

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

113. Zpráva o realokaci Divadla Bolka Polívky

Anotace

Zpráva obsahuje informace o aktuální situaci týkající se jak budovy, kde sídlí a hraje Divadlo Bolka Polívky, tak samotné situace divadla související s hledáním nových prostor pro divadlo.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí zprávu o realokaci Divadla Bolka Polívky.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Předkladatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Markéta Vaňková

primátorka - Člen Rady města Brna - předkladatel/ka

4.4.2023 v 06:49

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 6

Důvodová zpráva

Aktuální stav:

Divadlo Bolka Polívky v současnosti sídlí na Jakubském náměstí a 17. září 2023 oslaví 30 let své existence. Divadlo je výjimečné především osobou svého zakladatele, kterým je český i evropský kulturní fenomén Boleslav Polívka. Repertoár Divadla Bolka Polívky (dále DBP) je postaven na inscenacích, které připravuje Boleslav Polívka, na inscenacích mladých autorů, kteří připravují pro DBP původní repertoár a na představeních spřátelených hostujících divadel.

Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 66982041 ze dne 30. 9. 1998 ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 7. 2010, dodatku č. 2 ze dne 23. 6. 2015 a dodatku č. 3 ze dne 31. 3. 2021 pronajímá statutární město Brno společnosti DBP, s.r.o., nebytovou jednotku č. 127/2 (jiný nebytový prostor – divadlo) nacházející se v budově č. p. 127 na pozemcích p. č. 38/1, 38/2 a 41, vše v k. ú. Město Brno, obec Brno. Společnost DBP, s.r.o., zde provozuje DBP. Aktuální nájemné činí do 31. 3. 2023 21.638,- Kč/měsíc (na základě dočasné slevy poskytnuté dodatkem č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor), od 1. 4. 2023 pak 43.276,- Kč/měsíc (tedy jakoby 519.312,- Kč/rok).

Na základě smlouvy o nájmu č. 6613031910 ze dne 25. 4. 2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 6. 2015 pronajímá statutární město Brno Masarykově univerzitě nebytovou jednotku č. 127/1 (jiný nebytový prostor – kino) nacházející se v budově č. p. 127 na pozemcích p. č. 38/1, 38/2 a 41, vše v k. ú. Město Brno, obec Brno. Masarykova univerzita zde provozuje Univerzitní kino Scala. Aktuální nájemné činí 1.830.000,- Kč/rok.

V budově panují poměrně komplikované vlastnické vztahy, kdy druhým spoluvlastníkem budovy je společnost Dům SCALA, a.s. (vlastní zbylé vymezené jednotky v budově a je podílovým spoluvlastníkem společných prostor). Dva ze tří pozemků, na nichž budova stojí, jsou v podílovém spoluvlastnictví města a společnosti Dům SCALA, a.s. (každý id. 1/2), u třetího pozemku je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán subjekt „DOPZ-SBD ZAMĚSTNANCŮ OBCHODU A PRŮMYSLU V PRAZE, Brno“, který již patrně neexistuje.

Technický popis problému:

Na základě dokumentu „Oznámení zjištěného havarijního stavu a výzva k okamžitému přerušení užívání objektu“ ze dne 13. 2. 2023 vypracovaného společností Ateliér Velehradský, s. r. o., jehož přílohou bylo vyjádření projektanta-statika Ing. Tomáše Fockeho ze společnosti INTERPLAN-CZ, s.r.o., a stavebně diagnostický průzkum zpracovaný Ústavem stavebního zkušebnictví FAST VUT došlo dne 16. 2. 2023 k ukončení veškerého provozu v sále DBP i v sále Univerzitního kina Scala.

Na základě zápisu z jednání s podtitulem „Objekt č. p. 127 v obci Brno-střed – kontrola opatření pro možnost dalšího užívání objektu“ ze dne 24. 2. 2023 ve spojení s vyjádřením projektanta-statika s podtitulem „Objekt č. p. 127 v obci Brno-střed – stanovení podmínek pro možnost dalšího užívání objektu“ ze dne 20. 2. 2023 bylo od 24. 2. 2023 možné opětovně zahájit provoz ve všech částech pronajatých prostor včetně sálu DBP a sálu Univerzitního kina Scala, a to v případě dodržování všech podmínek provozu stanovených v obou dokumentech uvedených na začátku této věty.

DBP i Univerzitní kino Scala obnovily provoz dne 27. 2. 2023 (ve dnech 25. – 26. 2. 2023 byl víkend, během kterého bylo třeba uskutečnit přípravy opětovného otevření).

V současné době je v objektu instalována měřicí technika, která permanentně monitoruje pohyb konstrukce a v případě potřeby vydá varovný signál (prostřednictvím varovných SMS).

Užívání sálů DBP i kina je v tuto chvíli statikem povoleno (za dodržení stanovených podmínek) nejdéle do 30. 6. 2023.

