

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Przebudowa budynku Goplana polega na wykonaniu robót budowlanych w istniejącym budynku Ośrodka Goplana w Świnoujściu przy ul. Żeromskiego 6 mających na celu: zmianę sposobu użytkowania wskazanych pomieszczeń na parterze w związku z utworzeniem Oddziału Urzędu Statystycznego w Świnoujściu, wymianę stropów, wymianę i rozbudowę instalacji, wyposażeniu pokoi gościnnych w węzły sanitarne, wyposażeniu budynku w kompletną wentylację grawitacyjną, wyposażeniu budynku w instalacje teletechniczną (w tym wi-fi, lokalny punkt dostępowy LPD, kontrola dostępu, CCTV, SSP, TV), wymianę stolarki okiennej, remoncie dachu z dociepleniem, zmianie w zagospodarowaniu terenu z wyminą części utwardzonej.

1. Opis budynku i założenia ogólne przebudowy

Budynek Goplana posiada 3 kondygnacje nadziemne (parter, piętro I, poddasze) oraz jedną kondygnację przyziemia (podpiwniczenie) w około 20% pod południową częścią budynku. Kwalifikuje się jako obiekt kategorii ZL I, jest budynkiem niskim.

Kondygnacje nadziemne posiadają układ komunikacyjny korytarzowy. Na kondygnacjach tych znajdują się pokoje gościnne. Część z tych pokoi wyposażona jest w zaplecze sanitarne, a dla pozostałej części zaplecze sanitarne wspólne zlokalizowane w południowej części budynku. W piwnicy znajduje się kotłownia gazowa, zasobnik c.w.u. oraz pomieszczenia gospodarcze.

Posadowienie budynku

Część podpiwniczona budynku posadowiona jest na ławach fundamentowych na głębokości ok. 270cm, a część niepodpiwniczona posadowiona jest na ścianie fundamentowej ceglanej bez poszerzenia na głębokości 120 – 200cm.

Stropy

Stropy budynku drewniane za wyjątkiem części południowej i skrajnej północnej. Strop nad piwnicą ciężki „Kleina”. Strop w obszarze klatki schodowej żelbetowy, współczesny. W części północnej strop ciężki, kolebowy ceglany.

Schody wewnętrzne współczesne, żelbetowe.

Dach mansardowy, poziom dolny o nachyleniu 60° kryty dachówką z papy, odcinek okapowy z wyłuszczeniem o nachyleniu 15° na odcinku 50cm. Poziom górny nachylony pod kątem 10° kryty papą.

Kominy murowane wyprowadzone ponad dach, dodatkowo 2 przewody kominów pcv wyprowadzonych ponad dach oraz komin spalinowy kotłowni ze stali nierdzewnej.

Elewacja

W całości tynkowana, faktura baranek. Detal architektoniczny biały faktura gładka. W części północnej detal wyrazisty eklektyczny nawiązujący do neoklasycyzmu. W bryle budynku opaski okien parteru, gzyms podokienny międzykondygnacyjny i okapowy biały z fakturą gładką.

Budynek Goplana znajduje się na działce o kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren posiada spadek w kierunku południowym, a różnica poziomu wynosi około 1m. Dostęp do działki jest zapewniony od strony północnej od ul. Żeromskiego. Działka jest częściowo utwardzona.

Przebudowa budynku Goplana polegała będzie na wykonaniu robót budowlanych w istniejącym budynku w Świnoujściu przy ul. Żeromskiego 6 mających na celu: zmianę sposobu użytkowania wskazanych pomieszczeń na parterze w związku z utworzeniem Oddziału Urzędu Statystycznego w Świnoujściu oraz modernizację pokoi gościnnych, która zapewni wyższy standard osobom wypoczywającym i umożliwi wykorzystanie tych pokoi przez okres całego roku.

Część budynku, w którym będzie się mieścił Oddział Urzędu Statystycznego zlokalizowana będzie we frontowej części budynku (od strony północnej) na parterze i zostanie oddzielona od pozostałej części kontrolą dostępu. Do pozostałej części budynku dostęp będzie możliwy od strony południowej w której znajduje się klatka schodowa.

