

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem Zamówienia jest opracowanie:

- 1) koncepcji architektoniczno – budowlanej,
- 2) programu funkcjonalno-użytkowego,
- 3) opisu minimalnych wymagań techniczno-użytkowych oraz
- 4) kosztorysu szacunkowego wraz z obowiązkiem jego jednorazowego zaktualizowania na żądanie Zamawiającego, przedstawione w ciągu 12 miesięcy od dnia odbioru przedmiotu zamówienia,

dla inwestycji polegającej na **„Wykonanie koncepcji i programu funkcjonalno – użytkowego adaptacji budynku pokoszarowego nr 21 (sala gimnastyczna z zapleczem) na cele edukacyjno – fizjoterapeutyczne oraz sportowe z funkcją zamieszkania zbiorowego na terenie Kampusu ANS w Gnieźnie przy ul. Wrzesińskiej 43-55”** (dalej: „Inwestycja”).

2. Zakres rzeczowy i opis Inwestycji.

Zakres rzeczowy Inwestycji obejmuje adaptację budynku pokoszarowego dla potrzeb edukacyjno – fizjoterapeutycznych oraz sportowych z funkcją zamieszkania zbiorowego Akademii Nauk Stosowanych im. Hipolita Cegielskiego w Gnieźnie. Przebudowa obejmuje dostosowanie istniejącego budynku do nowych założeń funkcjonalnych, przy zasadzie polegającej na wykorzystaniu w maksymalnym zakresie istniejącej substancji.

Zmiany budowlane istniejącego obiektu, będące wynikiem przyjętych rozwiązań funkcjonalnych obejmują:

- wykonanie nowego układu funkcjonalnego wraz z wszystkimi instalacjami towarzyszącymi i wyposażeniem,
- termomodernizację ścian zewnętrznych i dachów,
- całkowitą zmianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie prac zapewniających dostęp dla osób niepełnosprawnych (m.in. dźwig osobowy).

Kompleks sportowy musi być w pełni dostosowany do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami, w tym korzystające z wózków inwalidzkich, chodzików i osoby słabo widzące.

W ramach realizacji Inwestycji wykonane zostaną nowe instalacje:

- wewnętrzna sieć wodociągowa,
- odprowadzanie ścieków z budynku,
- wewnętrzna instalacja c.o., ciepła technologicznego do nagrzewnic,
- instalacja wod. – kan.,
- wentylacja mechaniczna,
- klimatyzacja,
- wewnętrzne linie zasilające,
- rozdzielnia główna i tablice rozdzielcze,
- instalacje oświetleniowe,
- instalacje siłowe i sterownicze,
- instalacje odgromowe,
- instalacja wyrównawcza i ochrony od porażeń i przepięć,
- instalacje niskoprądowe,

- instalacja ppoż.,
- instalacja sieci komputerowej i przyłącza światłowodowego.

Do zakresu Inwestycji należy również zagospodarowanie terenu wokół budynku oraz organizacja placu przed wejściem do zespołu sportowego – z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i terenów zielonych.

3. Opis stanu istniejącego

Przedmiotowy budynek (dalej zwany: „**Budynkiem**”) znajduje się na obszarze historycznego układu przestrzennego w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001r. Budynek jest zlokalizowany w części północnej w.w. obszaru i składa się z dwóch części: Budynek 1 „po stajni” z 1897 r. – oznaczony w planie miejscowym U.2 oraz Budynek 2 dobudowany później (II poł. XXw) budynek sali gimnastycznej - oznaczony w planie miejscowym U.1. Oba budynki są w chwili obecnej zasadniczo nieużytkowane z wyjątkiem pomieszczeń świetlicy wykorzystywanej na działalność w ramach Miejskich Świetlic Socjoterapeutycznych Grupa „Ziomale”.

Budynek 1

Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, murowany z cegły pełnej, ze stropem ceramicznym opartym na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych słupach stalowych, z dachem dwuspadowym (o kącie 45°) w konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, krytym dachówką ceramiczną karpówką w koronkę z trzema lukarnami doświetlającymi strych od strony południowej i dwiema od strony północnej, ze szczytem akcentującym prawdopodobnie dawną bramę do stajni. W budynku znajdują się pomieszczenia obsługujące wcześniej salę gimnastyczną – szatnie, sanitariaty, biuro, magazyn, sale zajęć i pomieszczenia gospodarcze. W części wschodniej znajduje się – garaż z przedsionkiem i pomieszczeniem gospodarczym, do którego przylega pomieszczenie nieużytkowanej kotłowni z wc.

