

DANE PODSTAWOWE OPRACOWANIA

TYTUŁ:

KONCEPCJA ETAPOWANIA INWESTYCJI NA PODSTAWIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ KWK PROMES

RODZAJ OPRACOWANIA: opracowanie przedprojektowe
PRZEZNACZENIE: założenia realizacyjne do inwestycji pn.:
*Przebudowa i rozbudowa budynku Galerii
Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w
Krakowie na podstawie projektu koncepcyjnego
do przetargu na prace projektowe i opracowania
powiązane*
DATA PRZEKAZANIA: 08.05.2017 r.

DANE PODSTAWOWE OBIEKTU

NAZWA: Galeria Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki"
ADRES: Pl. Szczepański 3a, 31-011 Kraków
LOKALIZACJA: jedn. ewid.: Kraków-Śródmieście
numer obrębu: 1
numery działek: 325, 324/1 oraz 546/4 (fragment)
FUNKCJA: galeria sztuki
KAT. OBIEKTU BUDOWLANEGO: IX

DANE ZAMAWIAJĄCEGO

NAZWA: Galeria Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki"
ADRES: Pl. Szczepański 3a, 31-011 Kraków

DANE AUTORA OPRACOWANIA

IMIĘ I NAZWISKO: Wojciech Wicher, dr inż. architekt
ADRES ZAMIESZKANIA: ul. Krowoderska 6/18, 31-142 Kraków
NUMER TELEFONU: +48 539 664 832
ADRES E-MAIL: wwarch@wicher.com.pl



Spis treści:

1.	Podstawy, cel, zakres i forma opracowania	2
1.1.	Cel opracowania	2
1.2.	Zakres i forma opracowania	2
1.3.	Podstawy opracowania	3
2.	Etapowanie inwestycji i warianty	3
2.1.	Uwagi wstępne	3
2.2.	Opis wariantów etapowania	4
2.3.	Podział zakresów robót	5
3.	Informacja o rodzajach instalacji wewnętrznych	5
4.	Warianty etapowania	5
	Wariant A	6
	Wariant B	10
	Wariant C	14
5.	Podsumowanie	18

1. Cel, zakres, forma i podstawy opracowania

1.1. Cel opracowania:

Koncepcja etapowania inwestycji zawiera opis możliwych do wyodrębnienia zakresów robót budowlanych mający na celu dostosowanie harmonogramu realizacji inwestycji do warunków równoległego jej finansowania z różnych źródeł. Z tego powodu jest też podstawą do opracowania wstępnego kosztorysu inwestorskiego z podziałem kosztów wg wskazanych zakresów robót. Ponadto, koncepcja etapowania inwestycji dostarcza informacje o ewentualnych możliwościach równoległego (aczkolwiek ograniczonego zakresem prowadzonych robót) funkcjonowania zarówno budynku Galerii jak i pawilonu kawiarni.

Ponadto, zakres poszczególnych etapów winien być zweryfikowany analizą możliwości ich finansowania z poszczególnych źródeł. Z tych powodów założenia koncepcji etapowania inwestycji należy traktować jako wstępne, podlegające korektom, łączeniu i zmianom kolejności.

1.2. Zakres i forma opracowania:

Koncepcja etapowania inwestycji została opracowana w zakresie całej inwestycji przewidzianej w koncepcji architektonicznej konkursowej. Obejmuje część opisową i rysunkową.

W części opisowej przedstawiony został ogólnie podział inwestycji wg zadań możliwych do wyodrębnienia na podstawie analizy układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego budynku oraz możliwości jej prowadzenia przy założeniu równoległego funkcjonowania Galerii i kawiarni w ograniczonym budową zakresie.

Schematy graficzne w tabelach wariantów etapowania ukazują kolejne obszary prowadzenia robót w ramach poszczególnych etapów oraz obszary możliwego funkcjonowania Galerii i kawiarni.

1.3. Podstawy opracowania:

- [1.] Umowa z Zamawiającym z dn. 28.04.2017 r.;
- [2.] *Harmonogram opracowań niezbędnych do przeprowadzenia przetargu na wykonanie projektu budowlanego, wykonawczego i opracowań powiązanych* (oprac.: dr inż. arch. Wojciech Wicher, 28.04.2017 r.);
- [3.] *Koncepcja architektoniczna przebudowy i rozbudowy budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie* – projekt konkursowy (oprac.: KWK Promes, główny projektant: mgr inż. arch. Robert Konieczny, 2016 r.).
- [4.] *Program funkcjonalno-użytkowy do koncepcji architektonicznej przebudowy i rozbudowy budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie* – aktualizacja założeń konkursowych do programu funkcjonalno-użytkowego [5] zawierający uwagi Zamawiającego w zakresie postulowanych zmian w koncepcji architektonicznej [3] (oprac.: dr inż. arch. Wojciech Wicher, 08.05.2017 – wersja robocza);
- [5.] *Założenia do programu funkcjonalno-użytkowego koncepcji architektonicznej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie* – mat. konkursowe (oprac.: dr inż. arch. Wojciech Wicher, 29.05.2016 r.);
- [6.] pozostałe dokumenty i dokumentacje stanowiące załączniki do warunków konkursu z 2016 r. wg specyfikacji załączonej do *Założeń do programu funkcjonalno-użytkowego koncepcji architektonicznej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie* [5].

2. Etapowanie inwestycji - warianty

2.1. Uwagi wstępne:

Założenia do koncepcji etapowania przedstawione zostały w trzech wariantach, z tego tylko jeden (wariant A) zakłada przerwę w działalności Galerii na cały okres realizacji inwestycji oraz zamknięcie działalności Kawiarni w obecnym pawilonie z chwilą rozpoczęcia robót budowlanych. Dalsze warianty (B i C) zakładają dalsze, chociaż ograniczone funkcjonowanie zarówno Galerii jak i Kawiarni.

Zakładając możliwość równoległego do prowadzonej inwestycji i nawet częściowego funkcjonowania budynku Galerii i pawilonu Kawiarni, a także ewentualny brak możliwości finansowania inwestycji z jednego źródła należy wziąć po uwagę następujące uwarunkowania i konsekwencje realizacyjne:

- a) każdy etap budowy wymaga stworzenia zaplecza odpowiedniego do zakresu przewidzianych w nim robót (przez odpowiedni należy rozumieć zarówno powierzchnie składowania i operacyjną, jak i dostępność do wskazanego w danym etapie fragmentu budynku);
- b) możliwość funkcjonowania Galerii i Kawiarni może być ograniczona lub całkowicie uniemożliwiona nie tylko w wyodrębnionym do prowadzenia robót w danym etapie fragmencie budynku i konieczność zapewnienia niezbędnego zaplecza budowy, ale także przez wymogi bezpieczeństwa prowadzonych robót oraz sposób ich oddziaływania na otoczenie i pozostałych części budynku;
- c) przyjęty we wszystkich wariantach podział na etapy oraz kolejność ich realizacji uwzględnia możliwość równoległego funkcjonowania pawilonu Kawiarni, aczkolwiek należy przyjąć, że w niepełnym powierzchniowo wymiarze i w różnych okresach budowy;
- d) założenie możliwości nawet częściowego czy okresowego funkcjonowania Galerii i Kawiarni równoległe do prowadzonych robót budowlanych jest elementem komplikującym inwestycję, wydłużającym w czasie i pociągającym zwiększone koszty jej realizacji związane z organizacją budowy oraz dodatkowymi, w tym niestandardowymi zabezpieczeniami.

2.2. Opis wariantów etapowania

Opis ogólny obejmuje ogólną charakterystykę poszczególnych wariantów wraz z zestawieniem zakresów robót z podziałem opartym na możliwych do strukturalnego wyodrębnienia części inwestycji oraz specyfikę robót [2.3].

Opis uszczegółowiony obejmuje w formie tabelarycznej specyfikację najważniejszych robót budowlanych i prac wyposażeniowych wchodzących w poszczególne zakresy robót.

W opisach robót zostało jedynie zasygnalizowane wykonanie koniecznych wzmocnień fundamentów budynku istniejącego, których zakres i technologia musi być opracowana na etapie projektu budowlanego, po wykonaniu badań geologicznych, opracowaniu dokumentacji geotechnicznej oraz kompleksowej ekspertyzy konstrukcyjnej i stosownie do jej zaleceń. Pod tym względem należy się liczyć z wydłużonym okresem opracowywania projektu budowlanego, a przedstawione warianty etapowania inwestycji mogą ulec zmianom, przede wszystkim w zakresie realnych możliwości okresu funkcjonowania Galerii i pawilonu Kawiarni.

