

4.1. Poročilo naročnika o funkcionalni ustreznosti nagrajenih elaboratov

1. nagrada: Elaborat številka 63999 (11)

Elaborat sledi značilnosti lokacije in pri tem optimalno umešča programsko potrebo naročnika v natečajno rešitev. Funkcionalna rešitev temelji na povezovalni komunikaciji značilni za vse generacije domov (od prve do pete generacije). Povezave med sklopi oblikuje tako, da z razporeditvijo sklopov maksimalno optimizira komunikacijske poti osebja in s tem omogoča optimalno planiranje samega procesa in organizacije dela. V obeh domskih sklopih je kvadratura sob večja od minimalno zahtevanih, kar naročniku omogoča izvajanje zdravstvene nege in oskrbe pri zaprtih vratih sobe ter neovirano gibanje uporabnika v invalidskem vozičku znotraj njegove sobe (višja kvaliteta bivanja).

Natečajna rešitev lamelno ločuje sklope in pri tem ohranja maksimalno horizontalno povezavo znotraj prvega in drugega sklopa (enota za osebe obbolele z demenco in »klasična« enota doma).

V kletni etaži natečajna rešitev zagotavlja ustrezno število parkirnih mest in skupne prostore/službe, ki servisirajo vse tri sklope.

V pritličju natečajna rešitev sledi zahtevnosti parcele in ustrezno ločuje sklop namenjen osebam obolelim z demenco in avlo, ki predstavlja ključni del celotnega objekta. Z razporeditvijo vseh ključnih prostorov v avli natečajna rešitev omogoča izvajanje gospodarske dejavnosti ter druženje vseh skupin uporabnikov (skupine umeščene v domu in skupine obiskovalcev iz okolice, ki tvorijo pomemben del za funkcioniranje doma in upravičenost izgradnje le tega). Kot dopolnitev navedenemu sledijo zunanje površine, ki omogočajo mirno in intimno druženje uporabnikov storitve ter izvajanje programskih potreb za vse udeležene (stran od prometa in Regentove ceste).

V prvi etaži natečajna rešitev umešča preostali del domskega dela (»klasičen« dom + enota za osebe obbolele z demenco) v optimalno horizontalno povezavo med vsemi udeleženi (32 uporabnikov storitve). Poleg horizontalne koncentracije namestitve uporabnikov storitve, natečajna rešitev umešča v isti etaži tudi prostore za negovalno osebje, zdravnika in fizioterapijo. Sama rešitev omogoča najkrajše komunikacijske poti med vsemi udeleženi, pri tem omogoča tudi najkrajšo možno povezavo med prostori, ki so nameščeni v 2., in 3. etaži, pritličju in kletni etaži.

V 2. in 3. – etaži natečajna rešitev umešča oskrbovana stanovanja, ki so vertikalno ločena od domskega dela, pri čemer natečajna rešitev še vedno sledi kratki komunikaciji osebja in uporabnika v oskrbovanem stanovanju (povezava z dvigalom iz 1. etaže v 2. in 3. etažo). V obeh nadstropjih oskrbovanih stanovanj natečajna rešitev predvideva negovalno kopalnico in s tem omogoča izvajanje zahtevnejše nege v nadstropju, oz. v sklopu oskrbovanih stanovanj.

Glavna oblikovna značilnost objekta je centralno organiziran atrij. Uporaben in zanimiv bo v vseh letnih časih, predstavlja generator dogajanja v domu. Tu se bodo družili vsi stanovalci objekta. Prostori okrog atrija so obilno osvetljeni, imajo stalen stik z zunanjim prostorom. Zunanja podoba objekta je lahkotna, v svetlih barvah. Gre za raščen objekt, brez oblikovanih sklopov, ki terasasto raste od juga proti severu. Ponuja obilico zunanjih prostorov, ki se lahko uporabijo kot interne terase stanovanj ali kot skupni družabni prostori.

Javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za: Dom za bivanje na Regentovi v Ljubljani

Zaradi atraktivnih interierjev in odlične funkcionalne zasnove se elaboratu podeli 1. nagrada.

Priporočila komisije v nadaljevanju projektiranja doma za bivanje:

- ***znotraj sklopov je potrebna lokacijska zamenjava že umeščenih prostorov (po navodilu naročnika);***
- ***ureditev glavnega vhoda v dom je potrebno spremeniti (po navodilu naročnika);***
- ***dovoz iz Regentove ceste je potrebno urediti tako, da se zagotovi dostop težko oviranim osebam (blago speljati klančino – čim bolj izenačiti nivoje);***
- ***pred glavnim vhodom zagotoviti ustrezne manevrirne površine za reševalno vozilo,***
- ***prostore v nadstropjih nekoliko prestaviti, da se bolj smiselno navežejo na osrednji atrij,***
- ***ukiniti nadstrešek pred atrijem.***

2. nagrada: elaborat številka 33733 (6)

Elaborat sledi značilnosti lokacije vendar programskih potreb naročnika (institucionalno varstvo starejših) ne umešča v skladu s strokovnimi smernicami stroke. Funkcionalna rešitev temelji na povezovalni komunikaciji med stavbami zgolj v pritličju.

Povezave med sklopi oblikuje tako, da sklop/enoto za osebe obolele z demenco in sklop/ »klasična« enota doma, umešča v eno stavbo, pri tem pa komunikacijskih poti ne ločuje med sklopi (prosti izhodi/vhodi za vse stanovalce in zunanje obiskovalce). Oskrbovana stanovanja umešča v drugo stavbo v treh etažah, pri tem pa komunikacijsko pot med domskim delom in oskrbovanimi stanovanji umešča v pritličje/avlo. Dostop negovalnega osebja z negovalnimi vozički do oskrbovanih stanovanj je možen edino skozi poslovne prostore ((knjižnica, frizerski salon ...) pri tem je potrebno negovalni voz peljati skozi avlo, v kateri so nameščeni obrati kuhinje in domske kavarne (strežba pijač in hrane). Na podlagi ugotovljenega je naročnik mnenja, da natečajnik ne pozna osnovnih vsesplošnih informacij (znanih večini javnosti), ki izhajajo iz programskih usmeritev institucionalnega varstva starejših, posebej pa strokovnih usmeritev, ki veljajo za osebe obolele z demenco.

V kletni etaži natečajna rešitev zagotavlja ustrezno število parkirnih mest in skupne prostore/službe, ki servisirajo vse tri sklope. Kvadratura kleti je večja od večine drugih natečajnih rešitev (programsko ustreznih elaboratov).

V sklop/enoto za osebe obolele z demenco natečajnik umešča medicinsko osebje in zdravnika takoj pri glavnem vhodu, fizioterapijo pa umešča v 1. etažo znotraj istega sklopa. Tak način razporeditve prostorov ne omogoča naročniku nemotenega procesa dela. Umestitev medicinskega osebja v pritličje je povsem nefunkcionalno, ker se medicinsko osebje umešča (skoraj vedno) v pozicijo, ki omogoča najkrajše možne komunikacijske poti do vseh uporabnikov. Transport in priprava uporabnika za pregled pri zdravniku se po navadi izvaja tako, da se uporabnika pomanjkljivo obleče, zaradi lažjega pregleda. Zaradi natečajnikove umestitve ambulante pri glavnem vhodu, bi bili pregledi v zimskem času zelo ovirani ali skoraj neizvedljivi.

Oskrbovana stanovanja natečajna rešitev umešča v treh nadstropjih (vertikalna povezava). Dostop negovalnega osebja z negovalnim vozom je zelo oviran, zaradi dolžine vertikalne poti (npr. iz 2. etaže domskega dela skozi pritličje v 3. etažo oskrbovanih stanovanj). Natečajnik ni predvidel nobene negovalne kopalnice v sklopu oskrbovanih stanovanj, kar pomeni, da bi osebje ležečega uporabnika, potrebnega nege in kopanja, ki je nastanjen v oskrbovanem stanovanju moral peljati s kopalnim vozom v domski del v negovalno kopalnico v 3. etažo (nege in kopanja ne more izvajati v sklopu oseb obolelih z demenco).

Javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za: Dom za bivanje na Regentovi v Ljubljani

Natečajna rešitev ponuja skoraj neobvladljivo funkcijo izvajanja gospodarske dejavnosti. Oseba receptor/natakar ne obvladuje delovnega prostora v avli in parku, ki je umeščen na koncu stavbe. Oseba v avli namreč opravlja naloge informiranja in usmerjanja zunanjih obiskovalcev in notranjih uporabnikov, pri tem streže pijačo (hrano po potrebi) v domskem bifeju/kavarni in vrtu, ki je namenjen druženju vseh skupin (notranji uporabniki, stanovalci v oskrbovanem stanovanju, zunanji obiskovalci). Izvajanje fizioterapije za zunanje uporabnike je neizvedljiva brez nadzora osebja, ker je prostorsko nameščena v sklopu demence.

Ekonomičnost in vzdrževanje – trajnostna zasnova in energetska učinkovitost (Uredba o zelenem javnem naročanju): glede ekonomičnosti naročnik ugotavlja, da je fasadna površina večja od povprečja drugih elaboratov (vsaj programsko sprejemljivih), kar verjetno ima za posledico večjo porabo energije (zima/ogrevanje; poletje/hlajenje)... Stavba z lesom ob Regentovi cesti in obvoznici je nesprejemljiva glede trajnostne zasnove (menjava lesa na 7-10 let).

CENA izdelave projektne dokumentacije: 723.094,00 EUR. Naročnik ocenjuje, da je cena projektne dokumentacije absolutno previsoka in nesprejemljiva. Tudi, če bi naročnik uporabil postopek pogajanja v tej postavki, je pričakovati, da do sprejemljive cene ne bi prišlo. Namreč iz prakse je splošno znano, da naročnik ne more pričakovati znižanja cene za več kot 20% (cca. 578.000), razen če bi natečajnik znižal ceno za 3-kratnik, kar bi vsekakor diskreditiralo resnost ponudbe in natečajnikovo sposobnost ocenjevanja stroškov investicije pri projektiranju. Naročnik ima OV max. 200.000 EUR.

Glede na vse zgoraj navedeno, naročnik meni, da natečajna rešitev ne ponuja sprejemljive rešitve.

Enakovredna 3. nagrada: natečajni elaborat 55987 (3)

Elaborat sledi značilnosti lokacije vendar programskih potreb naročnika (institucionalno varstvo starejših) ne umešča v skladu s strokovnimi smernicami stroke. Funkcionalna rešitev temelji na povezovalni komunikaciji zgolj v pritličju med stavbami.

V kletni etaži natečajna rešitev zagotavlja ustrezno število parkirnih mest in skupne prostore/služb, ki servisirajo vse tri sklope. Velikost kletnega prostora pa je po mnenju naročnika prevelika.

Natečajna rešitev pravilno umešča sklop/enoto za osebe obolele z demenco v pritličje in prvo nadstropje. Enoto klasičnega« doma (20 uporabnikov) pa umešča v dveh nadstropij. Pri drobljenju skupine uporabnikov pa ne predvideva z zakonom predpisanih prostorov za obe skupini (večnamenski prostor s čajno kuhinjo, negovalno kopalnico, shrambo za čisto perilo in prostor za čistila in umazano perilo).

Negovalno osebje in zdravnika / ambulanto umešča v 3. etažo, kar je neustrezno in nefunkcionalno. Taka postavitve predstavlja najdaljšo možno komunikacijsko pot med uporabnikom in osebjem, pri tem pa močno ovira tekoč proces dela.

