



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 25. 3. 2021

Bod programu: 14

Předkládá: Rada města

Okruh zpracovatelů: Odbor rozvoje města; Oddělení podpory rozvoje řízení města;
Odbor správy majetku

Zpracoval: PhDr. Vladimír Juračka, Ing. arch. Marek Kuchta, Bc. Alena
Macháčková

Název bodu: **Znovuprojednání investice - Zelená střecha budovy autobusového nádraží**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje

postup dle důvodové zprávy, tedy nejprve realizaci výběrového řízení, vyčkání na rozhodnutí o poskytnutí dotace a následně učinit rozhodnutí o případné realizaci akce zelené střechy a případné realizaci zelené fasády.

T: 16. 09. 2021

O: Bc. A. Macháčková

Důvodová zpráva:

I. Zelená střecha

Dosavadní postup

Na zasedání Zastupitelstva města Hranic dne 25. 2. 2021, v rámci projednávání bodu 1. Změna rozpočtu, kdy byla obsáhle diskutována smysluplnost investice Zelená střecha na autobusovém nádraží, byl posléze přijat bod 5 usnesení 444/2021 - ZM 21ve znění:

5. Zastupitelstvo města Hranic ukládá radě města znovu posoudit investici Zelená střecha na autobusovém nádraží a výsledek předložit k projednání na březnovém zastupitelstvu města.

V návaznosti na tento úkol zpracovalo Oddělení podpory rozvoje města materiál, který byl předložen k projednání na schůzi rady města konanou dne 9. 3. 2021. Tento materiál byl znovu podroben poměrně obsáhlé diskusi a následně rada přijala usnesení, ve kterém uložila předkladateli doplnit důvodovou zprávu předloženého materiálu o připomínky z diskuze schůze rady města a předložit doplněný materiál k projednání na březnovém zasedání zastupitelstva města. Doplněné informace jsou zapracovány do této důvodové zprávy a nově je doplněn návrh na realizaci zelené fasády na budově autobusového nádraží.

Důvody předložení návrhu

Město Hranice se zavázalo k propagaci zelených střech a jejich přínosů již v roce 2018 v Koncepci rozvoje města Hranic - Smart City. Následně směr této cesty potvrdil v roce 2019 také zastupitelstvem schválený Program rozvoje města Hranic na roky 2020 -2030, ve kterém se již mluví o samotné realizaci pilotního projektu zelené střechy.

Zelená střecha na budově autobusového nádraží byla vybrána jako pilotní projekt odborem správy majetku z důvodu havarijního stavu stávající střechy a nutnosti investice města do její opravy. Její plocha je 322,55 m². Cílem bylo mít k dispozici pilotní projekt, který bude moci shlédnou a využít široká veřejnost, inspirovat se, vyzkoušet přínosy a zároveň opravit stávající havarijní stav, který by si také vyžádal vlastní finanční prostředky města v řádů statisíců. Prvotní odhady projektanta na realizaci zelené střechy byly 2 mil. Kč. Až při samotné tvorbě projektu, posouzení statiky a celkového stavu budovy se rozpočtované náklady zvýšily na 5,2 mil. Kč.

Budova autobusového nádraží byla v nedávné minulosti opravena a předpokládalo se, že v horizontu několika let přestane sloužit svému účelu v souvislosti s uvažovaným vybudováním nového terminálu u nádraží ČSD. Následně se však ukázalo, že tento záměr nebude realizován dříve než za 7 – 10 let. To znamená, že do této doby by stávající budova měla plnohodnotně sloužit veřejnosti.

Náklady na klasickou generální opravu střechy (bez zelené střechy) jsou odhadnuty na cca 600 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že se předpokládá přijetí dotace na ve výši 85 % uznatelných nákladů, jeví se varianta opravy formou vegetační střechy jako efektivní, přičemž bonusem je pilotní projekt, který bude moci shlédnou, a využít široká veřejnost. Z tohoto důvodu doporučuje rada města tento projekt, pokud město získá požadovanou dotaci, k realizaci.