We wszystkich wariantach etapowania przyjęto, że wyodrębnienie poszczególnych etapów realizacji inwestycji oznacza podział wszystkich robót i realizację wszystkich elementów przebudowy / rozbudowy wraz z instalacjami, które nie zostały osobno wyspecyfikowane. Informacja na temat rodzajów instalacji przewidzianych do realizacji podana została w poz. 2.4. Rozpoznanie wymaga sprawa okresu przejściowego korzystania Galerii ze starych przyłączy i warunków zasilania w powiązaniu z nowymi rozwiązaniami instalacyjnymi do momentu uruchomienia nowych przyłączy i zasilania usytuowanych w części rozbudowy podziemnej (szczególnie istotne w przypadku zamiaru wcześniejszego otwarcia istniejącego budynku Galerii, przed zakończeniem rozbudowy podziemnej).

W ramach Inwestycji konieczna będzie przebudowa istniejących przyłączy: wodnego, kanalizacyjnego, gazowego i elektrycznego. Nie należy przy tym wykluczyć, że w związku ze zmianami zapotrzebowania na media co będzie możliwe do określenia na etapie projektu wstępnego pojawi się konieczność wykonania wymiany odcinków sieciowych odgałęzień do Galerii. W przypadku wariantu wykorzystania możliwości MPEC w zakresie dostaw ciepła do ogrzewania i klimatyzacji konieczne jest potwierdzenie realnych możliwości rozbudowy w najbliższym czasie istniejącej w sąsiedztwie sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań konserwatorskich, dendrologicznych oraz ewentualnych ograniczeń inwestycyjnych (okres gwarancyjny wykonanej modernizacji nawierzchni ul. Dunajewskiego).

Do sprawniej realizacji robót niezbędne jest pozostawienie przebudowy traktu południowego na koniec z uwagi na możliwość wykorzystania istniejącej windy towarowej i klatki schodowej. Niezależnie od ostatecznego wariantu realizacyjnego należy przyjąć, że dla potrzeb rozbudowy podziemnej niezbędne jest zajęcie w całości promenady Plant na całej długości budynku Galerii, co jest wymogiem technologicznym prowadzenia wszystkich robót w zakresie rozbudowy podziemnej. W związku z tym dla potrzeb realizacji rozbudowy podziemnej należy przyjąć konieczność zapewnienia odpowiedniej szerokości obejścia dla pieszych przez budowę tymczasowej nawierzchni poprowadzonej przez istniejące zieleńce Plant.

Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe prowadzone będą po całkowitym zakończeniu robót budowlanych osobno w ramach przebudowy istniejącego budynku i osobno w ramach jego rozbudowy podziemnej.

2.3. Podział zakresów robót

Zakres robót budowlanych podzielony został na dziewięć grup obejmujących czynności wykonywane w poszczególnych częściach budynku na podstawie koncepcji architektonicznej jednak w różnej kolejności w zależności od przyjętego wariantu etapowania inwestycji. W związku z tym w opisie poszczególnych wariantów pojawiają się zakresy podzielone odpowiednio do wynikającej z przyjętego modelu realizacji inwestycji.

Zakresy robót:

- zakres 0: przygotowanie placu budowy
- zakres 1: przebudowa piwnic budynku istniejącego
- zakres 2: przebudowa parteru budynku istniejącego
- zakres 3: przebudowa I piętra budynku istniejącego
- zakres 4: przebudowa budynku "Drobnerówki"
- zakres 5: przebudowa traktu południowego
- zakres 6: rozbudowa podziemna wraz nowym traktem komunikacji pionowej
- zakres 7: roboty wykończeniowe i wyposażeniowe
- zakres 8: remont konserwatorski elewacji i przebudowa przedsionka wejściowego
- zakres 9: zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe w otoczeniu

3. Informacja o rodzajach instalacji wewnętrznych

Informacja o rodzajach instalacji wewnętrznych przyjęta została na podstawie Założeń do koncepcji funkcjonalno-użytkowej Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie przyjętej na etapie konkursu architektonicznego. Zamawiający (Inwestor) nie zgłosił w międzyczasie żadnych zmian ani uwag do wyspecyfikowanego wówczas zakresu.

Instalacje przyłączeniowe:

- a) przyłączenie energetyczne;
- b) przyłączenie telekomunikacyjne;
- c) przyłączenie wodne;
- d) przyłączenie kanalizacyjne;
- e) przyłączenie ciepłownicze (rozw. wariantowe);
- f) przyłączenie gazowe (rozw. wariantowe);

Instalacje wewnętrzne podstawowe:

- g) instalacje elektryczne;
- h) instalacja telekomunikacyjna;
- i) instalacje wodne i kanalizacyjne;
- j) instalacje klimatyzacyjne, wentylacyjne i grzewcze (dwuwariantowo);
- k) instalacje systemów ochrony p-poż.;
- l) instalacja gazowa z kotłownią (rozw. wariantowe);

Instalacje wewnętrzne specjalistyczne:

- m) sieć komputerowa wewnętrzna;
- n) system zarządzania budynkiem (BMS);
- o) system sterowania oświetleniem i system oświetlenia DMX;
- p) systemy teletechniczne: CCTV, DSO, KD, SAP, ST, SSWiN;
- q) system centralnego sterowania ekspozycją – oświetlenie i multimedia;
- r) system strukturalny dla przestrzeni ekspozycyjnych

Instalacje zewnętrzne podstawowe:

- s) instalacje elektryczne zewnętrzne (w tym iluminacja budynku i przedpoła)

4. Warianty etapowania inwestycji

Każdy z trzech wariantów przedstawiony został w formie skróconej (charakterystyka ogólna i podział zakresów robót) oraz w zestawieniu tabelarycznym (podział zakresów robót z opisem rozwiniętym). W opisach znajduje się także informacja na temat możliwości przedłużonego funkcjonowania Galerii i Kawiarni jak i możliwości otwarcia Galerii przez zakończeniem wszystkich robót w ramach planowanej inwestycji.

WARIANT A:

Charakterystyka ogólna:

Wariant z pełną swobodą działań wykonawcy inwestycji i możliwością wykorzystania całego przedpola istniejącego budynku Galerii dla potrzeb placu budowy przez cały okres realizacji inwestycji. Wariant nie wymaga stosowania żadnych tymczasowych wydzieleni przestrzeni Galerii związanych z jej ograniczoną przez budowę działalnością. Galeria zamknięta na cały okres przebudowy i rozbudowy podziemnej. Pawilon kawiarni do rozbioru.

zaplecze budowy: *przedpole budynku Galerii*
dostęp operacyjny: *wejście "B" oraz poprzez wykop zewnętrzny od strony elewacji frontowej*

- *Całkowite zamknięcie budynku Galerii*
- *Całkowite zamknięcie pawilonu kawiarni*

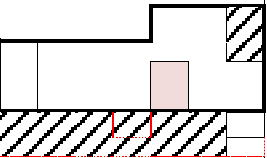
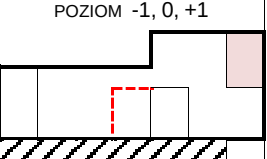
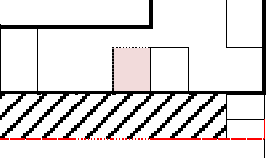
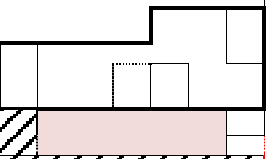
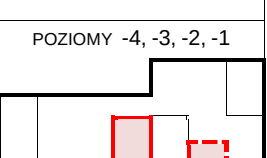
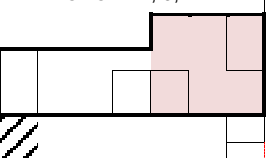
- I ETAP:**
- zakres 0: Przygotowanie placu budowy – I
- przygotowanie placu budowy dla przebudowy budynku istniejącego
 - roboty udostępniające budynek Galerii
- zakres 1: Przebudowa piwnic – I
- przebudowa całości piwnic w całości (z wyłączeniem traktu południowego)
 - przebudowa piwnic w powiązaniu z przebudową foyer parteru
- zakres 2: Przebudowa parteru – całość
- przebudowa parteru (część ekspozycyjna z antresolą północną)
 - przebudowa i połączenie foyer z piwnicami z rozbudową klatki schodowej
- zakres 3: Przebudowa I piętra – całość
- przebudowa I piętra wraz ze stropodachem (z wyłączeniem traktu południowego i budynku "Drobnerówki")
- zakres 4: Przebudowa budynku "Drobnerówki" – całość
- przebudowa wszystkich kondygnacji wraz z przebudową dachu
- zakres 5: Przebudowa traktu południowego – całość
- przebudowa wszystkich kondygnacji
 - przygotowanie niezbędnych podejść i powiązań dla realizacji przyszłej adaptacji tarasu z nadbudową traktu (w ramach zmiany mpzp)
- zakres 6.1: Rozbudowa podziemna I – budynek istniejący
- przebudowa fragmentów stropów piwnic i parteru
- II ETAP:**
- zakres 0.2: Przygotowanie placu budowy II
- przygotowanie placu budowy dla etapu II
- zakres 6.2: Rozbudowa podziemna II – całość
- prace archeologiczne na całym obszarze rozbudowy podziemnej
 - rozbudowa zewnętrznej, podziemnej części Galerii wraz podziemną częścią nowego traktu wewnętrznej komunikacji pionowej
 - budowa części naziemnej nowego traktu komunikacji pionowej
- zakres 7.1: Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe I
- prace wykończeniowe w części południowej istn. budynku Galerii
 - prace wyposażeniowe w części południowej istn. budynku Galerii
- zakres 7.2: Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe II
- prace wykończeniowe w części północnej Galerii i nowego segmentu podz.
 - prace wyposażeniowe w części północnej Galerii i nowego segmentu podz.
- zakres 8: Remont konserwatorski elewacji
- prace remontowo-konserwatorskie elewacji frontowej i bocznej
 - prace remontowo-konserwatorskie przedsionka wejścia głównego
 - prace remontowo-konserwatorskie pozostałych elewacji (od strony sąsiednich posesji)
- zakres 9: zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe
- zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe w przedpolu Galerii
- *Otwarcie Galerii po zakończeniu przebudowy i rozbudowy*