Oskrbovana stanovanja natečajna rešitev umešča v tri nadstropja (vertikalna povezava). Natečajnik ni predvidel nobene negovalne kopalnice v sklopu oskrbovanih stanovanj, (da bi skrajšal komunikacijske poti), kar pomeni, da bi osebje ležečega uporabnika, potrebnega nege in kopanja, ki je nastanjen v oskrbovanem stanovanju, moral peljati s kopalnim vozom v domski del skozi pritličje, kjer se skupine družijo in zabavajo.

Druga merila:

Po mnenju naročnika je lesena fasada neustrezna.

CENA izdelave projektne dokumentacije: 485.560,00 EUR. Naročnik ocenjuje, da je cena projektne dokumentacije visoka in nesprejemljiva. Tudi, če bi naročnik uporabil postopek pogajanja v tej postavki, je pričakovati, da do sprejemljive cene ne bi prišlo. Namreč iz prakse je splošno znano, da naročnik ne more pričakovati znižanja cene za več kot 20% (cca

Javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za: Dom za bivanje na Regentovi v Ljubljani

388.448,00 EUR), razen če bi natečajnik znižal ceno za cca 1,5 -kratnik, kar bi vsekakor diskreditiralo resnost ponudbe in natečajnikovo sposobnosti ocenjevanja stroškov investicije. Naročnik ima OV max. 200.000 EUR.

Enakovredna 3. nagrada: natečajni elaborat 35461 (1)

Elaborat sledi značilnosti lokacije in pri tem optimalno umešča programsko potrebo naročnika v natečajno rešitev. Povezave med sklopi oblikuje tako, da z razporeditvijo sklopov maksimalno optimizira komunikacijske poti osebja in s tem omogoča optimalno planiranje samega procesa in organizacije dela.

Natečajna rešitev lamelno ločuje sklope in pri tem ohranja maksimalno horizontalno povezavo znotraj prvega in drugega sklopa (enota za osebe obbolele z demenco in »klasična« enota doma).

V kletni etaži natečajna rešitev zagotavlja ustrezno število parkirnih mest in skupne prostore/službe, ki servisirajo vse tri sklope.

V pritličju natečajna rešitev sledi zahtevnosti parcele in ustrezno ločuje sklop namenjen osebam obolelim z demenco in avlo, ki predstavlja ključni del celotnega objekta. Natečajnik pravilno umešča kuhinjo z jedilnico v pritličje/avlo, pri tem pa slabše rešuje dostavo za kuhinjo (umeščena v kletne prostore). Natečajna rešitev umešča fizioterapijo in delovno terapijo v pritličje/avlo in s tem zapira funkcionalnost avle. Umestitev omenjenih prostorov v bližini lokacije zdravstvenega osebja bi bilo bolj ustrezno, ker bi omogočalo boljšo komunikacijo vseh udeleženi uporabnikov storitve.

Natečajna rešitev zunanjih površin ni ustrezna v predelu centralnega parka za druženje, Park predstavlja pomemben del doma, zato bi ga bilo potrebno umestiti v notranjost parcele (stran od prometa in Regentove ceste). Park bi se moral navezovati direktno na prostore avle in s tem omogočati druženje večjega števila uporabnikov (v letnem in zimskem času).

Oskrbovana stanovanja natečajna rešitev umešča v tri nadstropja (vertikalna povezava). Natečajna rešitev ponuja samo stanovanja za eno osebo, kar je nesprejemljivo. Naročnik želi v stanovanja naseljevati tudi zakonske pare (po možnosti v razmerju cca 50:50).

Priznanje: natečajni elaborat 94041 (2)

Elaborat je natečajno rešitev gradil na sosednji meji, kar je že pri sami izvedbi in pridobivanju gradbenega dovoljenja neizvedljivo (naročnik nima nobenega soglasja lastnika zemljišča – MOL (gre za varovan del parcele) za poseg v njegovo parcelo.

Ne glede na neizvedljivost projekta (projekt namenjen sam sebi) natečajna rešitev, tudi iz razlogov spodaj, ni ustrezna za naročnika.

