funkce s ohledem na jejich potřeby a

specifika ve větším detailu a to především ve vazbě na technické, provozní, technologické potřeby nové knihovny, zohlední a vyhodnotí potřeby a potenciály dalších navrhovaných aktivit. V tomto smyslu zadavatel doporučuje spolupráci s autory přiložené studie a to především z důvodu efektivního využití času, ale také veřejných prostředků, které již do rámcového prověření stavebnětechnických možností objektu byly vloženy.

Zadavatel rovněž disponuje urbanistickou studií území městského parku, který objekt obklopuje a s novou funkcí objektu již pracuje. Vítěznému uchazeči bude studie poskytnuta.

Zadavatel očekává, že zpracovatel v návrhu zohlední principy tzv. udržitelné výstavby a provozu, který bude naplňovat principy udržitelného rozvoje.

V analytické části je nutno podrobně se zaměřit na funkce knihovny a jejich budoucí vývoj, např. nabídka e-knih, finanční náročnost licencí, nákup e-knih, automatizace knihovního systému AKS, vztah čtenářů k e-knihám a e-půjčování, stávající vs. ideální možnosti.

V posledních dvou letech se rozpočet městské knihovny pohyboval v objemu cca 30 mil. Kč ročně. To je objem, s nímž lze pro výhled minimálně počítat i v budoucnosti a zadavatel preferuje navržení takového provozního modelu, který výrazně nezvýší potřebu dodatečného financování z městského rozpočtu a bude se ideálně opírat o nově vytvořené možnosti doplňkového financování.

Zadavatel tedy předpokládá, že z finálního navrhovaného opatření bude zřejmé, jaké je optimální zajištění všech stávajících a potenciálních potřeb provozu knihovny s návrhem dalších aktivit a provozů a to jak z pohledu financování, organizace, zajištění výstavby tak samozřejmě i z pohledu provozu včetně návrhu harmonogramu jednotlivých dílčích kroků nezbytných pro dosažení cíle.

Otázky, které je třeba prověřit:

- výhledové rozvojové potřeby knihovny (prostorové, finanční, provozní)
- možnosti zajištění rozvojových potřeb knihovny v objektu lázní
- analýza potřeb a návrh doplňkových aktivit a činností v objektu lázní se zaměřením na aktivity pro trávení volného času dětí, mládeže, neformální vzdělávání, organizované sportovní aktivity, komerční aktivity – např. wellness, obchod, gastroprovoz
- návrh využití bezprostředního okolí objektu, tj. návrh řešení veřejného prostoru, který bude bezprostředně souviset s funkcemi objektu a doplňovat je
- analýza zdrojů financování a návrh časového i finančního harmonogramu
- analýza organizačního zajištění provozu nového objektu, tj. návrh konceptu facility managementu se zohledněním charakteristik provozu knihovny jako příspěvkové organizace, posouzení právních, ekonomických aspektů navrženého modelu/modelů
- analýza možného využití prostor, které budou po přestěhování knihovny prázdné

Výstupem studie bude návrh uspořádání objektu s vyznačením jednotlivých provozů, definování výhod a nevýhod navrhovaného/navrhovaných řešení a to včetně expertního doporučení pro budoucí využití tohoto objektu (aspekty právní, organizační, ekonomicko-provozní).

Studie musí respektovat minimálně stanovenou strukturu (viz níže), která je stanovena s ohledem na Výzvu č. 1/2020/117D083 vyhlášenou 15. 11. 2019 Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR ČR).

Dílem se v této smlouvě rozumí zpracování kompletní studie využitelnosti objektu bývalých městských lázní a posouzení souvisejících aspektů konverze objektu na moderní městskou knihovnu (dále též jen „studie“) a provedení souvisejících činností.

Dílo se skládá z následujících částí:

a) **Analytická část**

V rámci této části díla zhotovitel zejména provede:

- Analytické zhodnocení současného stavu – popis výchozí situace
 - Fyzickogeografické předpoklady, stavební limity/potenciál
 - Socioekonomická analýza
 - Technicko-legislativní limity

Budou zahrnuty poznatky historie území a objektů, architektonické, urbanistické, stavebně technické a legislativní limity konverze; kapacitní, funkční a tvarové limity objektů; prostorové dispozice v zástavbě pro zajištění obslužné infrastruktury potenciálních kapacit a funkcí daných objektů/zón; dokumentace foto/video všech poznatků jako databáze k argumentaci v dalším průběhu a pro využití k plánovacím krokům; po syntéze SWOT výběr z konceptů (variant) a jejich doplnění pro modelovou prezentaci a zařazení jako vize k návrhům; oborová využitelnost objektů; uživatelské potřeby cílových skupin (objektů); identifikace potenciálních okruhů zájemců (segmentů) území/budovy; identifikace preferencí a hodnot u skupin, které by mohly území či budovu využívat.