W części środkowej budynku, przy klatce schodowej na poddasze, znajdują się pomieszczenia wykorzystywane obecnie dla celów Miejskich Świetlic Socjoterapeutycznych Grupa „Ziomale”. Są to pomieszczenia zajęć, biuro, sanitariaty. Cała ta część jest ogrzewana (kocioł gazowy zlokalizowany w pomieszczeniu pralnia) i zagospodarowana. Schody prowadzące na poddasze wykonane są w konstrukcji żelbetowej i nie spełniają obowiązujących przepisów.

Budynek 2

Budynek jednokondygnacyjny murowany w technologii mieszanej (elementy żelbetowe i murowane) kryty dachem dwuspadowym (o kącie 11°) na stalowej konstrukcji więźarowej, z pokryciem z blachy trapezowej, ze szczytowymi ścianami atykowymi. W budynku znajduje się sala gimnastyczna o wymiarach wewnętrznych w rzucie poziomym 42,65mx21,66m, posadzka – parkiet.

4. Ogólne wymagania dotyczące koncepcji architektoniczno - budowlanej

Koncepcja architektoniczno – budowlana winna określać możliwości adaptacji Budynku na cele edukacyjno – fizjoterapeutyczne oraz sportowe z funkcją zamieszkania zbiorowego. Winna się składać przynajmniej z wizualizacji nieruchomości, rzutów poszczególnych kondygnacji, zestawień danych technicznych oraz przekrojów.

Koncepcja winna prezentować efekt końcowy zaplanowanych prac, a więc bryłę Budynku, kolorystykę, układ i rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń.

Poza częścią graficzną, koncepcja architektoniczno - budowlana winna zawierać także część opisową, a więc opis propozycji przedstawionych w części graficznej.

Koncepcja powinna określać ponadto technologię wykonania prac związanych z adaptacją Budynku na cele dydaktyczno – edukacyjne oraz sportowe z funkcją zamieszkania zbiorowego, zaplanowane w Budynku instalacje, rozwiązania konstrukcyjne.

Koncepcja winna odzwierciedlać główne założenia przyjęte przez Wykonawcę w zgodzie z oczekiwaniami Zamawiającego, opisanymi w niniejszym dokumencie oraz w Zapytaniu ofertowym.

5. Opis wymagań w zakresie funkcjonalno – technicznym

Przedmiotem inwestycji będzie adaptacja (przebudowa i termomodernizacja) istniejącej struktury budowlanej na cele edukacyjno-fizjoterapeutyczne oraz sportowe z funkcją zamieszkania zbiorowego Akademii Nauk Stosowanych im. Hipolita Cegielskiego w Gnieźnie Uczelnia Państwowa zgodna z UCHWAŁĄ NR XXIII/339/2020 RADY MIASTA GNIEZNA z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie.

Program zakłada jednocześnie funkcjonowanie obiektu na dwóch obszarach: zgodnie z potrzebami własnymi uczelni – edukacja w zakresie rehabilitacji i zajęcia sportowe dla studentów oraz komercyjne wykorzystywanie przestrzeni pod wynajem sali sportowej i jej zaplecza (np. organizacja rozgrywek sportowych), wynajem sal rehabilitacyjnych oraz wynajem niezależnych jednostek mieszkalnych na poddaszu (studenci, sportowcy, okazjonalni goście Uczelni).

Dostosowanie obu części obiektu do ww. celów wiąże się z całkowitą przebudową wewnątrz, wykonaniem nowego układu funkcjonalnego wraz z wszystkimi instalacjami towarzyszącymi i wyposażeniem, z termomodernizacją ścian zewnętrznych i dachów, całkowitą zmianą stolarki okiennej i drzwiowej i z zapewnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych (m.in. dźwig osobowy). Kompleks sportowy musi być w pełni dostosowany do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami, w tym korzystające z wózków inwalidzkich, chodzików i osoby słabo widzące.

Koncepcja powinna zawierać propozycję zagospodarowania terenu wokół Budynku oraz organizacji placu przed wejściem do zespołu sportowego - z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i terenów zielonych.

5.1 Część rehabilitacyjno – mieszkalna (zamieszkania zbiorowego) z zapleczem sali sportowej

Zakłada się podział na trzy strefy z niezależnymi dostęпами (np. karty na kod dostępu):

A. strefa dla osób korzystających z sali sportowej – powinien się tu znaleźć hol wejściowy dla publiczności i zawodników z zapleczem higieniczno-sanitarnym dla publiczności/kibiców z możliwością zorganizowania punktu cateringu, magazyn sprzętu sportowego z bezpośrednim dostępem z sali, zaplecze higieniczno-sanitarne z szatniami dla sportowców (dostęp do szatni zawodników tylko na kartę dostępu) oraz pomieszczenie sędziów z własnym węzłem sanitarnym z prysznicem.

