



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
FS/ZP/02/2021

Wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej przebudowy trzech budynków pofabrycznych na potrzeby realizacji projektu *Twórcza przestrzeń – rewitalizacja budynków pofabrycznych na potrzeby Fabryki Sztuki w Łodzi*

I. Zakres zamówienia

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Wykonanie na podstawie koncepcji architektonicznej i innych dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na przebudowę trzech budynków pofabrycznych. Dokumentacja musi zawierać co najmniej:
 - a) Mapy do celów projektowych w skali i zakresie niezbędnym do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej;
 - b) Wielobranżowy projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami w zakresie zgodnym z przepisami ustawy Prawo Budowlane;
 - c) Wielobranżowy projekt wykonawczy - zakres dokumentacji projektowej, które uzupełnią i uszczegółowią projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, przedmiarów na realizacji robót budowlanych, m.in.:
 - Projekt wykonawczy architektury, zawierający elementy i detale architektoniczne wykończenia oraz kolorystykę w tym także:
 - projektu aranżacji wnętrz, kolorystyki oraz form architektonicznych wbudowanych i wolnostojących (meble, krzesła, biurka, kosze, etc.) dostosowany do założeń koncepcji architektonicznej wraz z wizualizacjami. Zestawienie urządzeń, wyposażenia zostanie przygotowane przy współpracy z Zamawiającym;
 - projekt systemu identyfikacji wizualnej i oznakowania pomieszczeń w budynkach i na zewnątrz. Przygotowanie przy współpracy z Zamawiającym;
 - Projekt wykonawczy zagospodarowania terenu w tym także:
 - projekt ogrodzenia w tym bramy wjazdowej i szlabanu wjazdowego;
 - Projekt wykonawczy konstrukcji budynku, w tym w szczególności:
 - projekt wykonawczy elementów konstrukcyjnych;
 - projekt konstrukcji podjazdów i elementów konstrukcji dla dostępu osób z niepełnosprawnościami;
 - Projekt wykonawczy instalacji sanitarnych w tym także:
 - Projekt węzła cieplnego w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - Projekt wykonawczy instalacji elektrycznych i teletechnicznych;



- Projekt wykonawczy dla systemu multimedialnego;
- d) Program prac konserwatorskich (w razie konieczności);
Program prac konserwatorskich opracowany w oparciu o Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na listę skarbów dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków z dnia 2 sierpnia 2018 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 81) uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - e) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót;
zawierające zbiory wymagań w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, obejmujące w szczególności wymagania w zakresie właściwości materiałów, wymagania dotyczące sposobu wykonania i oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót, określenie zakresu prac, które powinny być ujęte w poszczególnych pozycjach przedmiaru, w szczególności zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, w zależności od stopnia skomplikowania robót budowlanych, składają się ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót podstawowych, rodzajów robót według przyjętej systematyki lub grup robót. Zamawiający wymaga wykonania specyfikacji technicznej ogólnej i specyfikacji technicznych zgodnych z rodzajami robót ze szczególnym uwzględnieniem w specyfikacjach szczegółowych wykazu materiałów i sprzętu opisanych parametrami technicznymi w taki sposób, aby pozwalały potencjalnemu wykonawcy zaproponowanie rozwiązań równoważnych w stosunku do rozwiązań wyszczególnionych w projekcie. W specyfikacjach technicznych należy opisać dokładnie zasady gospodarowania odpadami zgodnie z przeznaczeniem obiektu.
 - f) Kosztorys inwestorski;
Kosztorys inwestorski opracowany na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych. Kosztorysy inwestorskie mają być odrębne dla każdego z budynków.
 - g) Przedmiary robót;
Przedmiar robót zawierający zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych. Przedmiar musi być odrębny dla zakresów robót dla każdego z budynków oraz musi uwzględniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
 - h) Zbiorcze zestawienie kosztów;
 - i) Harmonogram rzeczowo-finansowy;
 - j) Audyt energetyczny budynków.
2. Uzyskanie w imieniu Zamawiającego wszelkich niezbędnych warunków technicznych, opinii,



opracowań technicznych, uzgodnień, pozwoleń i decyzji w tym decyzji o pozwoleniu na budowę

3. Jednorazowej aktualizacji kosztorysu inwestorskiego na żądanie zamawiającego zgłoszone w ciągu trzech lat od daty podpisania protokołu odbiorczego.

II. Podstawa wykonania zamówienia - materiały niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia w oparciu o następujące dokumenty:
 - a) Koncepcja projektowa przebudowy budynku biurowego, budynku magazynowego i budynku portierni - Załącznik nr 1 do OPZ;
 - b) Inwentaryzacja budowlana budynku biurowego, budynku magazynowego i budynku portierni - Załącznik nr 2 do OPZ ;
 - c) Projekt technologiczny systemu multimedialnego - Załącznik nr 3 do OPZ;
 - d) Opracowanie - Ochrona przeciwpożarowa Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków pofabrycznych ul. ks. bp. W. Tymienieckiego 3 - Załącznik nr 4 do OPZ;
 - e) Wytyczne konserwatorskie WUOZ-ZN.5183.403.2019.ES z dnia 21.06.2019 r - Załącznik nr 5 do OPZ;
 - f) Pismo nr WUOZ-ZN.5183.1358.2019.ES z akceptacją koncepcji architektonicznej i dodatkowymi wytycznymi z dnia 12.02.2020 r. - Załącznik nr 6 do OPZ;
 - g) Warunki techniczne Veolia z dnia 21.02.2020 r. - Załącznik nr 7 do OPZ;
 - h) PFU - wod-kan,co,went-klim - Załącznik nr 8 do OPZ;
 - i) System kontroli dostępu - Załącznik nr 9 do OPZ;
 - j) Dodatkowe rozwiązania projektowe - Załącznik nr 10 do OPZ.
2. Obowiązujące przepisy, w tym wymogi ustawy Prawo budowlane oraz obowiązujące normy, akty wykonawcze do ustawy Prawo zamówień publicznych oraz zasady współczesnej wiedzy technicznej.