Natečajnik umešča sklop demence v pol – kletno etažo in pri tem pogloblja samo parcelo za cca. 1,5 m (nivo vhoda iz Regentove ceste je 308,62, parcela 307,89; razlika je 0,73). Če je natečajnik poglobil stavbo za cca 1,5 m potem je vhod v dom moral dvigniti za cca 1 m. Tak dvig klančine za dostop v pritličje je za naročnika nesprejemljiv iz samega razloga populacije uporabnikov storitve.

Dostop do kletnih prostorov (po mnenju naročnika - klet 2) natečajna rešitev ponuja s pomočjo dvizne ploščadi, kar po mnenju naročnika, glede na populacijo uporabnikov storitve (starost, oslabelelost, nemoč, invalidnost, slaba orientacija, slabovidnost ...), predstavlja zelo problematičen oz. neuporaben dostop brez nadzora zaposlenih.

Javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za: Dom za bivanje na Regentovi v Ljubljani

Park, ki je nameščen na pol-kletni etaži (sklop demence) je nezavarovan in ne preprečuje dostopa zunanjim neželenim osebam, prav tako ni zaščiten proti padcu v spodnjo etažo (nekontrolirano je npr. tudi metanje predmetov s strehe na uporabnika). Umestitev parka za družabno življenje tik ob Regentovi cesti ne omogoča druženja v zavetju (stran od prometa), kar je po mnenju naročnika tudi neustrezno.

Umestitev zdravstvenega osebja in zdravnika v sklop demence je za naročnika nesprejemljivo, ker ovira vstop uporabnikom storitve, ki niso nastanjeni v sklopu demence (možen vstop samo pod nadzorom osebja).

Natečajna rešitev ponuja samo 7 oskrbovanih stanovanj, kar pomeni max. 14 oseb (če naročnik naseli samo zakonske pare; samskim osebam vselitev torej ni omogočena), kar je najmanj od vseh natečajnih rešitev.

CENA izdelave projektne dokumentacije: 409.818,65 EUR. Naročnik ocenjuje, da je cena projektne dokumentacije previsoka in nesprejemljiva. Tudi, če bi naročnik uporabil postopek pogajanja v tej postavki, je pričakovati, da do sprejemljive cene ne bi prišlo. Namreč iz prakse je splošno znano, da naročnik ne more pričakovati znižanja cene za več kot 20% (cca. 327.854,92), razen če bi natečajnik znižal ceno za 1-kratnik, kar bi vsekakor diskreditiralo resnost ponudbe in natečajnikovo sposobnost ocenjevanja stroškov. Naročnik ima OV max. 200.000 EUR.

Priznanje: natečajni elaborat 48369 (14)

Elaborat sledi značilnosti lokacije, vendar programskih potreb naročnika (institucionalno varstvo starejših) ne umešča v skladu s strokovnimi smernicami stroke in predpisano zakonodajo. Funkcionalna rešitev temelji na povezovalni komunikaciji zgolj v pritličju med stavbami (3 stavbe).

Natečajna rešitev pravilno umešča sklop/enoto za osebe obbolele z demenco v pritličje in prvo nadstropje, pri tem oblikuje podstandardne sobe v nasprotju z zakonodajo (velikost enoposteljne sobe je pod standardom 13,4 m² – zakonsko min. velikost je 14 m²).

Istočasno v pritličje postavlja kuhinjo in jedilnico na komunikacijsko pot med sklopom demence in drugim delom avle. V avlo natečajnik umešča tudi medicinsko osebje in zdravnika – ambulanto, kar lahko prestavlja nelagodje za uporabnika storitve, ker se ga k zdravniku transportira v spalni srajci ali pomanjkljivo oblečenega.

Še večjo pomanjkljivost natečajne rešitve predstavlja umestitev »klasične« enota doma. Natečajnik enoto (20 uporabnikov) umešča v tri nadstropne etaže, tako da v 2. in 3. etažo naseli po 5 uporabnikov v enoposteljne podstandardne sobe, saj so prav tako manjše od zakonsko zahtevanih, 10 uporabnikov pa naseli v dvoposteljne sobe v 1. etažo (delitev nima ustreznih spremljajočih prostorov). Vertikalna komunikacija (3. etaže) znotraj ene zakonsko predpisane enote je za naročnika ne samo nesprejemljiva temveč tudi procesualno neizvedljiva.