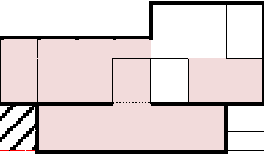
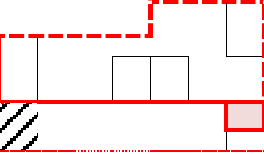
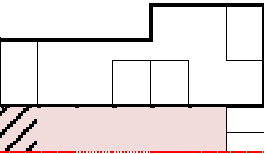
KONCEPCJA ETAPOWANIA INWESTYCJI – WARIANT A

Przebudowa i rozbudowa budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie

uwaga: zestawienie należy rozpatrywać ze wszystkimi uwagami w załączonym tekście

ETAP	ZAKRES ROBÓT	NAZWA ZAKRESU ROBÓT	OPIS ROZWINIĘTY ZAKRESU ROBÓT (GŁÓWNE POZYCJE)	STATUS GALERII, STATUS KAWIARNI / BUDOWA	SCHEMAT ETAPU
1	2	3	4	5	7
I.	0.1	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY I – dla przebudowy budynku istniejącego	Przygotowanie placu budowy dla przebudowy budynku istniejącego – całkowita rozbiorka pawilonu kawiarni – zabezpieczenie pni wszystkich drzew w części objętej inwestycją – zabezpieczenie placu budowy ogrodzeniem i organizacja zaplecza socjalnego budowy – doprowadzenie mediów do placu budowy – zabezpieczenie betonowego reliefu elewacji i wejścia "B" całej elewacji frontowej do wys. 4,0 m Roboty udostępniające budynek Galerii – wykonanie i zabezpieczenie wykopu technologicznego z zejściem udostępniającego piwnice w miejscu zdemontowanego pawilonu kawiarni (pod nadzorem archeologicznym) – wykonanie przebicia technologicznego w zewnętrznej ścianie piwnic (rozbiorka muru kamiennego w miejscu planowanego połączenia części rozbudowy podziemnej wewnątrz i na zewnątrz istniejącego budynku – rozbiorka całej nawierzchni oryginalnej ścieżki kamiennej w przedpolu Galerii (z zachowaniem materiału rozbiorkowego do przywrócenia stanu pierwotnego)	GALERIA - zamknięta do końca budowy KAWIARNIA - zamknięta PLAC BUDOWY - całość przedpola istniejącego budynku Galerii - wykop technologiczny - wykorzystanie windy towarowej i klatki schodowej traktu południowego	POZIOM 0
	1	PRZEBUDOWA PIWNIC I – całość	Przebudowa całości piwnic (z wyłączeniem traktu południowego) – rozbiorka płyt dennych i posadzek z pogłębianiem wykopami zgodnie z poziomami przyjętymi w koncepcji – podbicia ścian fundamentowych (zakres nierozpoznany) – wykonanie wszystkich izolacji poziomych – wykonanie nowych warstw płyt na gruncie z wyrównaniem wszystkich poziomów – wyburzenia ścian, zamurowania, przekucia nowych otworów, wykonanie nowych nadproży, ścian wewnętrznych – skucie wszystkich tynków i wykonanie nowych z odsłonięciami oryginalnych wątków kamiennych, ceglanych (wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – przebudowa częściowa piwnic "Drobnerówki" – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Przebudowa piwnic w powiązaniu z przebudową foyer parteru		POZIOM -1
	2	PRZEBUDOWA PARTERU – całość	Przebudowa parteru (część ekspozycyjna z antresolą północną) – wydzielenie dostępu od strony otwartej klatki schodowej foyer (tymczasowe wygrodenie ścianą) – rozbiorka istniejących warstw podłogowych – wymiana stolarki okiennej elewacji bocznej – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii Przebudowa i połączenie foyer z piwnicami z rozbudową klatki schodowej – wyburzenia ścian w poziomie foyer (likwidacja toalet) – częściowa rozbiorka stropu pod foyer – wykonanie przedłużenia klatki schodowej foyer do piwnic – przebudowa schodów wyrównawczych między foyer i częścią ekspozycyjną, rampa dla niepełnosprawnych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii – przebudowa antresoli południowej		POZIOM 0
	3	PRZEBUDOWA I PIĘTRA – całość	Przebudowa I piętra (z wyłączeniem traktu południowego i budynku "Drobnerówki") – wydzielenie dostępu od strony otwartej klatki schodowej foyer (tymczasowe wygrodenie ścianą) – rozbiorka istniejących warstw podłogowych – rozbiorka istniejącej konstrukcji stropodachu – wykonanie wzmocnień konstrukcji pasa nadokiennego – wykonanie nowej konstrukcji stropodachu z przygotowaniem jej pod przyszłą adaptację w formie tarasu użytkowego (w ramach zmiany MPZP) – wymiana pasa okiennego nad betonowym reliefem elewacji frontowej i bocznej – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii		POZIOM +1

1	2	3	4	5	7
	4	PRZEBUDOWA BUDYNKU "DROBNERÓWKI" – całość	Przebudowa wszystkich kondygnacji wraz przebudową dachu – rozbiorka istniejącego pokrycia dachówkowego – naprawy, konserwacja i zabezpieczenia istniejącej więźby dachowej – montaż okien połaciowych w górnej części dachu łamanego – montaż pokrycia dachówkowego w dolnej i frontowej części dachu łamanego – rozbiorka wszystkich istniejących stropów pośrednich – wykonanie płyt stropowych nowych podziałów międzykondygnacyjnych – wykonanie schodów wewnętrznych – wyburzenia ścian, zamurowania, przekucia nowych otworów, wykonanie nowych nadproży, ścian wewnętrznych – skucie wszystkich tynków i wykonanie nowych (wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – wykonanie nowych ścian stałych podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – wymiana stolarki okiennej w elewacji frontowej		POZIOM -1, 0, +1 
	5	PRZEBUDOWA TRAKTU POŁUDNIOWEGO – całość	Przebudowa wszystkich kondygnacji – likwidacja windy towarowej – rozbiorka wszystkich ścian i stropów podziałów wewnętrznych – wykonanie nowych stropów i ścian – wykonanie biegów nowej klatki schodowej – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Przygotowanie niezbędnych podejść i powiązań do realizacji przyszłej adaptacji tarasu – dodatkowe biegi schodów, podejścia instalacyjne, możliwość przedłużenia szybu windowego – wykonanie przekryć stropowych klatki schodowej i szybu windowego do łatwego demontażu przy pracach adaptacyjnych tarasu i nadbudowie traktu południowego		POZIOM -1, 0, +1 
	6.1	ROZBUDOWA PODZIEMNA I WRAZ Z NOWYM, WEWN. TRAKTEM KOMUNIKACJI PIONOWEJ – część wewnętrzna	Przebudowa fragmentów stropów piwnic i parteru – wycięcie otworu w stropie parter / I piętro pod trzon komunikacji pionowej – wycięcie otworu w stropie piwnice / parter pod trzon komunikacji pionowej – wykonanie wstępnego wykopu w piwnicach budynku Galerii w ramach prac archeologicznych do głęb. 4,5 m		POZIOM -1, 0, +1 
II.	0.2	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY II - dla rozbudowy podziemnej i remontu elewacji	Przygotowanie placu budowy dla etapu I – reorganizacja placu budowy dla potrzeb II etapu: rozbudowy podziemnej i remontu konserwatorskiego elewacji – zabezpieczenie betonowego reliefu elewacji zach. części elewacji frontowej do wys. 4,0 m Prace archeologiczne w przedpolu istniejącego budynku Galerii – wykonanie wstępnego wykopu na całym obszarze rozbudowy podziemnej przed istniejącym budynkiem Galerii w ramach prac archeologicznych do głęb. 4,5 m	GALERIA - zamknięta do końca budowy KAWIARNIA - zamknięta PLAC BUDOWY - teren budowy zróżnicowany - przedpole budynku istn. Galerii z wyj. wejścia "A"	POZIOM 0 
	6.2	ROZBUDOWA PODZIEMNA II – część zewnętrzna i wewnętrzna	Budowa nowej części Galerii w podziemiu przedpola budynku istniejącego – przekucie otworów w ścianach fundamentowych w miejscach połączenia rozbudowy podziemnej z traktem komunikacji pionowej oraz planowanymi schodami z poziomu piwnic pod foyer – wykonanie wzmocnień zewnętrznych warstw geotechnicznych pod istniejącym budynkiem Galerii (technologia i zakres nieznane) – wykonanie wykopu głębokiego na całym obszarze rozbudowy podziemnej przed istniejącym budynkiem Galerii oraz wewnątrz budynku (pod nowy trakt komunikacji pionowej) do głęb. 18,0 m ze wszystkimi zabezpieczeniami – rozpoczęcie budowy części podziemnej na zewnątrz i wewnątrz budynku galerii jednocześnie (technologia budowy wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – kontynuacja budowy wewnętrznego traktu komunikacyjnego na poziomach parteru i I piętra – wraz z wylewaniem ścian rozbudowy: układanie rur przepustów wszelkich instalacji – wykonanie schodów łączących poziom -2 rozbudowy podziemnej z poziomem -1 pod foyer budynku Galerii	UWAGA: konieczne zajęcie pasa promenady Plant na długości całej Galerii wraz z wykonaniem tymczasowego obejścia pieszego	POZIOMY -4, -3, -2, -1 
	7.1	PRACE WYKOŃCZENIOWE I WYPOSAŻENIOWE I	Prace wykończeniowe w części południowej Galerii – wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych w zakresie budynku istniejącego – prace wykończeniowe w części południowej (tynki, podłogi, posadzki, okładziny, sufity podwieszane) – wykonanie szklanych przepierzeń części administracyjno-biurowej – wykonanie elementów zabudowy meblowej stałej (szafy, regały)		POZIOM -1, 0, +1 