Parametry Zelené střechy na budově autobusového nádraží Hranice, Nádražní 450

Město pro tento účel pořídilo projektovou dokumentaci pro sloučené územní a stavební řízení, kterou zpracoval DAZ design4U s.r.o. Tršice v roce 2020. Záměrem je oprava stávající, již dožitá ploché střechy formou vytvoření nové ploché vegetační střechy, která bude sloužit jako veřejně přístupná plocha. Nově bude vybudováno ocelové schodiště pro

umožnění přístupu na vegetační střechu. Pohyb po vegetační střeše bude umožněn po komunikačních pochozích plochách. Střecha bude osazena lavičkami a opatřena zábradlím. Nově vzniklá střecha bude osázena rostlinami. Odvod srážkové vody bude zajišťován stávajícími dešťovými vtoky.

Přístupové schodiště bude situováno v místě nevyužívaného vstupu z jihozápadní strany objektu. Bude lehké, svařované z ocelových profilů. Uvedený nevyužívaný vstup bude zazděn.

Pokud se týče výsadby, bude tvořena extenzivní výsadbou (rozchodníky a štěrk), (výška cca 10 cm), trvalkami a cibulovinami, vyššími travinami (výška cca 50 cm), kvetoucími keři a jedním stromkem.

Rada města navrhuje následující další postup:

1. Vyhlásit výběrové řízení na zhotovitele s tím, že se zatím neuzavře smlouva o dílo, ale budou známy skutečné vysoutěžené náklady na realizaci, které mohou být výrazně nižší a změnit tak pohled na celou investici.
2. Vyčkat na rozhodnutí poskytovatele dotace o jejím přidělení a její skutečné výši (uznatelné/neuznatelné náklady a skutečný podíl města) a i tato skutečnost může mít vliv na budoucí rozhodnutí o realizaci investice.
3. Následně (cca srpen 2021) se na základě výše uvedených bodů rozhodnout o přijetí/nepřijetí dotace a realizaci samotného projektu.

Stanovisko Odboru správy majetku:

Střecha výpravní budovy autobusového nádraží je v havarijním stavu, neustále zde zatéká. I přes opakovaně provedené opravy v místech zatékání se objeví nová místa. Několikrát ročně si oprava vyžádá finanční částku v rozsahu desetitisíců Kč. Pokud na ní nebude realizována zelená střecha, je nezbytné obratem zajistit její rekonstrukci s odhadnutými náklady ve výši cca 600 000,- Kč.

V případě, že by se od projektu odstoupilo, ale město Hranice chtělo dostát vytýčeným cílům svých programových dokumentů, byl pověřen Odbor rozvoje města, aby identifikoval potenciální vhodné budovy města pro realizaci zelené střechy s tímto závěrem:

Stanovisko Odboru rozvoje města:

Seznam městský budov využitelných pro zelenou střechu a komentář k nim je přílohou materiálu.

II. Zelená fasáda

Doplnění zelené střechy o realizaci zelené fasády

Nad rámec původního usnesení zastupitelstva je nově předložen návrh na doplnění zelené střechy o realizaci zelené fasády. Samotná zelená střecha estetizaci budovy nevyřeší, naopak vznikne kontrast mezi krásnou střechou a nevýraznou stávající fasádou. Předkladatel z tohoto důvodu doporučuje, aby zelená střecha autobusového nádraží byla doplněna i o zelenou fasádu tvořenou popínavými rostlinami.

Podpora, propagace a realizace zelených střech a zelených fasád jsou zakotveny v zastupitelstvem schváleném dokumentu Koncepční rozvoj města – Smart City z roku 2018, konkrétně v opatření 4.2. Propagace ekologicky úsporných budov, kdy propagaci zelených fasád dalo zastupitelstvo střední prioritu s předpokladem realizace do 4 let, tj. do roku 2022.

Dále svůj záměr podporovat adaptační opatření pro klimatické změny schválilo v roce 2019 zastupitelstvo města v strategickém dokumentu Programu rozvoje města Hranic 2020-2030, v opatření 3.2.4 Management veřejné zeleně zaměřený na zadržování vody, aktivita úprava ploch veřejné zeleně se zapojením prvků podporujících biodiverzitu a vsakování dešťové vody.