B. strefa dla osób korzystających z sal rehabilitacyjno-dydaktycznych – powinny być zaprojektowane 3-4 sale do prowadzenia rehabilitacji i fizjoterapii, z możliwością wykorzystania ich również na cele dydaktyczne – prowadzenie zajęć/szkoleń z zakresu fizjoterapii i rehabilitacji ruchowej; sala przeznaczona na zajęcia rehabilitacyjne niewyposażona w sprzęt i urządzenia będzie mogła być podnajmowana mniejszym podmiotom, np. szkole jogi, fitness. Sale muszą mieć zaplecze w postaci magazynów, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych z szatniami dostosowanymi do korzystania przez osoby niepełnosprawne, pomieszczenia

socjalnego dla osób obsługi i magazynu na sprzęt rehabilitacyjny. Jedna sala o powierzchni minimalnej 80 m² musi spełniać funkcje rehabilitacji i siłowni (w szczególności do korzystania przez studentów i osoby rehabilitujące się). W projekcie należy zaplanować pełen ciąg funkcjonalny dla siłowni (trening funkcjonalny, trening cardio, trening funkcjonalny, spinning) i rehabilitacji.

Pomieszczenia higieniczno-sanitarne z szatniami tej strefy powinny być udostępniane sportowcom ze strefy A np. w przypadku odbywania rozgrywek sportowych z większą liczbą zawodników.

- C. strefa jednostek mieszkalnych (zamieszkania zbiorowego) – zlokalizowana na poddaszu, powinien być zapewniony niezależny dostęp od strony południowej. Z uwagi na niespełnianie obowiązujących wymogów istniejącej klatki schodowej w zakresie ewakuacji Zamawiający wymaga zaprojektowania nowej klatki schodowej. Niezbędne będzie zapewnienie dostępności całego Budynku dla osób z niepełnosprawnościami – przez budowę dźwigu osobowo-towarowego zlokalizowanego wewnątrz Budynku. Należy zaplanować 12-14 zróżnicowanych jednostek mieszkalnych, wyposażonych w łazienki, w tym 2-3 jednostki z aneksami kuchennymi. Dostęp do jednostek mieszkalnych ma być bezobsługowy – wstęp np. na kod dostępu. W tej strefie muszą być zlokalizowane magazyny (m.in. pościeli czystej i brudnej), pomieszczenie porządkowe, pomieszczenie socjalne, gdzie goście będą mogli przygotować sobie posiłek wraz z jego spożyciem poza jednostką mieszkalną oraz pomieszczenia techniczne obsługujące cały obiekt (m.in. wentylatornia).

W planowanym kompleksie należy uwzględnić : kotłownię z kotłem gazowym i/z hybrydową pompą ciepła, pomieszczenie techniczne, rozdzielnię elektryczną, pomieszczenia przyłączy, instalację fotowoltaiczną z magazynem energii z funkcją UPS, moduł wymienny o mocy zapewniające prawidłowe funkcjonowanie.

5.2. Sala sportowa

Istniejąca sala sportowa powinna być zmodernizowana i dostosowana do obowiązujących standardów i przepisów. Powinna zapewnić możliwość odbywania różnego rodzaju aktywności sportowych – mecze koszykówki, siatkówki, futsalu, piłki ręcznej. Dodatkowo należy zaprojektować dwa boiska do koszykówki (umiejscowione w poprzek sali) i dwa boiska do gry w badminton. Należy też zapewnić podział sali na dwie lub trzy mniejsze części zapewniające prowadzenie równoległych zajęć (np. dwa mecze koszykówki i jeden badminton). W sali powinno się znaleźć 60-100 miejsc siedzących dla widzów/kibiców. Przed salą sportową należy zaprojektować miejsce na mały catering/ bar kawowy w czasie imprez.

6. Wymagania w zakresie dokumentacji

6.1 Inwentaryzacja

Opracowanie pełnej inwentaryzacji istniejącego Budynku w zakresie:

- rzut parteru, rzut poddasza, rzut dachu
- minimum 3 przekroje (przez salę gimnastyczną i przez Budynek 1)
- wszystkie elewacje

Inwentaryzacja powinna zawierać informacje odnośnie elementów konstrukcyjnych, rozwiązań materiałowych, istniejących elementów i urządzeń instalacyjnych.