1	2	3	4	5	7
			Prace wyposażeniowe w części południowej Galerii – osprzęt elektryczny, oświetlenie ogólne, oświetlenie specjalistyczne ekspozycji – wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (armatura, ceramika) – wyposażenie meblowe ruchome – montaż windy osobowej		
	7.2	PRACE WYKOŃCZENIOWE I WYPOSAŻENIOWE II	Prace wykończeniowe w części północnej Galerii i nowego segmentu podziemnego – wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych w zakresie budynku istniejącego – prace wykończeniowe w części południowej (tynki, podłogi, posadzki, okładziny, sufity podwieszane) – remont konserwatorski otwartej klatki schodowej foyer wraz przywróceniem replik oryginalnych balustrad – wykonanie szklanych przepierzeń części administracyjno-biurowej – wykonanie elementów zabudowy meblowej stałej (szafy, regały) Prace wyposażeniowe w części północnej Galerii i nowego segmentu podziemnego – osprzęt elektryczny, oświetlenie ogólne, oświetlenie specjalistyczne ekspozycji – wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (armatura, ceramika) – wyposażenie meblowe ruchome – montaż windy towarowej		WSZYSTKIE POZIOMY 
	8.	REMONT KONSERWATORSKI ELEWACJI	Prace remontowo-konserwatorskie elewacji frontowej i bocznej – remont pasa nadokiennego i fasady "Drobnerówki" z przywróceniem pierwotnej kolorystyki – czyszczenie, naprawy i konserwacja betonowego reliefu – wymiana obróbek blacharskich i wykończeń dachówkowych – remont konserwatorski schodów wejścia "B" wraz z przywróceniem (replika) rzeźby na postumencie Prace remontowo-konserwatorskie przedsionka wejścia głównego – naprawa i remont i konserwacja przedsionka wejścia głównego do Galerii ("A") – przebudowa konstrukcji kładki wejścia "A" z bez uskokowym połączeniem jej z poziomem promenady Plant Prace remontowo-konserwatorskie pozostałych elewacji (od strony sąsiednich posesji)		POZIOM 0 
	9.	ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ROBOTY WYKOŃCZENIOWE	Zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe w przedpolu Galerii – niwelacje terenu – układanie okablowania elektrycznego użytkowego i oświetleniowego w przedpolu Galerii – wykonanie podbudowy i drenaży wszystkich nawierzchni utwardzonych w przedpolu Galerii – układanie nawierzchni utwardzonych – wykonanie nawierzchni trawiastych – montaż osprzętu elektrycznego i oświetlenia iluminacyjnego – montaż mebli ulicznych (ławki, stojaki na rowery etc.)		POZIOM 0 

WARIANT B:

Charakterystyka ogólna:

Wariant z dużą swobodą działań wykonawcy inwestycji. Galeria zamknięta na cały okres przebudowy budynku istniejącego. Funkcjonowanie pawilonu kawiarni możliwe do momentu rozpoczęcia przebudowy budynku "Drobnerówki". Wariant umożliwia częściowe otwarcie Galerii (w części budynku istniejącego).

zaplecze budowy: *przedpole budynku Galerii w części północnej*
dostęp operacyjny: *wejście "B" oraz poprzez wykop zewnętrzny od strony elewacji frontowej*

- *Całkowite zamknięcie budynku Galerii (za wyjątkiem parteru "Drobnerówki" i foyer)*
- *Ograniczenie powierzchni funkcjonowania pawilonu kawiarni (od strony pn)*

I ETAP:

- zakres 0.1: Przygotowanie placu budowy I
- przygotowanie placu budowy dla etapów I-II
- roboty udostępniające budynek Galerii
- zakres 1.1: Przebudowa piwnic I – całość
- przebudowa części piwnic z wyłączeniem traktu południowego
- zakres 3.1: Przebudowa I piętra – całość
- przebudowa I piętra budynku Galerii (z wyłączeniem traktu południowego i budynku "Drobnerówki")
- przygotowanie części pn I piętra do budowy nowego traktu komunikacji pion.
- zakres 5: Przebudowa traktu południowego – całość
- przebudowa wszystkich kondygnacji
- przygotowanie niezbędnych podejść i powiązań dla realizacji przyszłej adaptacji tarasu z nadbudową traktu (w ramach zmiany mpzp)

- *Całkowite zamknięcie pawilonu kawiarni*

II ETAP:

- zakres 0.2: Przygotowanie placu budowy II
- przygotowanie placu budowy dla etapów II-III
- prace archeologiczne w przedpolu istniejącego budynku Galerii
- zakres 1.2: Przebudowa piwnic II – część południowa
- przebudowa piwnic w części pod foyer parteru
- przygotowanie części pn piwnic do budowy nowego traktu komunikacji pion.
- wydzielenie części piwnic pod foyer do połączenia z rozbudową podziemną
- zakres 2.1: Przebudowa parteru I – część południowa
- przebudowa parteru w części ekspozycyjnej z antresolą nowej kawiarni
- przygotowanie części pn piętra do budowy nowego traktu komunikacji pion.
- zakres 2.2: Przebudowa parteru II – część północna
- przebudowa i połączenie foyer z piwnicami z rozbudową klatki schodowej
- prace remontowo-konserwatorskie w przedsionku wejścia głównego cz. 1
- zakres 4: Przebudowa budynku "Drobnerówki" II – całość
- przebudowa wszystkich kondygnacji wraz z przebudową dachu
- zakres 6.1: Rozbudowa podziemna I – budynek istniejący
- przebudowa fragmentów stropów piwnic i parteru
- zakres 7.1: Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe I – część istniejąca
- prace wykończeniowe i wyposażeniowe w części pd istn. budynku Galerii
- zakres 8.1: Remont konserwatorski elewacji I
- prace remontowo-konserwatorskie przedsionka wejścia głównego
- prace remontowo-konserwatorskie elewacji od strony sąsiednich posesji

- *Otwarcie częściowe Galerii po przebudowie budynku istniejącego*

III ETAP:

- zakres 6.2: Rozbudowa podziemna II – całość
- budowa nowej części Galerii w podziemiu przedpola budynku istniejącego
- zakres 7.2: Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe II – część istniejąca i rozbudowa
- prace wykończeniowe i wyposażeniowe w części pn istniejącej i nowej Galerii
- zakres 8.2: Remont konserwatorski elewacji II
- prace remontowo-konserwatorskie elewacji frontowej i bocznej
- zakres 9: Zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe
- zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe w przedpolu Galerii

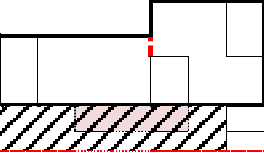
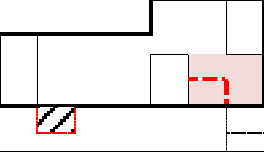
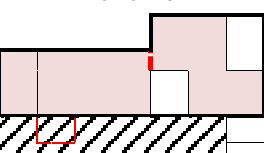
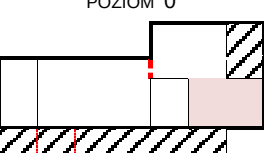
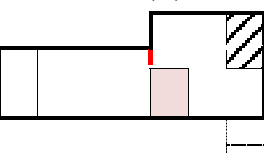
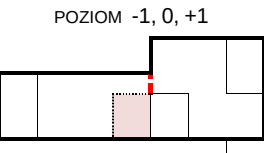
- *Otwarcie Galerii po rozbudowie podziemnej*

