

1. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA LIBERECKÉHO KRAJE DNE 31.01.2017

Bod pořadu jednání: **18.**

Název : **Parkovací dům v areálu sídla Libereckého kraje**

Důvod předložení: Usnesení č. 80/17/RK

Zpracoval: Ing. Vladimír Koudelka
vedoucí odboru investic a správy nemovitého majetku

Projednal: Mgr. René Havlík
ředitel krajského úřadu
rada kraje dne 10.01.2017

Předkládá: Marek Pieter
náměstek hejtmána, řízení rezortu dopravy, investic a
veřejných zakázek

K jednání přizván:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo kraje po projednání

b e r e n a v ě d o m í

Studii potřeb parkovacích míst v areálu sídla Libereckého kraje, kterou vypracovala
projektová kancelář Nýdrle s.r.o., v září 2016,

s c h v a l u j e

na základě schváleného rozpočtu Libereckého kraje pro rok 2017, zahájení veškerých úkonů
potřebných pro přípravu investiční akce „Parkovací dům v areálu sídla Libereckého kraje“,

a u k l á d á

Mgr. René Havlíkovi, řediteli krajského úřadu, zajistit splnění usnesení.

Termín: 31. 12. 2017

Důvodová zpráva

Předmětem předkládaného materiálu je záměr zahájení investiční akce „Parkovací dům v areálu sídla Libereckého kraje“ – na pozemku stávajícího parkoviště KÚ LK („za závorou“).

1. Úvodní informace

Na 6. jednání Zastupitelstva LK konaného dne 21. 6. 2016, byl předložen pod bodem č. 22, materiál – Změna rozpočtu – rozpočtové opatření č. 205/16 – snížení výdajů kapitoly 911 15 – Krajský úřad a navýšení kapitoly 920 14 – Kapitálové výdaje odboru investic a správy nemovitého majetku – investiční záměr „Řešení parkovacích míst u Krajského úřadu Libereckého kraje“. Předmětem tohoto materiálu byl převod finančních prostředků ve výši 1.000.000,- Kč z kapitoly 911 05 – do kapitoly 920 14, na pokrytí nákladů v rámci investičního záměru na výše uvedenou akci.

Materiál byl převážnou většinou zastupitelů (31) schválen, nicméně byla přijata dohoda, že Odbor investic a správy nemovitého majetku (OISNM) připraví pro další postup – Studii potřebnosti parkovacích míst, s podrobnějším rozbohem potřeb parkování v okolí úřadu. *(Studie je přílohou tohoto materiálu a popis této studie je uveden níže - v bodě č. 4.)*

Financování: Při projednávání rozpočtu Libereckého kraje na 2. Zasedání Zastupitelstva LK dne 20. 12. 2017 byl předložený návrh rozpočtu schválen a v kapitole 920 14 je na tuto akci deponována částka 70.000.000,- Kč

2. Investiční záměr Parkovacího domu.

Nutnost výstavby parkovacího domu vznikla v souvislosti se záměrem obsadit v budoucnu po rekonstrukci krajských budov E (Evropský dům) a D (nizký dům navazující na budovu kraje) vzniklé kancelářské a ostatní prostory cizími subjekty, zejména organizacemi podílejícími se na rozvoji kraje a čerpání evropských dotací a organizacemi zřízenými Libereckým krajem či spolupracujícími s krajem a obcemi. Jedná se o lokalitu, ve které je a určitě i v budoucnu bude nedostatek parkovacích míst pro zaměstnance všech organizací, které budou v budovách kraje umístěny. Proto by nebylo možné prostory k pronájmu nabízet, aniž by se současně nabízely i potřebné parkovací plochy. Navíc po rekonstrukci výše uvedených budov, přilehlého parčíku a stávající neuspokojivé parkovací plochy bude současný počet parkovacích míst na ploše před budovami E a D ještě snížen dalším zapojením zeleně a úpravou průjezdové komunikace. Po zvážení všech možností je k dispozici jediná plocha, na které by mohl vzniknout vícepodlažní parkovací dům, a to na stávajícím parkovišti „za závorou“, kde je momentálně k dispozici cca 40 parkovacích míst. Rekonstrukcí by mělo dle studie vzniknout 220 parkovacích míst. Parkovací dům by byl umístěn v těsné blízkosti parku, který je v majetku kraje a navazuje na prostory parkoviště. Proto je uvažováno, že by celý parkovací dům byl porostlý popínavou zelení, aby co nejméně rušil sousední park a působil méně mohutným dojmem. Dům by neměl převyšovat nízké objekty sousedící s výškovou budovou kraje a měl by tak celkově zapadnout do komplexu těchto budov.