Oskrbovana stanovanja natečajna rešitev umešča v tri nadstropja (ponovno vertikalna povezava). Natečajnik ni predvidel nobene negovalne kopalnice v sklopu oskrbovanih stanovanj, kar pomeni, da bi osebje ležečega uporabnika, potrebnega nege in kopanja, in je nastanjen v oskrbovanem stanovanju, moral peljati s kopalnim v drugo stavbo.

Natečajna rešitev ureja dostop do garažnih prostorov s pomočjo dvizne ploščadi, kar po mnenju naročnika, glede na populacijo uporabnikov storitve (starost, oslabelost, nemoč, invalidnost, slaba orientacija, slabovidnost ...) predstavlja zelo problematičen oz. neuporaben dostop brez nadzora zaposlenih.

Javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za: Dom za bivanje na Regentovi v Ljubljani

CENA izdelave projektne dokumentacije: 322.873,00 EUR. Naročnik ocenjuje, da je cena projektne dokumentacije visoka in nesprejemljiva. Tudi, če bi naročnik uporabil postopek pogajanja v tej postavki, je pričakovati, da do sprejemljive cene ne bi prišlo. Namreč iz prakse je splošno znano, da naročnik ne more pričakovati znižanja cene za več kot 20% (cca. 258.298,40), razen če bi natečajnik znižal ceno za cca 30% do 40%. Naročnik ima OV max. 200.000 EUR.

Priznanje: natečajni elaborat 19535 (5)

Elaborat sledi značilnosti lokacije in horizontalno povezuje prostore v obeh stavbah (volumnih). Natečajna rešitev lamelno ločuje sklope domskega dela od sklopa oskrbovanih stanovanj.

V kletni etaži natečajna rešitev zagotavlja ustrezno število parkirnih mest in skupne prostore/službe, ki servisirajo vse tri sklope. Prostore pralnice bi bilo potrebno povečati, ker v prostor velikosti 20 m² (za nemoteno obratovanje) ni možno umestiti potrebne strojne opreme ter ločiti čisti del od umazanega dela pralnice.

Natečajna rešitev pravilno umešča sklop/enoto za osebe obolele z demenco v pritličje in prvo nadstropje, ločeno od drugih sklopov. Drug del pritličja natečajnik uporabi zgolj za domski bife/kavarno, sanitarije in frizerja (nameščen na notranji del dvorišča, kar je nezaželeno).

Za naročnika je problematična postavitev kuhinje z jedilnico, izpeljava komunikacijske poti izvajanja nege in dostave, umestitev knjižnice, frizerja/pedikerja, poslovnih prostorov/pisarne in večnamenskega prostora izven pritličja, ker vse skupaj tvori gospodarsko delovanje doma.

Omenjene prostore natečajnik umešča v višje etaže, in sicer jedilnico s kuhinjo umešča v 1-etažo, tik ob oskrbovanih stanovanjih, v 3- etažo umešča medicinsko osebje, zdravnika, poslovne prostore uprave in fizioterapijo. Za zagotavljanje optimalnega in ustreznega procesa dela bi bilo potrebno umestiti zdravstveno osebje, zdravnika in fizioterapijo v središče komunikacijskih poti do uporabnika, v pritličje pa umestiti kuhinjo z jedilnico (zaradi dostopnosti, odmaknjenosti ropota od osebnih prostorov uporabnika, umik iz komunikacijskih poti izvajanja nege in omogočanje ustrezne dostave), kavarno, knjižnico, frizerja/pedikerja, poslovne prostore/pisarne in večnamenski prostor, za optimalno izvajanje gospodarske dejavnosti doma.

Predstavnica naročnika
Zlata MARIN, podpredsednica komisije

