

Zabrze, 25.03.2015

Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów RP
ul. Silniczna 15/4, 25-515 Kielce

dotyczy: Termomodernizacji budynków Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego

LIST OTWARTY DO ARCHITEKTÓW

Szanowni Koledzy,

W związku z projektem Termomodernizacji budynków A,B,C1 Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego chcielibyśmy wyjaśnić i sprostować kilka faktów z przebiegu realizacji ww. inwestycji. Wyjaśnienia te są podyktowane krytyką, która nie jest oparta na rzetelnych i pełnych informacjach.

DANE FORMALNE

1. W warunkach przetargu nie podano jakichkolwiek wytycznych w zakresie ochrony zastanych wartości architektonicznych. Natomiast w piśmie z 23.01.2012 Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, że „*przedmiotowy budynek nie podlega ochronie konserwatorskiej, tzn. nie jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie znajduje się na terenie zabytkowego układu architektoniczno-krajobrazowego miasta Kielc.*”

To pismo sprowokowało koncepcje, które zostały zaprezentowane w celu wywołania dyskusji nad projektem. Koncepcje te nie były jednak w żaden sposób realizacyjne.

2. Wiążącym warunkiem w umowie o prace projektowe były wytyczne audytu energetycznego (wykonany: 09.2011 – do wglądu u Inwestora), który to audyt dla budynku A podaje na str. 10: „*ściany zewnętrzne – ocieplenie ścian zewnętrznych murowanych budynku styropianem, metodą lekką mokrą, po demontażu elewacji z marblitu*”.

3. Przetarg na prace projektowe dotyczył termomodernizacji z naciskiem na wyposażenie budynków A,B,C1 w energooszczędne instalacje wentylacyjne (z zastosowaniem pomp GHP) oraz wymianę oświetlenia. Wszystkie wymagane elementy instalacyjne zostały ujęte w przywołanym wyżej obligatoryjnym dla projektanta audycie energetycznym.

4. Dla obszaru opracowania nie istniał MPZP. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana 11.04.2012 określiła modernizowane budynki jako „fundamenty pod pompy ciepła” (!). Dlaczego zatem pretensje są formułowane do projektanta, skoro Prezydent oraz Konserwator Zabytków umyli ręce od wyznaczenia formalnych warunków projektowych dla tej inwestycji? Obecnie zaś przedstawiciele tych instytucji są doradcami Inwestora i próbują wpływać na kolor elewacji i szukać winnego.

DANE PROJEKTOWE

1. Wprowadzenie rozbudowanych instalacji wentylacji do budynków spowodowało konieczność stworzenia przestrzeni technicznej o wysokości ok 40cm na każdej kondygnacji. W efekcie wysokość okien musiała ulec obniżeniu ze skutkiem w postaci zmian proporcji elementów elewacji.

2. Kolejny wymóg przetargu to wprowadzenie ruchomych rolet okiennych zgodnie z wymaganiami audytu energetycznego. Skrzynki rolet obniżyły wysokość okien o kolejne 18cm.
3. Niższe okna wymagały nowych belek nadprożowych, ponad którymi jest miejsce dla czerpni instalacji wentylacji mechanicznej. Kolejne obniżenie o ok 16cm. W efekcie w obu budynkach poziom góry okien obniżył się o ok.60cm względem poziomu pierwotnego.
4. W elewacji budynku A jest ukrytych w pasie międzyokiennym około 200 czerpni powietrza dla urządzeń wentylacyjnych. Niewiele mniejsza ilość czerpni znajduje się w elewacji budynku C1. Te czerpnie są istotnym elementem technologicznym, którego ze względów konstrukcyjnych i funkcjonalnych nie można było wyprowadzić na dach budynku.
5. Wprowadzenie jednolitego systemu wentylacji umożliwiło usunięcie zewnętrznych klimatyzatorów na dotychczasowych elewacjach.