Dostęp dla osób niepełnosprawnych będzie możliwy jedynie od strony wejścia do Oddziału i tylko w części parteru. Po wykonaniu modernizacji Oddział będzie mógł zarówno obsługiwać osoby niepełnosprawne jak i je zatrudniać. Stopień w okolicy ogrodzenia (furtka wejściowa) powinien zostać zniwelowany.

Zamawiający przewiduje realizację robót budowlanych w dwóch etapach – przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie powinny być wykonane z podziałem na dwa etapy.

2. Założenia szczegółowe przebudowy:

- 1) roboty demontażowe/rozbiórkowe, w tym:
 - demontaż stropów, kominów, podłogi na gruncie, skucie tynków na ścianach zewnętrznych, instalacji, izolacji termicznej dachu, ścian działowych i wybranych ścian konstrukcyjnych wewnętrznych, okien, utwardzenia terenu, ogrodzenia, utylizacja odpadów.
- 2) roboty budowlane, w tym:
 - wykonanie nowych stropów,
 - wykonanie ścian nośnych wewnętrznych i działowych uwzględniający zmianę sposobu użytkowania w wybranej części parteru oraz uwzględniający nowy podział dla pokoi gościnnych ze zlokalizowanymi w pokojach łazienkami,
 - montaż nowych okien i drzwi,
 - remont elewacji w zakresie uzgodnionym z konserwatorem zabytków,
 - remont dachu, blacharki i docieplenie dachu,
 - wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych i piwnicy,
 - roboty wykończeniowe,
- 3) roboty instalacji sanitarnej, w tym:
 - wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej z dostosowaniem do nowych funkcji i układu pomieszczeń,
 - wymiana instalacji c.w.u. i c.o. z dostosowaniem do nowych funkcji i układu pomieszczeń,
 - wykonanie wentylacji grawitacyjnej,
- 4) roboty instalacji elektrycznej i odgromowej,
- 5) roboty instalacji teletechnicznej, SSP (z pozostawieniem centrali, czujek oraz jeżeli to możliwe okablowania), kontroli dostępu, TV, utworzenie lokalnego punktu dostępowego LPD sieci komputerowej na parterze w pomieszczeniu przyległym do pokoju 0/5 w strefie chronionej administracyjno-biurowej:
 - szafka LPD wraz z wyposażeniem:
 - a) szafka wisząca rack 19" wysokość 12U głębokość 600 mm przeszklona (z wentylatorem i termostatem),
 - b) Switch minimum 24 portowy 1Gb (mocowanie rack 19"),
 - c) Zasilacz UPS 1000VA (mocowanie rack 19"),
 - okablowanie strukturalne UTP kategorii 5E lub wyższej – z szafki LPD do pokoi 0/4, 0/5, 0/6 i 0/1 /kanały instalacyjne, gniazda RJ45 natynkowe/,
 - a) pokój 0/4 4 gniazda,
 - b) pokój nr 0/5 3 gniazda,
 - c) pokój nr 0/6 7 gniazda,
 - d) pokój 0/1 5 gniazda,
 - instalacji zasilania gwarantowanego,
 - sieci WiFi dla ośrodka wczasowego.

Szczegółowe wymagania Zamawiającego w zakresie ilości miejsc noclegowych, parkingowych, technologii, materiałów, urządzeń itp. wypracowany zostanie w trakcie realizacji Koncepcji projektowej przy następujących założeniach wyjściowych lokalizacji n/w pomieszczeń:

- piwnica: pomieszczenie kotłowni gazowej, pomieszczenie gospodarcze szt. 3,
- parter: Oddziału Urzędu Statystycznego z wejściem od ulicy Żeromskiego oddzielony kontrolą dostępu od części ośrodka wczasowego – pom. Kierownika Oddziału, pomieszczenie biurowe szt. 3,

- wc dla osób niepełnosprawnych oraz pracowników i klientów Oddziału. Pozostała część w części ośrodka wczasowego z wejściem od strony południowej (podwórza) – apartament szt. 1, pokoje gościnne z łazienkami szt. 3, pomieszczenie recepcji, pomieszczenie gospodarcze szt. 1.,
- piętro I: apartamenty szt. 2, pokoje gościnne z łazienkami szt. 5, pomieszczenia gospodarcze szt. 2,
 - piętro II: apartamenty szt. 2, pokoje gościnne z łazienkami szt. 4, pomieszczenia gospodarcze szt. 3.