V budoucnu kraj uvažuje s možností nabízet vždy o víkendech, tedy od pátku podvečer do neděle, využití parkovacích míst pro širokou veřejnost nebo pro turisty, kteří přicestují do Liberce a pro cesty např. do Jizerských hor využijí hromadné dopravy, která je z těchto míst v dobré dostupnosti.

V květnu 2016 byla k parkovacímu domu vypracována Studie výstavby nového garážového objektu pro 220 parkovacích míst u Krajského úřadu Libereckého kraje:

Stávající stav: Objekt Krajského úřadu Libereckého kraje nemá přímo v objektu či blízkém okolí (na vlastním pozemku) dostatečné množství parkovacích míst. Dopravní napojení úřadu je také zatím komplikovanější, než by si takto významná stavba zasloužila.

Návrh: Návrh umístění parkovacího objektu vychází z dané možnosti využít pozemek (pozemek bývalé výtopny, dnes parkoviště) vedle objektu Krajského úřadu Libereckého kraje, před objektem "B", který je v jeho vlastnictví. Vlastní situování je na hranici parkové zeleně a objekt je co nejvíc přisazen k ulici Náchodské tak, aby byl dostatečně vzdálen od hranice řeky „Lužická Nisa“. Objekt se musí přizpůsobit vykonzolované komunikaci Náchodská nad svah. Tímto je objekt garáží limitován a i zmenšen počet parkovacích míst. V objektu je možno umístit 220 parkovacích míst pro auta a cca 16 míst pro motorky. Stavba umožňuje zachovat manipulační prostor podle vlastního toku a neměl by zasahovat do volného průtočného profilu „Q100“. Dopravně je uvažováno napojení objektu do ulice U Nisy přes stávající most, kde je umístěna vjezdová závara. Tímto řešením je zajištěn jednoduchý příjezd, a to jak z města, tak i ze směru od průtahu Libercem (Praha – Ústí nad Labem). Z ulice U Nisy příjezd bude přes most přímo do přízemí objektu. Objekt je koncipován jako klasický garážový polopatrový objekt.

Konstrukční řešení: Celá stavba je navržena jako jednoduchý železobetonový skelet se značně uvolněným přízemím, kde je parkování na terénu. Vyšší podlaží mají deskové hlavicové stropy s betonovými parapety. Na střeše, kromě vlastního parkování, je v přední části objektu navržen poměrně široký žlab na zeleň. Představa je, že prakticky celý objekt se nechá porůst popínavou zelení z terénu a ze střechy, celoročně zelenou. Tím se vlastní hmota objektu v celkové zeleni sousedního parku ztratí a nebude svojí hmotou konkurovat objektu Krajského úřadu Libereckého kraje. Objekt je ze tří stran nad parapety plně otevřený, což umožňuje provětrání objektu. Možný vjezd do parkovacího objektu lze uzavřít závorami (resp. roletami) doplněnými prostorovým kamerovým systémem a tím zajistit prakticky částečně hlídaná stání. Kromě uzavření vlastního parkovacího domu je kontrola závorami a kamerou na vlastním mostě přes řeku. Objekt má navrženy dvě komunikační (úniková) schodiště, z čehož jedno je uzavřené – zasklené, druhé je pouze požární a je zcela otevřené pouze s horním zakrytím. Pro zajištění výstavby, bude provedena kotvená (dočasně) pilotová stěna (převrtávaná - těsněná), která staticky zajistí celý svah u ulice Náchodské a bude tvořit zároveň nosnou stěnu objektu. Parkovací stání budou i na střeše parkovacího domu. V tomto případě je již i na stávajícím parkovišti umístěn lapol, do kterého budou odvedeny splaškové vody z ploch parkovacího domu. Výjezd do ulice Náchodská – bude řešen tak, jak znázorňuje výkres s tím, že se bude jednat pouze o výjezd, nelze umístit vjezd z důvodu silného provozu na obchvatu bloku budov, ulicí Náchodská