DANE FINANSOWE

1. Wartość netto pozycji „architektura” dla elementów elewacyjnych w sumie na budynki A+B+C1 wynosi około 5,4 mln PLN. W tym są pozycje: 2.5 ocieplenie ścian+ 2.6 okładziny ściennie i podłogowe + 2.7 stolarka i ślusarka, fasady + 2.8 roboty ślusarskie. Dane podano w oparciu o Tabelę elementów scalonych (TES) wykonaną w styczniu 2013 jako element Projektu Wykonawczego.
2. Pozostałe pozycje kosztorysu to wszelkie instalacje wprowadzone we wnętrzu obiektu (oświetlenie LED, pompy GHP, itd.) oraz demontaże, prace rozbiórkowe, i elementy konstrukcyjne.
3. Przybliżone całkowite powierzchnie elewacji: budynek A ok.6200m², budynek B ok.1100m², budynek C1 ok.4800m² bez powierzchni dachów, ścian fundamentowych, itp. W sumie ponad 12000m².
4. Biorąc pod uwagę punkty przytoczone powyżej koszt wykonania 1m² remontu i przebudowy elewacji wyniósł szacunkowo 450,-PLN netto. Mówimy o materiałach, robociźnie, wyburzeniach, utylizacji elementów, itp. Proszę zwrócić uwagę, że podane dane finansowe dotyczą TES dla Kosztorysu inwestorskiego, a przypuszczalnie kwoty przeznaczone przez Wykonawcę Robot Budowlanych na realizację ww. prac są niższe (proporcjonalnie o tyle, o ile całkowita kwota w TES różni się od wybranej oferty w przetargu na wykonawstwo).

DANE KONSTRUKCYJNE

1. Z ekspertyzy stanu istniejącego (04.2012) Str. 9
Ogólny stan żyletek elewacji jest zadowolający. Górne odcinki (na wysokości najwyższej kondygnacji) są jednakże silnie spękane i miejscami rozkruszone (załącznik 5- dokumentacja fotograficzna), co wskazuje na potrzebę ich naprawy lub wymiany.
2. Stan techniczny osłon słonecznych – Fotografie 35-41 ww. ekspertyzy. Kwalifikacja – *Korozja betonu, odspojona otulina i zaawansowana korozja prętów zbrojenia.*
Ekspertyza jest do wglądu u Inwestora i została wykonana przez rzeczoznawcę budowlanego w tym zakresie.

KOLORYSTYKA

Kolorystyka, jako istotna cecha projektu była od początku poruszona w Umowie o prace projektowe. Umowa ta w § 1. Pkt. 6 mówi „Rodzaj i kolorystyka do uzgodnienia z Zamawiającym po przedstawieniu co najmniej 4 (czterech) wizualizacji.” I dalej § 2. Pkt.2 „projekt architektoniczny z projektem rodzaju i kolorystyki elewacji i co najmniej 4 (cztery) wizualizacje (do zatwierdzenia przez Zamawiającego).”
Projektant przedstawił na etapie projektu budowlanego i wykonawczego w sumie dziewięć wariantów kolorystycznych. Projekt wykonawczy był wykonany zgodnie z kolorystyką zaproponowaną w projekcie budowlanym.

Projekt termomodernizacji jest od początku konsekwentny w zakresie spójności kolorystyki. Architekt Andrzej Głowacki pisząc wytyczne programowe dla budynku C2 podkreślał konieczność zachowania jednorodnego stylu wszystkich budynków. Architekci termomodernizacji kolorystyki budynku C2 dopasowali się do kolorystyki projektowanych wcześniej budynków A,B,C1. Wszystko po to, aby zachować wspomnianą jednolitą stylistykę, którą obecnie Inwestor próbuje naruszyć.

UZGODNIENIA

1. Uzgodnienie wprowadzanych zmian termomodernizacji z autorami oryginalnego projektu z przyczyn wiadomych nie było możliwe.
2. Nie istnieje także formalny obowiązek uzgadniania projektów z Izbą Architektów i SARP.
3. Projekt w obecnej formie leżał w Urzędzie Miasta przez 2 miesiące i gdyby faktycznie była potrzeba zachowania istniejących podziałów elewacji, to powinna ona zostać wyartykułowana przez jakiegokolwiek instytucje formalne powołane do opiniowania projektów.
4. Projekt został „uzgodniony” przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o czym była mowa wcześniej. Po odpowiedzi WKZ z 23.01.2012 projektanci uznali, że tego typu w miarę zachowawcza przebudowa jest dopuszczalna i nie ma innych formalnych wytycznych w tym zakresie.
5. Błędem było niezorganizowanie szerszych konsultacji na etapie projektu. Jednakże konsultacje leżały w tym przypadku po stronie Wojewody, jako inwestora o specjalnych uprawnieniach i możliwościach. Konsultacje zorganizowane z we wrześniu 2014 z prezesem SARP w Kielcach, Dyrektorem BPP UM w Kielcach oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków były spóźnione i przeprowadzone bez udziału projektanta. Pani Wojewoda nie uważała za stosowne spotkania z Projektantem na żadnym etapie prac projektowych pomimo kilkukrotnych prób podjętych w tym kierunku.