KONCEPCJA ETAPOWANIA INWESTYCJI – WARIANT B

Przebudowa i rozbudowa budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie

uwaga: zestawienie należy rozpatrywać ze wszystkimi uwagami w załączonym tekście

ETAP	ZAKRES ROBÓT	NAZWA ZAKRESU ROBÓT	OPIS ROZWINIĘTY ZAKRESU ROBÓT (GŁÓWNE POZYCJE)	STATUS GALERII, STATUS KAWIARNI / BUDOWA	SCHEMAT ETAPU
1	2	3	4	5	7
I.	0.1	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY I – dla przebudowy budynku istniejącego	Przygotowanie placu budowy dla etapów I-II – demontaż północnej części pawilonu kawiarni (ok. 8,0 m do przedostatniego wierzchołka pełnego) – zabezpieczenie pni drzew w części północnej – zabezpieczenie placu budowy ogrodzeniem i organizacja zaplecza socjalnego budowy – doprowadzenie mediów do placu budowy – zabezpieczenie betonowego reliefu elewacji i wejścia "B" pn części elewacji frontowej do wys. 4,0 m Roboty udostępniające budynek Galerii – wykonanie i zabezpieczenie wykopu technologicznego z zejściem udostępniającego piwnice w miejscu zdemontowanej części pawilonu kawiarni (pod nadzorem archeologicznym) – wykonanie przebiecia technologicznego w zewnętrznej ścianie piwnic (rozbiórka muru kamiennego z zachowaniem materiału rozbiórkowego do przywrócenia stanu pierwotnego) – rozbiórka części nawierzchni oryginalnej ścieżki kamiennej w przedpolu Galerii (z zachowaniem materiału rozbiórkowego do przywrócenia stanu pierwotnego)	GALERIA - ograniczona przestrzeń działalności do części ekspozycyjnej na parterze oraz budynku "Drobnerówki" z wyłączeniem piwnic i KAWIARNIA - otwarta w ograniczonym zakresie (bez cz. pn) PLAC BUDOWY - rozszerzona część przed wejściem "B" - wykop technologiczny - wykorzystanie windy towarowej i klatki schod. pd	POZIOM 0
	1.1	PRZEBUDOWA PIWNIC I – całość	Przebudowa części piwnic (z wyłączeniem traktu południowego) – rozbiórka płyt dennych i posadzek z pogłębianiem wykopami zgodnie z poziomami przyjętymi w koncepcji – podbicia ścian fundamentowych (zakres nierozpoznany) – wykonanie wszystkich izolacji poziomych – wykonanie nowych warstw płyt na gruncie z wyrównaniem wszystkich poziomów – wyburzenia ścian, zamurowania, przekucia nowych otworów, wykonanie nowych nadproży, ścian wewnętrznych – skucie wszystkich tynków i wykonanie nowych z odsłonięciami oryginalnych wątków kamiennych, ceglanych (wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – przebudowa częściowa piwnic "Drobnerówki" – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych		POZIOM -1
	3.1	PRZEBUDOWA I PIĘTRA I – całość	Przebudowa I piętra budynku Galerii (z wyłączeniem traktu południowego i budynku "Drobnerówki") – wydzielenie dostępu od strony otwartej klatki schodowej foyer (tymczasowe wygrodenie ścianą) – rozbiórka istniejących warstw podłogowych – rozbiórka istniejącej konstrukcji stropodachu – wykonanie wzmocnień konstrukcji pasa nadokiennego – wykonanie nowej konstrukcji stropodachu z przygotowaniem jej pod przyszłą adaptację w formie tarasu użytkowego (w ramach zmiany MPZP) – wymiana pasa okiennego nad betonowym reliefem elewacji frontowej i bocznej – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii Przygotowanie części pn I piętra do budowy nowego traktu komunikacji pionowej – tymczasowe wygrodenie części północnej budynku Galerii ścianą izolowana akustycznie z przejściem technolog.		POZIOM +1
	5	PRZEBUDOWA TRAKTU POŁUDNIOWEGO – całość	Przebudowa wszystkich kondygnacji – likwidacja windy towarowej – rozbiórka wszystkich ścian i stropów podziałów wewnętrznych – wykonanie nowych stropów i ścian – wykonanie biegów nowej klatki schodowej – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Przygotowanie niezbędnych podejść i powiązań do realizacji adaptacji tarasu – dodatkowe biegi schodów, podejścia instalacyjne, możliwość przedłużenia szybu windowego – wykonanie przekryć stropowych klatki schodowej i szybu windowego do łatwego demontażu przy pracach adaptacyjnych tarasu i nadbudowie traktu południowego		POZIOM -1, 0, +1

1	2	3	4	5	7
II.	0.2	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY II – dla rozbudowy podziemnej i remontu elewacji	Przygotowanie placu budowy dla etapu IV – całkowita rozbiorka pawilonu kawiarni – zabezpieczenie pni drzew w części przy promenadzie Plant – zabezpieczenie placu budowy ogrodzeniem i – rozszerzenie obszaru – zabezpieczenie betonowego reliefu elewacji zach. części elewacji frontowej do wys. 4,0 m Prace archeologiczne w przedpolu istniejącego budynku Galerii – wykonanie wstępnego wykopu na całym obszarze rozbudowy podziemnej przed istniejącym budynkiem Galerii w ramach prac archeologicznych do głęb. 4,5 m	GALERIA - zamknięta KAWIARNIA - zlikwidowana PLAC BUDOWY - teren budowy zróżnicowany - przedpole budynku istn. Galerii z wyj. wejścia "A" - wykop głęboki	POZIOM 0 
	1.2	PRZEBUDOWA PIWNIC II – część południowa	Przebudowa piwnic w części pod foyer parteru – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Przygotowanie części pn piwnic do budowy nowego traktu komunikacji pionowej – tymczasowe wygrodzenie części północnej budynku Galerii ścianą izolowaną akustycznie z przejściem technolog. Wydzielenie części piwnic pod foyer do realizacji połączenia z rozbudową podziemną – przygotowanie pola do budowy otwartych schodów i wydzielenie przestrzeni do ich realizacji na etapie rozbudowy podziemnej (tymczasowe wygrodzenie części pod foyer ścianą izolowaną akustycznie)	GALERIA - zamknięta KAWIARNIA - zamknięta PLAC BUDOWY - rozszerzona część przed wejściem "B" - wykop technologiczny - wykorzystanie windy towarowej i klatki schod. pd	POZIOM -1 
	2.1	PRZEBUDOWA PARTERU I – część północna	Przebudowa parteru I (część ekspozycyjna z antresolą północną) – wydzielenie dostępu od strony otwartej klatki schodowej foyer (tymczasowe wygrodzenie ścianą) – rozbiorka istniejących warstw podłogowych – wymiana stolarki okiennej elewacji bocznej – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii Przygotowanie części pn parteru do budowy nowego traktu komunikacji pionowej – tymczasowe wygrodzenie części północnej budynku Galerii ścianą izolowaną akustycznie z przejściem technolog.		POZIOM 0 
	2.2	PRZEBUDOWA PARTERU II – część południowa	Przebudowa i połączenie foyer z piwnicami z rozbudową klatki schodowej – wyburzenia ścian w poziomie foyer (likwidacja toalet) – częściowa rozbiorka stropu pod foyer – wykonanie przedłużenia klatki schodowej foyer do piwnic – przebudowa schodów wyrównawczych między foyer i częścią ekspozycyjną, rampa dla niepełnosprawnych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii – przebudowa antresoli południowej		POZIOM 0 
	4	PRZEBUDOWA BUDYNKU "DROBNERÓWKI" – całość	Przebudowa wszystkich kondygnacji wraz przebudową dachu – rozbiorka istniejącego pokrycia dachówkowego – naprawy, konserwacja i zabezpieczenia istniejącej więźby dachowej – montaż okien połaciowych w górnej części dachu łamanego – montaż pokrycia dachówkowego w dolnej i frontowej części dachu łamanego – rozbiorka wszystkich istniejących stropów pośrednich – wykonanie płyt stropowych nowych podziałów międzykondygnacyjnych – wykonanie schodów wewnętrznych – wyburzenia ścian, zamurowania, przekucia nowych otworów, wykonanie nowych nadproży, ścian wewnętrznych – skucie wszystkich tynków i wykonanie nowych (wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – wykonanie nowych ścian stałych podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – wymiana stolarki okiennej w elewacji frontowej		POZIOM -1, 0, +1 
	6.1	ROZBUDOWA PODZIEMNA WRAZ Z NOWYM, WEWN. TRAKTEM KOMUNIKACJI PIONOWEJ I	Przebudowa stropów piwnic i parteru – wycięcie otworu w stropie parter / I piętro pod trzon komunikacji pionowej – wycięcie otworu w stropie piwnice / parter pod trzon komunikacji pionowej – wykonanie wstępnego wykopu w piwnicach budynku Galerii w ramach prac archeologicznych do głęb. 4,5 m		POZIOM -1, 0, +1 