Analýza klíčových aktérů

- Screening potřeb a možností místních, resp. regionálních subjektů;
- Screening zájmů, motivů a perspektiv dalších aktérů vzešlých z analýz předchozího bodu, výstupem analýzy bude zachycení aktuálních pozic a identifikace trvalejších stanovisek včetně jejich vzájemných rozporů nebo využitelných souladů.

Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území

Souhrnné zhodnocení (např. SWOT analýza)

Zhodnocení formou syntézy SWOT či jiné obdobné analýzy.

Tato část studie musí být min. 1x projednána v pracovních skupinách/orgánech objednatele. Zhotovitel v rámci projednávání vždy představí dosavadní práci, zodpoví dotazy, vypořádá připomínky, apod.

Výstupem této části díla, který bude předán objednateli, je písemně zpracovaná analytická část studie, která bude následně součástí finální podoby studie.

b) **Návrhová část**

Na základě provedených analýz bude zpracován min. **1 NÁVRH využitelnosti objektu pro požadované a navržené funkce.**

Doporučená varianta/y bude obsahovat hrubý položkový rozpočet v podrobnosti úměrné fázi projektové přípravy na všechny řešené části, který by měl umožnit objektivní zhodnocení výše investic formou analýzy nákladů a přínosů CBA.

Součástí návrhů bude **stanovení architektonických, stavebně technických, kapacitních limitů, dále návrh zón/objektů, prostorové dispozice. Pro tento účel zadavatel požaduje, aby návrh byl úzce konzultován s Moravskou zemskou knihovnou (*Metodický pokyn pro postupy rekonstrukce knihoven*) a dále, aby tato část byla zpracována v úzké součinnosti s osobami odborně zdatnými, tj. do týmu zpracovatel musí přizvat osoby odborně způsobilé z oblasti architektury či projekce viz kvalifikační požadavky v zadávací dokumentaci.**

Součástí návrhu bude též grafická část. Požadavky na grafickou část jsou definovány ve výzvě k podání nabídek.

Zadavatel požaduje zpracování harmonogramu navazujících projektových prací resp. návrh kompletního procesu projekce a výstavby v čase a od zpracovatele očekává identifikaci takových řešení, která budou časově i nákladově efektivní s ohledem na případné externí zdroje financování.

V této části díla bude provedeno vyhodnocení financování s ohledem na maximalizaci možnosti podání žádostí o evropské i národní dotace. V tomto ohledu bude zpracován návrh řešení dotačního managementu ve smyslu definování vhodných projektů s provazbou na potenciální finanční zdroje.

Zadavatel z dostupných zdrojů již nyní předpokládá, že revitalizace brownfieldu bude řešena vícezdrojově. Od zpracovatele se očekává základní posouzení užitelnosti navrhovaných aktivit z hlediska způsobilých výdajů napříč dotačními zdroji.

Na základě provedených analýz bude zpracován 1 návrh využití brownfieldu, který bude obsahovat vizi, cíle a opatření k jejich dosažení. Součástí návrhu musí být též grafická část. V případě, že zpracovatel navrhne objednateli více než 1 variantu. Objednatel zvolí v této části tu variantu, která bude finálně dopracována v implementační fázi.

Tato část studie musí být min. 2x projednána v pracovních skupinách/orgánech objednatele.

Zhotovitel v rámci každého projednávání vždy představí dosavadní práci, zodpoví dotazy, vypořádá připomínky, apod.

Výstupem této části díla, který bude předán objednateli, je 1 písemně zpracovaný návrh části studie, který bude v následující fázi finálně dopracován a projednán v orgánech města.

c) **Implementační část**

V rámci této části díla zhotovitel zejména navrhne:

- Harmonogram jednotlivých kroků přípravné, realizační a provozní fáze
- Návrh modelu financování se zaměřením na vícezdrojové financování/dotační management
- Návrh modelu projektového řízení v podmínkách zadavatele za účelem úspěšné přípravy, realizace a zprovoznění, tj. návrh personálního a organizačního zajištění implementace navrženého harmonogramu včetně stanovení odpovědností jednotlivých subjektů/členů týmů
- Nastavení způsobu ověřování úspěšnosti

Tato část studie musí být min. 2x projednána v pracovních skupinách/orgánech objednatele. Zhotovitel v rámci každého projednávání vždy představí dosavadní práci, zodpoví dotazy, vypořádá připomínky, apod.

Výstupem této části díla je vyhotovení finální podoby studie, tj. zkompletování analytické, návrhové a implementační části studie do jednoho finálního dokumentu (dále jen „finální podoba studie“).

Harmonogram:

Dodavatel je povinen řádně dílo dokončit a předat zadavateli nejpozději do **9 kalendářních měsíců** ode dne uzavření smlouvy.

Předpokládaný termín zahájení: do 5 pracovních dní ode dne uzavření smlouvy (cca květen 2021)

Předpokládaný termín dokončení: **do 31. 01. 2022**