Důvody doplnění zelené střechy o projekt zelené fasády:

- Objekt autobusového nádraží byl ve své době řešen vyloženě utilitárně bez jakýchkoliv architektonických a estetických ambicí. Zakrytím stávající fasády pnoucí zelení by objekt získal originální vzhled a nabyl by na estetické hodnotě.
- Řešení by mohlo investory inspirovat k častějšímu využívání zelených fasád na stávajících či nově budovaných objektech.
- Zelené fasády mají velmi příznivý vliv na životní prostředí. Zadržují vodu, zachycují prach, brání budovu před přehříváním, pohlcují hluk z okolí, vytvářejí ve svém okolí příznivé mikroklima.
- Zelená fasáda není finančně nákladná. Nejlevnější a nejjednodušší řešení by spočívalo v odfrézování asfaltu podél budovy v šíři 60-100 cm, nahrazení zeminou a vysazení samopnoucích dřevin (přísavník nebo břečťan). V tomto případě by se jednalo o náklad ve výši do 200 tis. Kč. O něco nákladnější by byla výsadba ovíjivých dřevin, které ke svému růstu vyžadují dřevěnou či kovovou oporu, jejich výhodou však je, že jsou zdobné svým květenstvím.
- Takto zhodnocený objekt by po té, co by přestal sloužit jako autobusové nádraží, by nemusel být odstraněn, ale mohl by být nadále využíván pro jiné bohužel účely, jako jsou například skautská klubovna, detašované pracoviště DDM či komunitní centrum.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Rada města	9. 3. 2021	Doporučuje
PhDr. Vladimír Juračka	17. 3. 2021	Bez připomínek

Přílohy:

Seznam městských budov využitelných pro zelenou střechu

ORM (s podporou OSM, OŠKT a OI)

5. 3. 2021

Budovy, na nichž lze realizovat zelenou plochou střechu:

Následující seznam zahrnuje budovy ve vlastnictví města, které mají střechu plochou, nebo šikmou s velmi malým sklonem. (U šikmé střechy s malým sklonem je o něco málo dražší demolice původní konstrukce, než u ploché střechy.) Podrobná revize stavu každé střechy by vyžadovala prohlídku odbornou firmou (nutno objednat a zaplatit). Pokud není uveden popis stavu střechy, znamená to, že neevidujeme žádné akutní poruchy, které by vyžadovaly urychlenou rekonstrukci střechy. U každého objektu je uvedena přibližná plocha střechy.

Domov seniorů

Celkem 3 objekty: dvoupodlažní hospodářský pavilon 1000 m², dva pětipodlažní ubytovací pavilony à 1000 m².

Hospodářský pavilon má dílčí problémy (zatékání), bude se provádět prohlídka; rozsah opravy či rekonstrukce je prozatím neznámý.

Je vydáno stavební povolení na vybudování vzduchotechniky, která zasáhne i do střechy hospodářského pavilonu.

(Příslušný odbor: OŠKT)

Bytové domy Nerudova 1721 a 1848, Struhlovsko 1536 (nástavby)

Čtyřpodlažní objekt Nerudova 1721, 780 m²; pětipodlažní objekt Nerudova 1848, 700 m²; čtyřpodlažní objekt Struhlovsko 1536, 750 m².

Zpracována studie proveditelnosti na nástavby všech tří objektů (ORM).

(Příslušný odbor: OSM + Ekoltes)

Ubytovna Jaslo (Tovární 1957)

Čtyřpodlažní budova, 800 m².

(Příslušný odbor: OSM + Ekoltes)

Purgešova 1399 (Úřad práce)

Třípodlažní budova, šikmá střecha o nízkém sklonu, 430 m².

(Příslušný odbor: OSM + Ekoltes)

Čechova 183 (Katastrální úřad)

Západní, dvoupodlažní část budovy, 430 m².

(Příslušný odbor: OSM + Ekoltes)

ZŠ 1. máje, Červená jídelna

Třípodlažní budova, 840 m².