III. Opis stanu istniejącego

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa 3 budynków pofabrycznych wraz z ogrodzeniem i zagospodarowaniem terenu, położonych w Łodzi przy ulicy Tymienieckiego 3 na potrzeby funkcjonowania Fabryki Sztuki w Łodzi (FS) – samorządowej instytucji kultury. Budynki usytuowane są na części działki o numerze 158/13

w obrębie W-25 w Łodzi. Przedmiotowy zespół budynków wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego – obszarowa decyzja z dnia 20.01.1971 nr A/44:

- a) budynek 1 w rejestrze określony jako: skład towarów gotowych (bud. 2) w zespole wykańczalni (III) fabryki K. W. Scheiblera
- b) budynek 2 w rejestrze określany jako: domek stróża, później portiernia w zespole wykańczalni (III) fabryki K. W. Scheiblera
- c) budynek 3 w rejestrze określony jako: skład towarów gotowych (bud. 2) w zespole wykańczalni (III) fabryki K. W. Scheiblera (ten sam co budynek 1 – przylegają do siebie)



2. Charakterystyka budynków

Budynek 1 – aktualnie budynek biurowy

To jeden z głównych budynków tzw. kompleksu wykańczalni Scheiblera. Wzniesiony został w początkach XX wieku a następnie w II połowie XX wieku przebudowany (m.in. zmieniono dach na szedowy w konstrukcji żelbetowej) tak, że ostatecznie stał się budynkiem biurowym, służącym dla potrzeb FS. Na początku lat 90-tych XX wieku w budynku została przeprowadzona gruntowna przebudowa, polegająca na przekształceniu jego funkcji na funkcję biurową, w wyniku której w elewacjach: wschodniej i północnej wprowadzono okna i drzwi, doświetlające trakt wschodni. Układ konstrukcyjny budynku – 3 nawowy o układzie podłużnym, z podwójnym szeregiem słupów żeliwnych w rozstawie (wzdłuż dłuższego boku budynku) 633 cm. Budynek 10 – przeszłowy z szedem w każdym przęśle. Budynek wykonany w konstrukcji murowanej tradycyjnej – ściany nośne z cegły pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej posadowione na murowanych ścianach fundamentowych, nietynkowane. Dach szedowy obecnie na konstrukcji żelbetowej wspartej na żeliwnych słupach. Obecnie dach pokryty jest papa termozgrzewalną.

- powierzchnia zabudowy obiektu - 1 375 m²
- powierzchnia użytkowa obiektu - 1 198,4 m²
- kubatura obiektu - 9 075 m³

Budynek 2 – portiernia

Parterowy budynek na planie prostokąta z czterospadowym dachem o małym stopniu nachylenia. Z wszystkich 4 stron posiada drzwi. W ciągu ostatnich 30 lat przeszedł przebudowy, w wyniku których teraz jest to pomieszczenie jednoprzestrzenne z wydzieloną częścią sanitarną i dalej pełni funkcję portierni. W ostatnim dziesięcioleciu przeprowadzony został także remont elewacji, wymagający jednakże przeprowadzenia kolejnej renowacji ze względu na stan techniczny.

Budynek wykorzystywany jest jako pomieszczenie, przeznaczone dla pracowników ochrony obiektów.

- powierzchnia zabudowy obiektu - 59,5 m²
- powierzchnia użytkowa obiektu - 41,4 m²
- kubatura obiektu - 250 m³

Budynek 3 – magazyn

Budynek parterowy, z 2 dachami: pulpitowym i dwuspadowym, z wysoko podniesioną posadzką, z uwagi na lokalizację dużej rampy wyładowniczej. Jest to budynek w kształcie litery L. Od strony północnej przylega bezpośrednio do ściany budynku nr 1, natomiast od strony południowej przylegając do muru ogrodzenia w granicy działki. Również od strony zachodniej stoi w granicy działki.

- powierzchnia zabudowy obiektu - 168,1 m²
- powierzchnia użytkowa obiektu - 149,5 m²
- kubatura obiektu - 720 m³

IV. Wytyczne projektowe

1. Planowane założenia oraz rozwiązania techniczne powinny być zgodne z opracowaniami i dokumentami stanowiącymi załączniki do OPZ;
2. Rozwiązania projektowe powinny być realizowane w oparciu o metodę *projektowania*



uniwersalnego (projektowanie inkluzywne, niewykluczające);

3. Projektowane rozwiązania powinny wykazywać, w miarę możliwości, cechy budownictwa zrównoważonego, z wykorzystaniem energooszczędnych oraz przyjaznych dla środowiska i pracowników rozwiązań technicznych. Powinno go cechować m.in.:
 - Małe zużycie energii;
 - Pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych;
 - Wysoka efektywność energetyczna;
 - Ograniczenie zużycia i strat wody oraz zagospodarowanie wód deszczowych np. do podlewania terenów zielonych.
4. Projektowane rozwiązania powinny być energooszczędne;