1	2	3	4	5	7
	7.1	PRACE WYKOŃCZENIOWE I WYPOSAŻENIOWE I - część południowa	Prace wykończeniowe w części istniejącej budynku Galerii – wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych w zakresie budynku istniejącego – prace wykończeniowe w części południowej (tynki, podłogi, posadzki, okładziny, sufity podwieszane) – wykonanie szklanych przepierzeń części administracyjno-biurowej – wykonanie elementów zabudowy meblowej stałej (szafy, regały) Prace wyposażeniowe w części istniejącej budynku Galerii – osprzęt elektryczny, oświetlenie ogólne, oświetlenie specjalistyczne ekspozycji – wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (armatura, ceramika) – wyposażenie meblowe ruchome – montaż windy osobowej		POZIOM -1, 0, +1
	8.1	REMONT KONSERWATORSKI ELEWACJI I	Prace remontowo-konserwatorskie przedsionka wejścia głównego – przebudowa konstrukcji kładki wejścia "A" z bez uskokowym połączeniem jej z poziomem promenady Plant – naprawa i remont i konserwacja przedsionka wejścia głównego do Galerii ("A") Prace remontowo-konserwatorskie pozostałych elewacji (od strony sąsiednich posesji)		POZIOM 0
III.	6.2	ROZBUDOWA PODZIEMNA - całość	Budowa nowej części Galerii w podziemiu przedpola budynku istniejącego – przekucie otworów w ścianach fundamentowych w miejscach połączenia rozbudowy podziemnej z traktem komunikacji pionowej oraz planowanymi schodami z poziomu piwnic pod foyer – wykonanie wzmocnień zewnętrznych warstw geotechnicznych pod istniejącym budynkiem Galerii (technologia i zakres nieznane) – wykonanie wykopu głębokiego na całym obszarze rozbudowy podziemnej przed istniejącym budynkiem Galerii oraz wewnątrz budynku (pod nowy trakt komunikacji pionowej) do głęb. 18,0 m ze wszystkimi zabezpieczeniami – rozpoczęcie budowy części podziemnej na zewnątrz i wewnątrz budynku galerii jednocześnie (technologia budowy wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – kontynuacja budowy wewnętrznego traktu komunikacyjnego na poziomach parteru i I piętra – wraz z wylewaniem ścian rozbudowy: układanie rur przepustów wszelkich instalacji – wykonanie schodów łączących poziom -2 rozbudowy podziemnej z poziomem -1 pod foyer budynku Galerii	UWAGA: konieczne zajęcie pasa promenady Plant na długości całej Galerii wraz z wykonaniem tymczasowego obejścia pieszego	WSZYSTKIE POZIOMY
	7.2	PRACE WYKOŃCZENIOWE I WYPOSAŻENIOWE II - część północna z rozbudową	Prace wykończeniowe w części istniejącej i nowej budynku Galerii – wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych w zakresie budynku istniejącego – prace wykończeniowe w części południowej (tynki, podłogi, posadzki, okładziny, sufity podwieszane) – remont konserwatorski otwartej klatki schodowej foyer wraz przywróceniem replik oryginalnych balustrad – wykonanie szklanych przepierzeń części administracyjno-biurowej – wykonanie elementów zabudowy meblowej stałej (szafy, regały) Prace wyposażeniowe w części istniejącej i nowej budynku Galerii – osprzęt elektryczny, oświetlenie ogólne, oświetlenie specjalistyczne ekspozycji – wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (armatura, ceramika) – wyposażenie meblowe ruchome – montaż windy towarowej		WSZYSTKIE POZIOMY
	8.2	REMONT KONSERWATORSKI ELEWACJI II	Prace remontowo-konserwatorskie elewacji frontowej i bocznej – remont pasa nadokiennego i fasady "Drobnerówki" z przywróceniem pierwotnej kolorystyki – czyszczenie, naprawy i konserwacja betonowego reliefu – wymiana obróbek blacharskich i wykończeń dachówkowych – remont konserwatorski schodów wejścia "B" wraz z przywróceniem (replika) rzeźby na postumencie		POZIOM 0
	9.	ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ROBOTY WYKOŃCZENIOWE	Zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe w przedpolu Galerii – niwelacje terenu – układanie okablowania elektrycznego użytkowego i oświetleniowego w przedpolu Galerii – wykonanie podbudowy i drenaży wszystkich nawierzchni utwardzonych w przedpolu Galerii – układanie nawierzchni utwardzonych – wykonanie nawierzchni trawiastych – montaż osprzętu elektrycznego i oświetlenia iluminacyjnego – montaż mebli ulicznych (ławki, stojaki na rowery etc.)		POZIOM 0

WARIANT C:

Charakterystyka ogólna:

Wariant z ograniczoną swobodą działań wykonawcy inwestycji. Zakres działalności Galerii możliwy (do końca II etapu) stopniowo ograniczany. Funkcjonowanie pawilonu kawiarni wydłużone (do końca III etapu), ograniczone terminem rozpoczęcia prac archeologicznych w przedpolu budynku Galerii. Wariant umożliwia wcześniejsze otwarcie Galerii (w części budynku istniejącego).

zaplecze budowy: *przedpole budynku Galerii w części północnej*
dostęp operacyjny: *wejście "B" oraz poprzez wykop zewnętrzny od strony elewacji frontowej*

- *Zamknięcie części podziemnej Galerii*
- *Ograniczenie powierzchni funkcjonowania pawilonu kawiarni (od strony pn)*

I ETAP:

- zakres 0.1: Przygotowanie placu budowy I
- przygotowanie placu budowy dla etapów I-III
- roboty udostępniające budynek Galerii
- zakres 1.1: Przebudowa piwnic I – częściowa
- przebudowa części piwnic z wyłączeniem traktu południowego
- przygotowanie części pn piwnic do budowy nowego traktu komunikacji pion.
- *Zamknięcie części ekspozycyjnej Galerii*

II ETAP:

- zakres 3: Przebudowa I piętra – całość
- przebudowa I piętra budynku Galerii (z wyłączeniem traktu południowego i budynku "Drobnerówki")
- przygotowanie części pn I piętra do budowy nowego traktu komunikacji pion.
- zakres 2.1: Przebudowa parteru I – część północna
- przebudowa parteru w części ekspozycyjnej z antresolą nowej kawiarni
- przygotowanie części pn I piętra do budowy nowego traktu komunikacji pion.
- *Całkowite zamknięcie budynku Galerii i pawilonu kawiarni*

III ETAP:

- zakres 1.2: Przebudowa piwnic II – część południowa
- przebudowa piwnic w części pod foyer parteru
- wydzielenie części piwnic pod foyer do połączenia z rozbudową podziemną
- zakres 2.2: Przebudowa parteru II – część północna
- przebudowa i połączenie foyer z piwnicami z rozbudową klatki schodowej
- prace remontowo-konserwatorskie w przedsionku wejścia głównego cz. 1
- zakres 4: Przebudowa budynku "Drobnerówki" – całość
- przebudowa wszystkich kondygnacji wraz z przebudową dachu
- zakres 5: Przebudowa traktu południowego – całość
- przebudowa wszystkich kondygnacji
- przygotowanie niezbędnych podejść i powiązań dla realizacji przyszłej adaptacji tarasu z nadbudową traktu (w ramach zmiany mpzp)
- zakres 6.1: Rozbudowa podziemna I – budynek istniejący
- przebudowa stropów piwnic i parteru
- zakres 7.1: Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe – część południowa
- prace wykończeniowe i wyposażeniowe w części pd istn. budynku Galerii
- *Częściowe otwarcie Galerii po przebudowie budynku istniejącego*

IV ETAP:

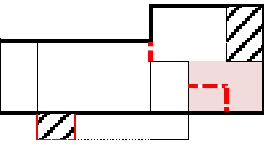
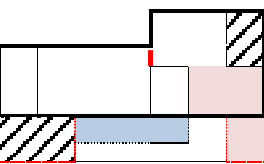
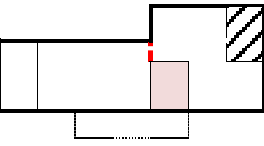
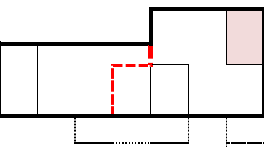
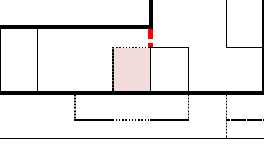
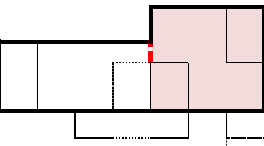
- zakres 0.2: Przygotowanie placu budowy II
- przygotowanie placu budowy dla etapu IV
- zakres 6.2: Rozbudowa podziemna II – całość
- prace archeologiczne na całym obszarze rozbudowy podziemnej
- budowa nowej, podziemnej części Galerii w przedpolu budynku istniejącego
- budowa części naziemnej nowego traktu komunikacji pionowej
- zakres 7.2: Roboty wykończeniowe i wyposażeniowe – część północna i nowa
- prace wykończeniowe i wyposażeniowe w części pn istn. budynku Galerii
- zakres 8: Remont konserwatorski elewacji
- pas nadokienny wraz z elewacją "Drobnerówki"
- betonowy relief wraz z przedsionkiem i kładką
- zakres 9: Zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe
- *Otwarcie Galerii po rozbudowie podziemnej*

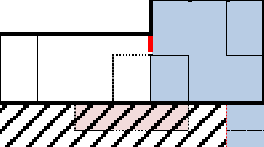
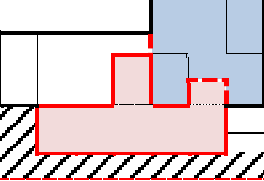
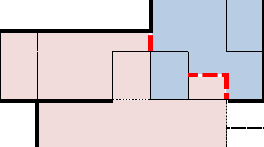
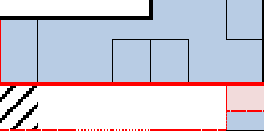
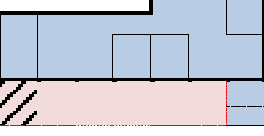
KONCEPCJA ETAPOWANIA INWESTYCJI – WARIANT C

Przebudowa i rozbudowa budynku Galerii Sztuki Współczesnej "Bunkier Sztuki" w Krakowie

uwaga: zestawienie należy rozpatrywać ze wszystkimi uwagami w załączonym tekście

ETAP	ZAKRES ROBÓT	NAZWA ZAKRESU ROBÓT	OPIS ROZWINIĘTY ZAKRESU ROBÓT (GŁÓWNE POZYCJE)	STATUS GALERII, STATUS KAWIARNI / BUDOWA	SCHEMAT ETAPU
1	2	3	4	5	7
I.	0.1	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY I – dla przebudowy budynku istniejącego	Przygotowanie placu budowy dla etapów I-III – demontaż północnej części pawilonu kawiarni (ok. 8,0 m do przedostatniego wierzchołka) – zabezpieczenie pni drzew w części północnej – zabezpieczenie placu budowy ogrodzeniem i organizacja zaplecza socjalnego budowy – doprowadzenie mediów do placu budowy – zabezpieczenie betonowego reliefu elewacji i wejścia "B" pn części elewacji frontowej do wys. 4,0 m Roboty udostępniające budynek Galerii – wykonanie i zabezpieczenie wykopu technologicznego z zejściem udostępniającego piwnice w miejscu zdemontowanej części pawilonu kawiarni (pod nadzorem archeologicznym) – wykonanie przebiegu technologicznego w zewnętrznej ścianie piwnic (rozbiórka muru kamiennego z zachowaniem materiału rozbiórkowego do przywrócenia stanu pierwotnego) – rozbiórka części nawierzchni oryginalnej ścieżki kamiennej w przedpolu Galerii (z zachowaniem materiału rozbiórkowego do przywrócenia stanu pierwotnego)	GALERIA - otwarta w ograniczonym zakresie: Parter, I piętro, "Drobnerówka", klatka schodowa z foyer KAWIARNIA - otwarta w ograniczonym zakresie (bez cz. pn) PLAC BUDOWY - rozszerzona część przed wejściem "B" - wykop technologiczny - wykorzystanie windy towarowej i klatki schod. pd	POZIOM 0
	1.1	PRZEBUDOWA PIWNIC I – częściowa	Przebudowa części piwnic (z wyłączeniem traktu południowego) – rozbiórka płyt dennych i posadzek z pogłębianiem wykopami zgodnie z poziomami przyjętymi w koncepcji – podbicia ścian fundamentowych (zakres nierozpoznany) – wykonanie wszystkich izolacji poziomych – wykonanie nowych warstw płyt na gruncie z wyrównaniem wszystkich poziomów – wyburzenia ścian, zamurowania, przekucia nowych otworów, wykonanie nowych nadproży, ścian wewnętrznych – skucie wszystkich tynków i wykonanie nowych z odsłonięciami oryginalnych wątków kamiennych, ceglanych (wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – przebudowa częściowa piwnic "Drobnerówki" – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Przygotowanie części pn piwnic do budowy nowego traktu komunikacji pionowej – tymczasowe wyгородzenie części północnej budynku Galerii ścianą izolowaną akustycznie z przejściem technolog.		POZIOM -1
II.	3	PRZEBUDOWA I PIĘTRA – całość	Przebudowa I piętra budynku Galerii (z wyłączeniem traktu południowego i budynku "Drobnerówki") – wydzielenie dostępu od strony otwartej klatki schodowej foyer (tymczasowe wyгородzenie ścianą) – rozbiórka istniejących warstw podłogowych – rozbiórka istniejącej konstrukcji stropodachu – wykonanie wzmocnień konstrukcji pasa nadokiennego – wykonanie nowej konstrukcji stropodachu z przygotowaniem jej pod przyszłą adaptację w formie tarasu użytkowego (w ramach zmiany MPZP) – wymiana pasa okiennego nad betonowym reliefem elewacji frontowej i bocznej – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii Przygotowanie części pn I piętra do budowy nowego traktu komunikacji pionowej – tymczasowe wyгородzenie części północnej budynku Galerii ścianą izolowaną akustycznie z przejściem technolog.	GALERIA - otwarta w ograniczonym zakresie: Parter, "Drobnerówka", klatka schodowa z foyer KAWIARNIA - otwarta w ograniczonym zakresie (bez cz. pn) PLAC BUDOWY - rozszerzona część przed wejściem "B" - wykop technologiczny - wykorzystanie windy towarowej i klatki schod. pd	POZIOM +1
	2.1	PRZEBUDOWA PARTERU I – część północna	Przebudowa parteru I (część ekspozycyjna z antresolą północną) – wydzielenie dostępu od strony otwartej klatki schodowej foyer (tymczasowe wyгородzenie ścianą) – rozbiórka istniejących warstw podłogowych – wymiana stolarki okiennej elewacji bocznej – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii Przygotowanie części pn parteru do budowy nowego traktu komunikacji pionowej – tymczasowe wyгородzenie części północnej budynku Galerii ścianą izolowaną akustycznie z przejściem technolog.		POZIOM 0