PRAWO

1. Ostatni wpis Projektanta w Dzienniku Budowy z 4.03.2015 powinien formalnie skutkować przywróceniem pierwotnego koloru elewacji lub wstrzymaniem prac budowlanych i uzyskaniem nowego pozwolenia na budowę. Zmiana koloru elewacji została jednoznacznie zakwalifikowana przez projektanta jako istotna, pomimo tego, że nie została wymieniona w Art. 36a. Projektant uzasadnił swoją decyzję tym, że przywołany artykuł nie wyczerpuje wszystkich możliwych istotnych zmian w projekcie (nie jest to lista zamknięta, a jedynie obligatoryjna dla Projektanta i Organu). Jest sporo wyroków sądowych, które potwierdzają w tej kwestii stanowisko projektanta.
2. Naruszeniem prawa jest także przekroczenie uprawnień przez Inwestora oraz Inspektora Nadzoru, którzy nie powinni byli zmieniać elementów projektu nie posiadając uprawnień do projektowania bez ograniczeń. Zgodnie z Prawem Budowlanym obowiązki i prawa Inspektora nadzoru reguluje Art 25 i 26, które nie wspominają o możliwości modyfikacji dokumentacji przez Inspektora nadzoru, a jedynie o stwierdzenia wykonywania dokumentacji zgodnie z projektem. Jest to zasadnicza różnica.
3. Powołanie się przez Inwestora na zapis § 17 Umowy o prace projektowe z dnia 20.02.2013 jest nieprawidłowe. Zapis ten mówi, że Projektant zgadza się na zmiany materiałowe. Nie mówi jednak, że będzie się on zgadzał na WSZYSTKIE proponowane zmiany, gdyż taka sytuacja może doprowadzić do wynaturzenia projektu. Podczas całej realizacji budynków B i C1 każda zmiana rozwiązań projektowych była poparta opinią i zgodą projektanta. W przypadku budynku A jest inaczej.

WNIOSKI

1. Po roku negocjacji z Inwestorem udało się uniknąć odtwarzania żyletek żelbetowych ze styropianu i przekonano do wykonania ich z aluminium. Odtwarzanie żyletek żelbetowych było niemożliwe ze względów finansowych (droższe od odtworzenia z aluminium) oraz niezgodne z wymogami termomodernizacji (mostki termiczne).

2. Wobec złego stanu technicznego żelbetowych osłon słonecznych na budynku C1 nie było możliwe ich odtworzenie np. w formie aluminiowej. Co nie wyklucza dodania ich w przyszłości przy zapewnieniu budżetu na tego typu elementy.
3. Przy podanym budżecie na część architektoniczną nie można było zastosować lepszych (droższych) materiałów elewacyjnych ani okien.
4. Zachowanie istniejących podziałów elewacji (w tym wysokości okien) w przypadku dodania do budynków ŚUW nowych instalacji wentylacyjnych było niemożliwe.
5. Z powodów podanych powyżej elewacje Urzędu Marszałkowskiego (nie wprowadzono nowej wentylacji wewnątrz) oraz Urzędu Wojewódzkiego (wprowadzenie omówionych wcześniej instalacji) będą się zawsze różnić w proporcjach – ze względu na wysokość okien i wprowadzone czerpnie.
6. Rażąca postawa instytucji wydających wytyczne projektowe (WKZ oraz UM) sprawia, że krytyka Projektantów na obecnym etapie realizacji jest nieuzasadniona.