Dílčí opravy v roce 2020.

(Příslušný odbor: OŠKT)

ZŠ 1. máje, kotelná

Jednopodlažní budova, 230 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

ZŠ a MŠ – Dětské centrum Hranice, Struhlovsko 1424

Třípodlažní budova + dvě jednopodlažní přístavby, celkem 520 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

MŠ Miček (Galašova 1747)

Dvoupodlažní budova, 520 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

DDM (Galašova 1747)

Dvoupodlažní budova, 520 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

MŠ Sluníčko (Plynářská 1791)

Dvoupodlažní budova, 520 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

MŠ Pohádka (Palackého 1542)

Dvoupodlažní budova + jednopodlažní přístavba, celkem 590 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

ZŠ Šromotovo, přístavba v jihozápadním rohu historické budovy

Bývalá kotelna, dnes nevyužitá, jednopodlažní, 120 m².

(Příslušný odbor: OŠKT)

Garáže MěÚ, Pernštejnské náměstí

Jednopodlažní budova, 250 m².

(Příslušný odbor: OSM)

Kotelna Hromůvka, parc. č. 3872 (mezi objekty KUNST a Teplo Hranice)

Jednopodlažní budova, 160 m².

(Příslušný odbor: OSM)

Tenisové kurty, Novosady 589, Drahotuše

Dvoupodlažní budova, 180 m².

(Příslušný odbor: OSM)

Sportovní areál, Hranická 551, Drahotuše

Jednopodlažní budova, 150 m².

Nová střecha (2019)

(Příslušný odbor: OSM)

Budovy, které nebyly do posuzování zahrnuty:

- Autobusové nádraží (PD na zelenou střechu již existuje).
- Pošta na vlakovém nádraží (součást rekonstrukce objektu nádraží Hranice na Moravě).

Předběžná analýza:

Z pohledu ekonomické efektivity:

Pro nejvýhodnější cenu za 1 m² střechy je rozhodující co největší rozloha. Jako výhodné se tedy jeví plošně rozsáhlé objekty – Domov seniorů,. Zajímavý je také komplex 4 budov: MŠ Míček, DDM, MŠ Sluníčko a MŠ Pohádka – jde o čtyři typově shodné objekty, bylo by tedy možné je realizovat jako jednu akci, nebo na etapy jako pilotní projekt plus třikrát opakovaný (téměř) totožný projekt. Obdobou je komplex 3 bytových domů na Nerudově. S výhradou pak Červená jídelna (kvůli odlišné konstrukci střechy). Naopak malé objekty do 300 m² (kotelny apod.) budou vycházet relativně drahé.

Z pohledu edukativního:

Pokud bude rozhodujícím kritériem bezprostřední kontakt se zelenou střechou, jsou vhodné budovy nízké, v místech vysoké koncentrace osob. Do této kategorie spadá Autobusové nádraží, garáže MěÚ, nebo hospodářský pavilon Domova seniorů, případně sportovní areál v Drahotuších (ten má ovšem střechu malou a čerstvě opravenou).

Z pohledu dlouhodobé udržitelnosti:

Nejvhodnější jsou stavby, které jsou prostorově i funkčně ucelené, s malou pravděpodobností budoucích radikálních změn: Domov seniorů, budovy škol a školek. Nevhodné jsou naopak kotelny s nejasnou budoucností, bytové domy Nerudova (předpokládáme nástavby), Purgešova 1399 a Čechova 183 (budou v budoucnu vyžadovat velkou rekonstrukci a nelze vyloučit nástavbu či radikální přestavbu), ubytovna Jaslo (možnost nástavby), nebo autobusové nádraží (v budoucnu demolice).

Z pohledu řešení aktuálních problémů:

Vhodné jsou objekty, u kterých řešíme nevyhovující technický stav: autobusové nádraží, hospodářský pavilon Domova seniorů. Naopak nevhodné jsou objekty, do jejichž střech se v posledních letech investovalo: červená jídelna, Sportovní areál Drahotuše.