Technické vybavení: Objekt bude vybaven běžným osvětlením, kamerovým sledovacím systémem, závorami na příjezdu (odjezdu) a lamelovými (mřížovými) roletovými vraty. Ovládání závor a rolet bude jednak na zaměstnaneckou kartu (čip) a dále z haly od kontaktního centra či z místnosti ostrahy. Odvodnění vlastních vnitřních ploch bude provedeno svedením do bezodtokových jímek. Úklid garáží se předpokládá „suchým“ strojem, který by garážoval v přízemí objektu energocentra. Odvodnění příjezdové komunikace, části parkování v přízemí a odvodnění dešťových vod ze střechy (nejvyššího parkovacího místa), bude provedeno do řeky přes lapač ropných produktů. Pro závlahu zeleně na střeše bude proveden závlahový systém.

Přeložky: Pro možnou výstavbu je nutno provést demolice stávajících objektů, přeložku vodovodního řádu DN 100 (25 m), přeložku kabelů VN (25 m), přeložku slaboproudých kabelů /Telecom + UPC/ (84 m), přeložku horkovodu do energocentra (43 m) a přeložku pěšího chodníku (110 m²) vedoucího do parku.

Kapacity, náklady: Počet parkovacích míst	220 míst
Obestavěný prostor	20 706 m ³
Zastavěná plocha	1 293 m ²
Celková podlažní plocha (včetně přízemí)	6 358 m ²

3. Jednání s Teplárnou Liberec a.s.

Liberecká Teplárna oslovila Krajský úřad Libereckého kraje ke svolání jednání ohledně nově vedené trasy horkovodu, který bude Teplárna realizovat v letech 2018 až 2019. Navržený průběh trasy projektanty Teplárny se dostal do konfliktu s budoucí stavbou Parkovacího domu, nicméně v současné době se připravuje technické řešení ze strany Teplárny ve spolupráci s Odborem investic a správy nemovitého majetku, které neohrozí případnou výstavbu parkovacího domu.

4. Studie potřeb parkovacích míst v areálu sídla Libereckého kraje

Na základě úkolu z jednání ZK dne 21. 6. 2016 byla zadána Studie potřeb parkovacích míst v areálu sídla Libereckého kraje, projektové kanceláři NÝDRLE, s.r.o., se sídlem U Sila 1328, 463 11 Liberec 30, která se touto problematikou dlouhodobě zabývá a řeší obdobná zadání.

Předmětem řešení bylo jednak zmapování stávajícího počtu parkovacích míst a následně řešení potřeb parkování s ohledem na uzavírání nájemních smluv s budoucími nájemci tzv. Evropského domu, dále pak s řešením budovy „D“, vytvořením tzv. Podnikatelského inkubátoru a v neposlední řadě rovněž s konečnými úpravami venkovních ploch kolem budovy „E“ a „D“ a stávajícího parkoviště směrem k parku.

Uvedená studie je přílohou tohoto materiálu, nicméně výstupem z této studie je fakt, že minimální normovaný požadovaný počet parkovacích stání v prostoru areálu Krajského úřadu Libereckého kraje je – **354** parkovacích stání. Dále pak dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, bude z celkového počtu parkovacích stání provedeno **9** parkovacích stání pro imobilní, v šíři 3,50 m.

Stávající stav parkovacích míst lze doložit takto:

- Parkovací místa za závorou – 40 míst
- Parkovací místa podél řeky Nisy – 20 míst
- Parkovací místa na stávající panelové ploše před „E“ a „D“ – 130 míst

S místy podél řeky Nisa se v budoucnu – pro zkapacitnění průjezdu k úřadu - nedá počítat, proto je nutné těchto 20 míst odečíst ze stávajícího stavu. Závěrem lze konstatovat, že nyní disponujeme celkem **170 – ti** parkovacími místy.