Projektová dokumentace k rekonstrukci objektu:

Rada města Brna na své schůzi č. R8/217 konané dne 4. 5. 2022 schválila smlouvu o zpracování projektové dokumentace a o výkonu autorského dozoru pro stavbu „Rekonstrukce budovy č. p.127 s adresou Moravské nám. 3 a Jakubské nám. 5 v Brně – projektová dokumentace a další služby“ se společností Ateliér Velehradský, s. r. o., Libušino údolí 203/76, Pisárky, 623 00 Brno, IČO 29263140. Smlouva v hodnotě 5.683.370,- Kč bez DPH byla uzavřena se zhotovitelem dne 16. 6. 2022.

Účelem rekonstrukce vymezených jednotek budovy č. p.127 s adresou Moravské nám. 3 a Jakubské nám. 5 v Brně je provedení stavebních úprav prostor kina Scala s hlavním vstupem z Moravského nám. 3 a DBP se vstupem z Jakubského nám. 5 tak, aby vyhověl současným požárně bezpečnostním předpisům, statickým normám, akustickým a technickým standardům pro provoz divadla a kina. Předmětem plnění je i stavebně technický průzkum, statický průzkum včetně statického posouzení stávajících konstrukcí a akustické měření.

Po provedení těchto průzkumů a následném posouzení vyšla najevo skutečnost, že objekt divadla i kina je ve špatném technickém stavu. Nosná železobetonová konstrukce objektu byla provedena dle zvyklostí poplatných době vzniku (20. léta 20. století) z materiálů nižších pevností, navíc v tomto případě velmi úsporně i na dobu svého vzniku. Konstrukce stropu nespĺňuje současné normové požadavky pro únosnost na užitné zatížení pro sály divadel. Železobetonové sloupy byly navrženy s maximální úsporností bez velkých rezerv v únosnosti. Kvalita betonu je silně ovlivněna špatnou soudržností mezi kamenivem a cementovým pojivem. Jak stropní trémová konstrukce, tak nosné sloupy vykazují řadu vad v podobě trhlin a chybějící nebo nedostatečné krycí vrstvy výztuže, která je navíc poškozená korozí. Z výsledků statického průzkumu a posouzení jednoznačně vyplývá, že jakýmkoli přitížením konstrukce může z důvodu nedostatečné smykové výztuže dojít k vybočení podélné výztuže a tím ke ztrátě stability.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavek na rekonstrukci divadla s požadavkem na navýšení počtu sedadel, vybudování nové elevace a vybudování nosného systému pro jevištní technologii lze realizovat pouze za předpokladu sanace stávajícího nosného systému s tím, že nově navržené konstrukce nemohou být vynášeny do těch stávajících, nýbrž je pro ně třeba vybudovat nový ocelový nosný systém vynesení přes kino Scala až do základové spáry objektu. Zároveň je nutné provést sanaci stávající železobetonové konstrukce stropu mezi divadlem a kinem a částečnou sanaci nosných železobetonových sloupů pro zachování jejich životnosti.

Náklady na rekonstrukci nosného systému objektu jsou odhadovány na 80.000.000,- Kč s tím, že přesnější kalkulace může být provedena po vyhodnocení doplňujícího statického průzkumu a následném návrhu statika na sanaci. Díky své destruktivní povaze nelze provést tento průzkum souběžně s provozem kina a divadla. Proto se jeho zahájení předpokládá v době, kdy se provoz divadla přesune na letní scénu. Časová náročnost průzkumů a jejich vyhodnocení se předpokládá na min. 4 měsíce, minimálně po tuto dobu tedy zcela jistě nebude možné prostory divadla ani kina užívat.

Náklady na rekonstrukci DBP dle studie zpracované Ateliérem Velehradský jsou předběžně vyčísleny na 138.000.000,- Kč, s rezervou na nepředvídatelné skutečnosti při zásahu do stávajících konstrukcí a rozvodů 150.000.000,- Kč bez DPH. Předmětem rekonstrukce divadla je:

- statické zajištění podlahy v divadle (resp. stropu kina);
- provedení akustické izolace stropu kina, resp. podlahy divadla, pro vyloučení vzájemného rušení jednotlivých provozů;
- rekonstrukce zázemí pro herce a vytvoření bezbariérového WC v divadle;

- realizace nové chybějící vzduchotechniky včetně měření a regulace v divadle;
 - rekonstrukce topení v prostorách divadla;
 - revize stávající ležaté kanalizace pro odvod splaškových vod v divadle;
 - vytvoření přístupu pro imobilní osoby do prostor divadla i kina;
 - vytvoření nové elevace hlediště v divadle;
 - kompletní modernizace interiéru hlediště v divadle;
 - realizace nové jevištní technologie včetně nové elektroinstalace v prostoru jeviště divadla.
- Rekonstrukce divadla nezahrnuje výše uvedené statické zajištění celé budovy, zejména střešní konstrukce, nicméně bez její realizace není samostatně proveditelná.

Jelikož rekonstrukce DBP není možná bez zásahu do prostor kina Scala (nosné sloupy vynášející konstrukci hlediště i jevištní technologie a akustických podhledů a rovněž podlahy pro navrženou střešní nástavbu obsahující kancelářské prostory pro divadlo probíhají ve stěnách kina), je provozně i ekonomicky výhodné spojit rekonstrukci divadla s rekonstrukcí kina Scala, kterou požaduje uživatel tohoto prostoru (Masarykova univerzita).