1	2	3	4	5	7
III.	1.2	PRZEBUDOWA PIWNIC II – część południowa	Przebudowa piwnic w części pod foyer parteru – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Wydzielenie części piwnic pod foyer do realizacji połączenia z rozbudową podziemną – przygotowanie pola do budowy otwartych schodów i wydzielenie przestrzeni do ich realizacji na etapie rozbudowy podziemnej (tymczasowe wyгородzenie części pod foyer ścianą izolowaną akustycznie)	GALERIA - zamknięta KAWIARNIA - otwarta w ograniczonym zakresie (bez cz. pn) PLAC BUDOWY - rozszerzona część przed wejściem "B" - wykop technologiczny - wykorzystanie windy towarowej i klatki schod. pd	POZIOM -1 
	2.2	PRZEBUDOWA PARTERU II – część południowa	Przebudowa i połączenie foyer z piwnicami z rozbudową klatki schodowej – wyburzenia ścian w poziomie foyer (likwidacja toalet) – częściowa rozbiórka stropu pod foyer – wykonanie przedłużenia klatki schodowej foyer do piwnic – przebudowa schodów wyrównawczych między foyer i częścią ekspozycyjną, rampa dla niepełnosprawnych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – termomodernizacja ścian zewnętrznych Galerii – przebudowa antresoli południowej Prace remontowo-konserwatorskie w przedsionku wejścia głównego cz. I. – przebudowa konstrukcji kładki wejścia "A" z bez uskokowym połączeniem jej z poziomem promenady Plant		POZIOM 0 
	4	PRZEBUDOWA BUDYNKU "DROBNERÓWKI" – całość	Przebudowa wszystkich kondygnacji wraz przebudową dachu – rozbiórka istniejącego pokrycia dachówkowego – naprawy, konserwacja i zabezpieczenia istniejącej więźby dachowej – montaż okien połaciowych w górnej części dachu łamanego – montaż pokrycia dachówkowego w dolnej i frontowej części dachu łamanego – rozbiórka wszystkich istniejących stropów pośrednich – wykonanie płyt stropowych nowych podziałów międzykondygnacyjnych – wykonanie schodów wewnętrznych – wyburzenia ścian, zamurowania, przekucia nowych otworów, wykonanie nowych nadproży, ścian wewnętrznych – skucie wszystkich tynków i wykonanie nowych (wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – wykonanie nowych ścian stałych podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych – wymiana stolarki okiennej w elewacji frontowej		POZIOM -1, 0, +1 
	5	PRZEBUDOWA TRAKTU POŁUDNIOWEGO – całość	Przebudowa wszystkich kondygnacji – likwidacja windy towarowej – rozbiórka wszystkich ścian i stropów podziałów wewnętrznych – wykonanie nowych stropów i ścian – wykonanie biegów nowej klatki schodowej – wykonanie nowych ścian podziałów wewnętrznych – przygotowanie przekuć i bruzd instalacyjnych Przygotowanie niezbędnych podejść i powiązań do realizacji adaptacji tarasu – dodatkowe biegi schodów, podejścia instalacyjne, możliwość przedłużenia szybu windowego – wykonanie przekryć stropowych klatki schodowej i szybu windowego do łatwego demontażu przy pracach adaptacyjnych tarasu i nadbudowie traktu południowego		POZIOM -1, 0, +1 
	6.1	ROZBUDOWA PODZIEMNA I WRAZ Z NOWYM, WEWN. TRAKTEM KOMUNIKACJI PIONOWEJ I	Przebudowa stropów piwnic i parteru – wycięcie otworu w stropie parter / I piętro pod trzon komunikacji pionowej – wycięcie otworu w stropie piwnice / parter pod trzon komunikacji pionowej – wykonanie wstępnego wykopu w piwnicach budynku Galerii w ramach prac archeologicznych do głęb. 4,5 m		POZIOM -1, 0, +1 
	7.1	PRACE WYKOŃCZENIOWE I WYPOSAŻENIOWE I – część południowa	Prace wykończeniowe w części południowej istniejącego budynku Galerii – wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych w zakresie budynku istniejącego – prace wykończeniowe w części południowej (tynki, podłogi, posadzki, okładziny, sufity podwieszane) – wykonanie szklanych przepierzeń części administracyjno-biurowej – wykonanie elementów zabudowy meblowej stałej (szafy, regały)		POZIOM -1, 0, +1 

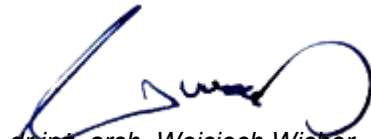
1	2	3	4	5	7
			Prace wyposażeniowe w części południowej istniejącego budynku Galerii – osprzęt elektryczny, oświetlenie ogólne, oświetlenie specjalistyczne ekspozycji – wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (armatura, ceramika) – wyposażenie meblowe ruchome – montaż windy osobowej		
IV.	0.2	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY II – dla rozbudowy podziemnej i remontu elewacji	Przygotowanie placu budowy dla etapu IV – całkowita rozbiórka pawilonu kawiarni – zabezpieczenie pni drzew w części przy promenadzie Plant – zabezpieczenie placu budowy ogrodzeniem i – rozszerzenie obszaru – zabezpieczenie betonowego reliefu elewacji zach. części elewacji frontowej do wys. 4,0 m Prace archeologiczne w przedpolu istniejącego budynku Galerii – wykonanie wstępnego wykopu na całym obszarze rozbudowy podziemnej przed istniejącym budynkiem Galerii w ramach prac archeologicznych do głęb. 4,5 m	GALERIA - otwarta częściowo po przebudowie z wyłączeniem podziemi i nowego traktu kom. pion. KAWIARNIA - zlikwidowana PLAC BUDOWY - teren budowy zróżnicowany - przedpole budynku istn. Galerii z wyj. wejścia "A" - wykop głęboki	POZIOM 0 
	6.2	ROZBUDOWA PODZIEMNA II – całość	Budowa nowej podziemnej części Galerii w przedpola budynku istniejącego – przekucie otworów w ścianach fundamentowych w miejscach połączenia rozbudowy podziemnej z traktem komunikacji pionowej oraz planowanymi schodami z poziomu piwnic pod foyer – wykonanie wzmocnień zewnętrznych warstw geotechnicznych pod istniejącym budynkiem Galerii (technologia i zakres nieznane) – wykonanie wykopu głębokiego na całym obszarze rozbudowy podziemnej przed istniejącym budynkiem Galerii oraz wewnątrz budynku (pod nowy trakt komunikacji pionowej) do głęb. 18,0 m ze wszystkimi zabezpieczeniami – rozpoczęcie budowy części podziemnej na zewnątrz i wewnątrz budynku galerii jednocześnie (technologia budowy wg dyspozycji projektu budowlanego i wykonawczego) – kontynuacja budowy wewnętrznego traktu komunikacyjnego na poziomach parteru i I piętra – wraz z wylewaniem ścian rozbudowy: układanie rur przepustów wszelkich instalacji – wykonanie schodów łączących poziom -2 rozbudowy podziemnej z poziomem -1 pod foyer budynku Galerii	UWAGA: konieczne zajęcie pasa promenady Plant na długości całej Galerii wraz z wykonaniem tymczasowego obejścia pieszego	POZIOMY -4, -3, -2, -1 
	7.2	PRACE WYKOŃCZENIOWE I WYPOSAŻENIOWE II – część południowa	Prace wykończeniowe w części północnej istniejącego budynku i rozbudowy podziemnej Galerii – wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych w zakresie budynku istniejącego – prace wykończeniowe w części południowej (tynki, podłogi, posadzki, okładziny, sufity podwieszane) – remont konserwatorski otwartej klatki schodowej foyer wraz przywróceniem replik oryginalnych balustrad – wykonanie szklanych przepierzeń części administracyjno-biurowej – wykonanie elementów zabudowy meblowej stałej (szafy, regały) Prace wyposażeniowe w części północnej istniejącego budynku i rozbudowy podziemnej Galerii – osprzęt elektryczny, oświetlenie ogólne, oświetlenie specjalistyczne ekspozycji – wyposażenie pomieszczeń sanitarnych (armatura, ceramika) – wyposażenie meblowe ruchome – montaż windy towarowej		WSZYSTKIE POZIOMY 
	8.	REMONT KONSERWATORSKI ELEWACJI	Prace remontowo-konserwatorskie elewacji frontowej i bocznej – remont pasa nadokiennego i fasady "Drobnierówki" z przywróceniem pierwotnej kolorystyki – czyszczenie, naprawy i konserwacja betonowego reliefu – wymiana obróbek blacharskich i wykończeń dachówkowych – remont konserwatorski schodów wejścia "B" wraz z przywróceniem (replika) rzeźby na postumencie Prace remontowo-konserwatorskie przedsionka wejścia głównego cz. II. – naprawa i remont i konserwacja przedsionka wejścia głównego do Galerii ("A") Prace remontowo-konserwatorskie pozostałych elewacji (od strony sąsiednich posesji)		POZIOM 0 
	9.	ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ROBOTY WYKOŃCZENIOWE	Zagospodarowanie terenu i roboty wykończeniowe w przedpolu Galerii – niwelacje terenu – układanie okablowania elektrycznego użytkowego i oświetleniowego w przedpolu Galerii – wykonanie podbudowy i drenaży wszystkich nawierzchni utwardzonych w przedpolu Galerii – układanie nawierzchni utwardzonych – wykonanie nawierzchni trawiastych – montaż osprzętu elektrycznego i oświetlenia iluminacyjnego – montaż mebli ulicznych (ławki, stojaki na rowery etc.)		POZIOM 0 

5. Podsumowanie

Rozważono ogółem trzy warianty etapowania inwestycji powstałe w oparciu o analizę rozwiązań przyjętych w konkursowej koncepcji architektonicznej oraz oczekiwania inwestorskie w zakresie sprawnej realizacji skracającej do minimum czas wyłączenia budynku z działalności programowej. Wyodrębnienie poszczególnych zakresów robót i powiązanie ich ze strukturalnie odrębnymi częściami budynku stwarza podstawy dostosowania kolejności realizacji inwestycji stosownie do celów poszczególnych źródeł finansowania.

We wszystkich przypadkach należy pamiętać, że ze względu na zrozumiałe, nie określone wystarczająco na poziomie koncepcji architektonicznej szczegóły technologiczne oraz nie w pełni rozpoznane uwarunkowania konstrukcyjne (brak pełnej ekspertyzy konstrukcyjnej stanu istniejącego z zaleceniami do projektu budowlanego na podstawie koncepcji), geologiczno-inżynierskie (brak pełnego rozpoznania w zakresie wynikającym z założeń koncepcji architektonicznej) a także z braku kompletnego rozpoznania archeologicznego i dendrologicznego każdy scenariusz realizacyjny winien być zweryfikowane przez opracowującego projekt budowlany i wykonawczy pod względem ich wykonalności w przyjmowanych terminach i kolejności realizacji.

opracował:



*dr inż. arch. Wojciech Wicher,
Kraków, 08.05.2017 r.*