6.2. Projekt koncepcyjny

Wstępna faza projektu obejmująca propozycję nowego układu funkcjonalnego uzgodniona z Zamawiającym i zatwierdzona przez Zamawiającego wraz z wstępnym pozytywnym zaopiniowaniem koncepcji przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gnieźnie. Koncepcja powinna zawierać:

- projekt zagospodarowania terenu;
- rzuty kondygnacji z zestawieniem powierzchni użytkowych;
- minimum 2 przekroje;
- wszystkie elewacje;
- wizualizację 3D – minimum 4 ujęcia.

Koncepcja powinna pokazywać 2 warianty rozwiązania funkcjonalnego – do wyboru przez Zamawiającego.

6.3 Projekt wielobranżowy koncepcyjny

Po wyborze przez Zamawiającego projektu koncepcyjnego w zakresie funkcji należy opracować projekt wielobranżowy koncepcyjny. Powinien być uzupełnieniem uzgodnionego i zatwierdzonego przez Zamawiającego ww. projektu koncepcyjnego o rozwiązania branżowe. Powinien proponować przyjęte wariantowe sposoby ogrzewania, cwu, chłodzenia i wentylowania z określeniem przybliżonych kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych, powinien też określać przybliżone wielkości i lokalizacje odpowiednich pomieszczeń technicznych oraz szacować zapotrzebowanie na media wynikające z planowanej funkcji.

Projekt koncepcyjny wielobranżowy powinien zawierać:

- projekt zagospodarowania terenu – uzupełniony, np. w zakresie planowanych sieci zewnętrznych, lokalizacji przyłączy, nawierzchni utwardzonych i zieleni;
- architektura - zakres j.w. uzupełniony o dane branżowe i wstępną analizę zabezpieczeń i rozwiązań związanych z ochroną przeciwpożarową;
- konstrukcja – wstępna weryfikacja stanu istniejącej konstrukcji z uwzględnieniem proponowanej nowej funkcji, przewidywany rodzaj i zakres prac związanych z ewentualnymi wyburzeniami i zmianami konstrukcyjnymi (np. wynikającymi z nowych obciążeń użytkowych i od projektowanych urządzeń i elementów – np. fotowoltaika), analiza statyczno-wytrzymałościowa elementów konstrukcyjnych;
- instalacje sanitarne – analiza istniejących przyłączy, zestawienia tabelaryczne wymaganych warunków w poszczególnych pomieszczeniach (temperatura, wymiana powietrza), wstępne min. 2 propozycje energooszczędnego sposobu ogrzewania Budynku z uwzględnieniem fotowoltaiki, określenie zapotrzebowania na wodę, odbiór ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych;
- instalacje elektryczne – określenie zapotrzebowania na moc przyłączeniową, lokalizacja rozdzielnic;
- instalacje słaboprądowe - określenie niezbędnego zakresu prac.

Projekt koncepcyjny musi być prowadzony w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gnieźnie.

7. Wymagania dotyczące programu funkcjonalno – użytkowego wraz z opisem minimalnych wymagań techniczno – użytkowych

Program funkcjonalno-użytkowy wraz z opisem minimalnych wymagań techniczno – użytkowych (dalej określane też jako „PFU”) winien zostać przygotowany w zgodzie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych

wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454)

Programu funkcjonalno-użytkowy winien zostać opracowany w takim stopniu szczegółowości, aby umożliwił opracowanie projektu budowlanego, projektu technicznego, projektów wykonawczych oraz wykonanie robót budowlanych wraz z niezbędnym wyposażeniem dla Inwestycji i powinien zawierać:

- a) ogólny opis koncepcji adaptacji Budynku, w tym określenie wszystkich pomieszczeń przewidzianych w Budynku, ich funkcji, powierzchni, ilości osób, które będą mogły z nich korzystać oraz określenie standardu ich wykończenia oraz wyposażenia, wraz z podaniem zapotrzebowania na wodę, ciepło, energię elektryczną itp.
- b) opis wymaganego standardu wykonania dokumentacji projektowej (projektu budowlanego, projektu technicznego oraz projektów wykonawczych), niezbędnej dla prawidłowego i zgodnego z wymaganiami Zamawiającego zrealizowania Inwestycji;
- c) opis wymagań w zakresie pełnienia nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacją projektową;
- d) opis standardów wykonania i wytycznych dla dodatkowych dokumentów związanych z użytkowaniem Budynku (w którym prowadzona będzie działalność dydaktyczna) i jego specyfiką;
- e) opis wymaganych parametrów dla materiałów i urządzeń stosowanych do budowy (adaptacji Budynku), standardów wykończenia i wyposażenia pomieszczeń, standardów zastosowanych urządzeń i parametrów instalacji zaprojektowanych w Budynku;
- f) opracowanie warunków wykonania i odbioru robót budowlanych, uwzględniających specyfikę wykonania prac dla Budynku (w którym prowadzona będzie działalność dydaktyczna);
- g) opis wymagań związanych z odbiorem Inwestycji przez Zamawiającego (np. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego Obiektu, sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynków) ·
- h) opis wymagań Zamawiającego w zakresie rozruchu instalacji i urządzeń oraz szkolenia obsługi obiektu;·
- i) opis wymagań i wytycznych w zakresie gwarancji i rękojmi na opracowanie dokumentacji projektowej i realizację robót budowlanych;·
- j) określenie wymagań w zakresie wykonania ekspertyz, badań, uzgodnień i innych opracowań oraz dokumentów koniecznych do wykonania projektu budowlanego, projektu technicznego oraz projektów wykonawczych oraz uzyskania pozwolenia na budowę, a następnie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji;

Wykonawca własnym staraniem uzyska wszelkie materiały i uzgodnienia niezbędne do realizacji przedmiotu Zamówienia.

8. Forma opracowanego Programu funkcjonalno – użytkowego:

- a) część drukowana (papierowa), składająca się z części opisowej PFU w druku w formacie A4 – w 4 egzemplarzach oraz z części rysunkowej PFU w druku w skali umożliwiającej czytelny odczyt;
- b) część cyfrowa, zapisana na płycie CD/DVD – 4 egzemplarze. Wersja cyfrowa zapisana na nośnikach CD/DVD musi ściśle odzwierciedlać dokumenty będące w formie wydruków (wersja papierowa). Nie dopuszcza się powstania żadnych nieścisłości i rozbieżności pomiędzy wersją cyfrową a wydrukiem dokumentu. Poszczególne opracowania branżowe w wersji cyfrowej muszą zostać zapisane jako dokumenty PDF wielostronicowe (połączone w jeden plik). Wersja cyfrowa winna posiadać nazewnictwo identyczne z zawartością opracowania wersji papierowej. Pliki

opisane w sposób umożliwiający identyfikację zawartości, uporządkowane w opisanych folderach.

PFU powinien być opracowany zgodnie z:

- zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi normami;
- wymaganiami Zamawiającego opisanymi w niniejszym dokumencie oraz w Zapytaniu ofertowym, wynikającymi ze specyfiki Budynku (w tym w szczególności z wymagań energetycznych, funkcjonalnych, prawnych);
- ustawą z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1710).

PFU wykorzystany zostanie do uszczegółowienia opisu przedmiotu zamówienia w postępowaniu przetargowym na wyłonienie generalnego wykonawcy robót budowlanych dla Inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w związku z tym winien w szczególności uwzględniać wymagania ustawy Prawo zamówień publicznych.

9. Wymagania dotyczące kosztorysu szacunkowego (stanowiącego zbiorcze zestawienie kosztów wykonania Inwestycji)

Kosztorys szacunkowy winien wyszczególnić wszystkie szacunkowe koszty i opłaty związane z realizacją robót na podstawie PFU, w tym koszty wykonania przyłączy oraz sporządzenia pozostałej dokumentacji projektowej, w szczególności projektu budowlanego, projektu technicznego oraz projektów wykonawczych, koniecznych ekspertyz, uzgodnień, sprawowania nadzoru autorskiego oraz inne wynikające z realizacji przedmiotowego zamierzenia; zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 2458) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 r., poz. 977).

W ramach wynagrodzenia za przedmiot zamówienia Wykonawca zobowiązany jest zaktualizowania przygotowanego kosztorysu szacunkowego, na pisemne żądanie Zamawiającego, zgłoszone nie później aniżeli w ciągu 12 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru przedmiotu zamówienia.

10. Pozostałe wymagania

W przypadku zmiany stanu prawnego podczas wykonywania opracowania, Wykonawca, wykona przedmiot zamówienia zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu i bieżącego nadzoru wykonywania opracowań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia.

Zamawiający udzieli Wykonawcy wszelkich posiadanych informacji niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.

Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie majątkowe do wykonanej dokumentacji wchodzącej w skład przedmiotu zamówienia. Własność egzemplarzy przechodzi na Zamawiającego z dniem wydania.

Dyrektor Zarządzający



Maciej Olejniczak