Podle studie venkovních ploch a po akceptaci připomínek vedení Libereckého kraje o rozšíření zeleně, (703 m² zelených ploch), se sníží počet parkovacích míst před budovami „E“ a „D“ na 116 míst. (Z původních 130-ti)

Navrhovaný stav:

- Plocha před „E“ a „D“ – 116 míst
- Nový parkovací dům – 220 míst
- Elektromobilita – 2 místa

Celkem tedy bude k dispozici 338 parkovacích míst.

Chybějících 16 parkovacích míst (338 míst vytvořených projektem minus 354 míst požadovaných dle Studie..) lze řešit parkováním na veřejném parkovišti za řekou Nisa.

Závěr dle Studie dokazuje, že realizace jednoduchého podlažního parkovacího domu je nezbytná pro zajištění potřebného počtu parkovacích stání v okolí sídla Libereckého kraje s tím, že dojde k zajištění bezpečného přístupu jak pro klienty, tak i pro návštěvy a zaměstnance Libereckého kraje a Krajského úřadu Libereckého kraje a v době mimopracovní, může být volná kapacita nabídnuta i pro víkendové návštěvníky města.

5. Rozpočet stavby – odhad nákladů dle investičního záměru

Níže je uveden odhad nákladů stavby včetně demolic a sítí s tím, že předpokládáme, že soutěží se celkové náklady sníží na částku, kterou má nyní v rozpisu rozpočtu Liberecký kraj v kapitole 920 14 – 70.000.000,- Kč

1a	Obestavěný prostor	20 706m3	3 010 Kč/m3	62 325 060 Kč
1b	Celková podlažní plocha (včetně přízemí)	6 358 m2	9 800 Kč/m2	62 308 400 Kč
2	demolice			3 500 000 Kč
3	přeložka vodovod DN 100	25 m	5 500 Kč/m	137 500 Kč
4	přeložka VN kabelů	25 m	3 800 Kč/m	95 000 Kč
5	přeložka slaboproudu /Telecom + UPC/	84 m	3 500 Kč/m	294 000 Kč
6	přeložka horkovodu	43 m	7 500 Kč/m	322 500 Kč
7	přeložka pěšího chodníku	110 m2	1 200 Kč/m2	132 000 Kč
8	pilotová stěna	870 m2	8 000 Kč/m2	6 960 000 Kč
9	automatické závory	2 ks	80 000 Kč/ks	160 000 Kč
10	automatické závory	2 ks	110 000 Kč/ks	220 000 Kč
11a	Odhad celkových stavebních nákladů /m3/			74 146 060 Kč
11b	Odhad celkových stavebních nákladů /m2/			74 129 400 Kč
12a	Rezerva, ostatní náklady (m3)	6%		4 448 764 Kč
12b	Rezerva, ostatní náklady (m2)	6%		4 447 764 Kč
13a	Náklady celkem			78 594 824 Kč
13b	Náklady celkem			78 577 164 Kč
	Počet parkovacích míst			220 míst
	Náklady na 1 parkovací místo včetně komunikací			357 169 Kč

6. Způsob zadání veřejné zakázky - výběr zhotovitele stavby

Dle uskutečněných jednání pracovní skupiny zabývající se rekonstrukcí objektů „E“ a „D“ a okolních ploch, i po konzultaci s projektanty by OISNM uvažovalo o zadání výstavby Parkovacího domu formou Design and Build (DaB) – neboli „nakresli a postav“. Tímto druhem zadávacího řízení by dle očekávání mohlo dojít k úsporám při realizaci díla a rovněž ke zkrácení doby výstavby.

Pro tuto metodu je příznačná odpovědnost za projektovou dokumentaci na straně zhotovitele, přičemž objednatel specifikuje ve svém zadání účel, standardy, rozsah a další například výkonová kritéria plnění. Jedná se o smlouvu s paušální cenou bez výkazu výměr. Platby probíhají podle platebního kalendáře, případně na základě dokončení definovaných částí díla. Při použití metody DaB může objednatel přesněji předvídat cenu i lhůtu pro dokončení. Zhotovitel na sebe bere větší riziko, a tak jeho nabídková cena obvykle zahrnuje rizikovou přírážku.