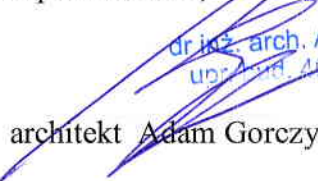
PYTANIA NA PRZYSZŁOŚĆ

1. Czy przy założonym skomplikowanym programie funkcjonalnym oraz nieodpowiednio niskim budżecie na część architektoniczną w ogóle jest możliwe prawidłowe zrealizowanie termomodernizacji obiektu tej skali i tak eksponowanego, który powinien zostać wpisany do rejestru zabytków?
2. Czy modernizacje wartościowych obiektów (nie tylko modernistycznych) nie powinny zostać regulowane ustawowo z przypisaniem odpowiedzialności konkretnej instytucji?
3. Czy Izba Architektów RP nie powinna na etapie organizacji przetargów i konkursów kontrolować ich warunków umownych od strony życzeń Inwestora w powiązaniu z budżetem inwestycji, np. z podaniem ramowego wskaźnika kosztowego ceny realizacji 1m² PU?

PODSUMOWANIE

Przedstawione fakty dają skrótowe pojęcie o pracach wykonanych w budynkach ŚUW. Mam nadzieję, że zwrócą krytykę we właściwym kierunku - od szukania winy projektanta do przyjrzenia się funkcjonowaniu instytucjom odpowiedzialnym za ochronę wartości architektonicznych. Mam także nadzieję, że łamanie prawa przez Urząd Państwowy w inwestycji finansowanej ze środków publicznych nie będzie dłużej tolerowane i zdarza się po raz ostani w Kielcach.

Z poważaniem,


dr inż. arch. Adam Gorczyca
upr. bud. 48/06/SŁOKK/II
architekt Adam Gorczyca

Załączniki

1. Pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
2. 1. strona Decyzji lokalizacyjnej wydanej przez Urząd Miasta

Załącznik nr: 8.2.

WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW w Kielcach,
25-009 Kielce, ul. Zamkowa 5
tel./fax 041 344 56 34, 041 344 27 20
PP CUP Kielce T 101

RDR.5135.4.2012

Kielce, dn. 23.01.2012 r.

Pan Tomasz Szymkiewicz
Dyrektor Biura Administracyjno-Gospodarczego
Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Kielcach

25-516 Kielce
Al. IX Wieków Kielc 3

W związku z pismem z dn. 23.01.2012, znak: AG-IV.2500.1.2012, dotyczącym prac remontowych przy budynku Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, zlokalizowanym przy Al. IX Wieków Kielc nr 3 – Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach uprzejmie informuje, że przedmiotowy budynek nie podlega ochronie konserwatorskiej, tzn. nie jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie znajduje się na terenie zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Kielc. W związku z powyższym planowane prace nie wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Świętokrzyski Wojewódzki
Konserwator Zabytków,

mgr inż. arch. Janusz Cedr

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a (P.Ś.)

Kielce, dnia 11.04.2012r.

AU-I.6733.15.2012.BT

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Nr 16/ 2012

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, 25- 516 Kielce**, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Tomasza Szymkiewicza – Dyrektora Biura Administracyjno- Gospodarczego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, 25- 516 KIELCE z dnia 30.01.2012r. (data wpływu do tut. Urzędu 15.02.2012r.), zmienionego pismem z dnia 21.02.2012r. (data wpływu do tut. Urzędu 22.02.2012r.),

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

fundamentów pod pompy ciepła o mocy 0,069 MW każda, zasilane gazem ziemnym w ramach zadania „Termomodernizacja budynków Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach wraz z wymianą oświetlenia wewnętrznego na energooszczędne” w ramach programu priorytetowego NFOŚiGW pt. System Zielonych Inwestycji (GIS GREENN Investment Scheme) Część 5 Zarządzanie energią w budynkach wybranych podmiotów sektora finansów publicznych w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCDEFG- A przy Al. IX Wieków 3 na działce nr ewid. 1032/1, Obręb 0010 w Kielcach.

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- Przedmiotem inwestycji jest budowa fundamentów pod pompy ciepła o mocy 0,069 MW każda, zasilane gazem ziemnym przy Al. IX Wieków 3 na działce nr ewid. 1032/1, Obręb 0010 w Kielcach.
- Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie w oparciu o obowiązujące przepisy, w projekcie budowlanym stanowiącym jeden z załączników do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę.
- Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę zieleni. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji i terenach przyległych. W razie zaistnienia kolizji rosnącego drzewostanu z realizacją planowanej inwestycji należy uzyskać zezwolenie na usunięcie drzew – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
- Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji, odpadami (masami ziemi lub skalnymi, gruzem itp.), wymaga uzgodnienia – zgodnie