Předpokládaný rozsah stavebních úprav kina Scala je následující: sanace vlhkosti ve společných prostorech objektu (v technických prostorech), rekonstrukce rozvodů ZTI (kanalizace, voda), požadované dispoziční úpravy, které mají vazby na ZTI, vybudování bezbariérového přístupu, řešení akustické izolace, doplnění pružného uložení reproduktorů v prostorech kina, instalace nové vzduchotechniky, chlazení, vytápění a elektroinstalace, zajištění souladu s PBŘ, výměna dveří směr Jakubské nám., úpravy a repase podlah, oprava opotřebovaných prvků (revitalizace dřevěných obkladů, mosazných prvků, dveří, repasování šaten a baru v 2. PP), rekonstrukce svítidel ve vstupní hale, příprava pro umístění dvou LCD panelů ve vstupní hale, vymalování prostor vstupní haly, sanace nosných konstrukcí v prostorech kina ve vnitrobloku. Odhadované náklady prací činí 140.000.000,- Kč bez DPH. Dle stávající nájemní smlouvy na prostory kina Scala by výše uvedené práce v kině měl na své náklady realizovat nájemce (Masarykova univerzita) a započít je vůči nájemnému.

V současné době je zpracovaná studie rekonstrukce DBP a práce na dalších stupních projektové dokumentace byly dočasně z důvodu nepředvídaných náleзовých stavů nosné konstrukce objektu pozastaveny. Pokračování v dalších fázích dokumentace rekonstrukce divadla je závislé na zvoleném postupu statutárního města Brna, jelikož náklady v hodnotě 5.000.000,- Kč by v případě, že se nebude realizovat rekonstrukce divadla, ale pouze sanace nosných systémů, byly neekonomické.

S ohledem na skutečnost, že doplňující průzkumy a návrh opatření na sanaci nosných konstrukcí budou k dispozici v druhé polovině letošního roku a že následná realizace i s výběrem zhotovitele a zajištěním finančních prostředků může trvat více než dva roky.

Pokud se bavíme o komplexní rekonstrukci budovy je nutné počítat s náklady kolem 500 mil. Kč.

Možnosti dalšího prověřování:

Vzhledem k tomu, že se příprava rekonstrukce prostor Divadla U Jakuba, kde DBP sídlí, začala řešit již v roce 2021, vedení DBP se už dříve snažilo najít na dobu rekonstrukce náhradní prostory. Vedení DBP považovalo a nadále považuje za nejvhodnější nalézt náhradní prostory, kam budou moci převést veškerý svůj provoz. Zvažoval se provoz v kulturních domech v městských částech nebo v areálu Zbrojovky. V návaznosti na březnové události letošního roku nabízela pomoc divadla: Národní divadlo Brno, příspěvková organizace, Divadlo Radost, příspěvková organizace a Janáčkova akademie múzických umění nabídla prostory Divadla na Orlí.

Aktuálně se řeší následující možnosti:

- a) Prověření možnosti užívání objektu i v další sezóně
 - Se statikem je prověřována možnost využití objektu v další sezóně, což je ovšem z hlediska odpovědnosti za bezpečný provoz prostor velmi problematické.
 - Minimálně 4 měsíce budou trvat průzkumy stavu statiky, přičemž část průzkumů je destruktivní povahy a nelze je realizovat během provozu.
- b) Sdílení provozů DBP a Národním divadlem Brno, příspěvkovou organizací, v objektu divadla Reduta
 - Prověřuje se možnost sdílení prostor divadla v sezóně 2023/2024. S ohledem na provozní potřeby obou subjektů a plánované využívání budovy je shoda na využití prostor problematická. Jednání probíhají. V případě dohody by varianta mohla být realizovatelná k začátku nadcházející sezony.
 - Posuzuje se též možnost souběžného využití tzv. červeného sálu s divadelním sálem – řešení možnosti odhlučnění sálu a její finanční a časové náročnosti. Úpravy by musely být provedeny v sezónní pauze. Vzhledem k pam. ochraně budovy by samotná realizace řešení pravděpodobně připadla na léto roku 2024.
- c) Využití sálu Břetislava Bakaly v Bílém domě
 - Probíhají jednání o možnosti využití sálu a přilehlých prostor.
 - V mnohém tento sál plní požadavky DBP – nabízí 300 míst pro diváky, prostory pro vybudování zázemí, skladů, kanceláří.
 - Budova patří statutárnímu městu Brno a je svěřena k užívání Sdružení zdravotnických zařízení II Brno, příspěvkové organizaci.
 - V sále byla zprovozněna vzduchotechnika. Pro divadelní provoz by se muselo dovybavit jeviště – podlaha, konstrukce na světla a opony, elektroinstalace a případně provést další stavební úpravy (zvětšení nebo vybudování větších dveří pro přenášení kulis, bourání či stavba příček atp.). Dobu realizace úprav zatím neznáme, bude záležet na rozsahu úprav, které se však nemohou řešit současně s provozem.