Obecně lze říci, že užití DaB je vhodné pro technicky náročné stavby, u kterých je zhotovitel schopen přijít s návrhem řešení s významným vlivem na termíny, náklady nebo kvalitu stavby současně je zadavatel schopen dostatečně předvídat externí podmínky.

Rizikem tohoto postupu je především nutnost dostatečně přesného vymezení požadavků na výkon a funkci nebo popisu potřeb zadavatele v situaci, kdy nebyla dosud zpracována podrobná projektová dokumentace. Dále pak nezkušenost zadavatele s takovým typem veřejné zakázky, příprava zadávací dokumentace včetně smluvních podmínek a především

hodnotících kritérií bude časově velmi náročná (standardně cca měsíc, zde více než dva měsíce). Nepopiratelnou komplikací při užití DaB je složitější hodnocení nabídek. U běžných zakázek se ocení výkaz výměr a jediným rozhodujícím kritériem je nejnižší cena. U formy DaB se často pro vyhodnocení účastníků používají i jiné parametry, především se porovnávají jednotlivé návrhy zhotovitelů, kdy je těžké potlačit subjektivní prvky při hodnocení. Problém je pak tedy, jak zajistit transparentní a objektivní vyhodnocení při porovnávání jednotlivých nabízených návrhů. Zadavatel také musí počítat s tím, že pro podání nabídek nelze stanovit běžnou lhůtu. Pro zpracování podrobného technického řešení stavby musí mít účastníci dostatek času, předpokládáme alespoň dva měsíce (Státní fond dopravní infrastruktury doporučuje 90-180 dní s ohledem na rozsah projektu).

Jako výhody lze označit možnost snížení výskytu změn během výstavby z důvodu vad projektové dokumentace, zapojení technické invence zhotovitele, komplexní odpovědnost jednoho zhotovitele a sjednocení motivace dodavatelů – projektantů a stavebních firem a možnost urychlení délky trvání projektu (pokud nedojde k výraznému zdržení při přípravě zadávacího řízení, při podávání nabídek a následně při jejich hodnocení).

Formu otevřeného řízení OISNM považuje za poměrně nepružnou. Zadavatel by měl zvážit použití flexibilního zadávacího řízení (např. jednací řízení s uveřejněním), jež vytvoří prostor pro dialog s uchazeči před předložením cenových nabídek. První etapa nabídkového řízení by měla vyústit v technický návrh bez uvedení ceny. Hodnocení cen by bylo předmětem až druhé etapy.

OISNM navrhuje při přípravě této investiční akce využít služeb patřičně kvalifikovaného konzultanta.

7. Odhad časového harmonogramu od vypsání VZ k realizaci vlastní stavby

Pokud budeme reálně uvažovat s termínovou vazbou na rozhodnutí Rady kraje a Zastupitelstva Libereckého kraje a se lhůtami dle platné normy ZVZ, pak by byl harmonogram dle odhadů možný v tomto časovém rámci:

- Schválení záměru v RK – 10. 1. 2017
- Schválení záměru v ZK – 31. 1. 2017
- Vytvoření zadávací dokumentace na základě hotového invest. záměru – duben/květen 2017
- Vypsání VZ v otevřeném řízení/v jednacím řízení s uveřejněním – formou DaB – květen 2017
- Termín předložení nabídek uchazečů 2 – 3 měsíce, srpen 2017
- Hodnocení nabídek – konec října 2017
- Lhůty pro odvolání uchazečů – konec listopadu 2017
- Podpis smlouvy s vybraným uchazečem – polovina prosince 2017
- Předání staveniště a zahájení stavebních prací – polovina ledna 2018
- Dokončení hotové stavby – 30. října. 2018

Přílohy:

- mapa
- Textová část
- celková situace
- celkový pohled
- napojení ul. Náchodská
- podrobná situace
- stanovisko OC Forum
- zápis z jednání ze dne 09.01.2017
- prezenční listina z jednání ze dne 09.01.2017