

Opis projektu nr 2

1. Data sporządzenia opisu projektu: lipiec 2009r.
2. Podmiot zgłaszający projekt: Gmina Miasto Chełmno
3. Nazwa projektu:

Przeprowadzenie robót budowlanych w budynku (tzw. biurowca) przy ul. Kamionka 3 w zakresie jego adaptacji na mieszkania socjalne oraz modernizacji i rozbudowy siedziby Miejskiego Ośrodka Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień

4. Koszt całkowity projektu (w zł) **2 000 000,00** (w tym wydatki na mieszkalnictwo 1 050 000,00) oszacowany na podstawie: kosztorysu szacunkowego

5. Źródła finansowania projektu:

Środki własne (budżet beneficjenta):	500 000,00
Środki RPO (EFRR):	1 500 000,00
Środki inne: nie dotyczy	

6. Zwięzły opis projektu:

Kompleks budynków przy ul. Kamionka 3 pochodzący z przełomu XIX i XX wieku to zabudowania po byłej gazowni. W skład zespołu wchodzi tzw. biurowiec, budynek usługowo-magazynowy, budynek stolarni oraz garaże i wiata.

Niniejszy projekt dotyczy wyłącznie budynku tzw. biurowca bez ośmiu pomieszczeń w jego parterowej części (wg. inwentaryzacji pomieszczenia nr 104, 105, 110, 122, 123, 126-128). W pozostałych budynkach zespołu dotychczasowa funkcja ma zostać utrzymana.

Budynek biurowca składa się z trzech części (licząc od strony ul. Kilińskiego) – parterowej (pierwotnie magazyny na węgiel), trzykondygnacyjnej (pierwotnie żelbetowy szkielet, w którym stały piece do produkcji gazu – później, po wybudowaniu kolektora gazu ziemnego, w połowie lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku został zaadoptowany na biura Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej) oraz dwukondygnacyjnej (byłe pomieszczenia administracyjne, stołówka, szatnie oraz warsztaty MPGK).

Cały kompleks budynków zlokalizowany jest w północno-wschodniej części wyznaczonego obszaru rewitalizacji nr 1, przy głównym wjeździe do miasta od strony Świecia – ul. Kamionka. Sam biurowiec zlokalizowany jest we wschodniej części kompleksu, wzdłuż ulicy Kamionka, poprzedzony jest terenem zielonym. Do budynku prowadzą trzy wejścia od strony ul. Kamionka. Na zaplecze budynku prowadzi brama wjazdowa od strony ul. Kilińskiego.

Właścicielem biurowca jest Gmina Miasta Chełmna, natomiast administratorem Zakład Usług Administracyjnych „OJAR” Sp. cywilna z wyłączeniem Miejskiego Ośrodka Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień. Budynek położony jest na działce nr 167/2 (KW 14110), powierzchnia działki 0,2368 ha, powierzchnia użytkowa wynosi ca. 1 077,20 m² (p.u. objęta projektem wynosi ca. 847,67 m² – ca. 370,03 m² na parterze, ca. 344,60 m² na I piętrze i ca. 133,04 m² na II piętrze). Łącznie w budynku jest 65 pomieszczeń, w tym w jego części objętej projektem znajduje się 57 pomieszczeń - 20 na parterze, 26 na I piętrze i 11 na II piętrze (w podanej liczbie pomieszczeń uwzględnione są pomieszczenia komunikacji – klatki schodowe, korytarze).

W biurowcu, w jego parterowej części mieszczą się pomieszczenia magazynowe Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej pomieszczenia gospodarcze użytkowane przez Zakład Produkcji Drzewnej oraz kotłownia gazowa obsługująca cały budynek biurowca.

W biurowcu, w jego trzykondygnacyjnej części - w oparciu o umowę najmu z dnia 22 sierpnia 2007r. - ma swoją siedzibę Spółdzielnia Socjalna „Od Nowa” (dwa pomieszczenia na parterze oraz całe I i II piętro), która m.in. prowadzi tam tymczasowo schronisko turystyczne z 40 miejscami noclegowymi (pokoje 3, 4 i 5 osobowe). Umowa najmu wygasa z dniem 28 lutego 2012r. (umowa najmu dopuszcza jej rozwiązanie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia). Ponadto w przyziemiu tej części biurowca, trzy pomieszczenia (pom. nr 106, 107 i 108) użytkuje Klub Seniora (miejsce spotkań członków klubu) oraz dwa (pom. nr 104 i 105) MOPS. Wcześniej tę część budynku użytkowało m.in. Z.U.A. „OJAR” s.c. (administracja nieruchomości), redakcja NOWOŚCI.

W dwukondygnacyjnej części biurowca ma swoją siedzibę Miejski Ośrodek Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień Urzędu Miasta Chełmna, który prowadzi działania na rzecz profilaktyki i zmniejszania rozmiarów problemów związanych z uzależnieniami. W Ośrodku funkcjonuje Punkt Pierwszego Kontakt w sprawach dotyczących przemocy domowej i narkotyków, Świetlica opiekuńczo-wychowawcza i socjoterapeutyczna, Poradnia Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia „Promyk” oraz Grupa Anonimowych Alkoholików "Dromader". Ponadto w omawianej części budynku, w jego przyziemiu znajdują się pomieszczenia Uczniowskiego Klubu Sportowego Nadwiślanin – Sokół (pom. nr 112 i 113) oraz pomieszczenia magazynowe (pom. nr 119, 120 i 121) aktualnie użytkowane przez Zakład Produkcji Drzewnej.

Punkt Pierwszego Kontakt w sprawach dotyczących przemocy domowej i narkotyków oraz świetlicę opiekuńczo-wychowawczą i socjoterapeutyczną prowadzi Urząd Miasta (w strukturze organizacyjnej Urzędu wydzielone Samodzielne stanowisko ds. Rozwiązywania Problemów Uzależnień). Powyższa działalność finansowana jest z budżetu miasta, ze środków pochodzących z opłat za zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

Punkt Pierwszego Kontakt został powołany przede wszystkim na potrzeby pomocy osobom niepełnoletnim eksperymentującym z substancjami psychoaktywnymi. Obecnie w PPK zatrudniona jest wykwalifikowana kadra, w której skład wchodzi dwóch psychologów (terapeuta

uzależnień od alkoholu i terapeuta od narkotyków) oraz jeden pedagog (instruktor terapii uzależnień od narkotyków i w sprawach wychowawczych).

Punkt czynny jest raz w tygodniu, w godzinach popołudniowych (w czasie letnich wakacji PPK działa wyłącznie na żądanie osób potrzebujących pomocy). W zakres jego działalności wchodzi w szczególności:

- poradnictwo dla rodzin z problemami wychowawczymi,
- poradnictwo i terapia dla osób zagrożonych uzależnieniem i współuzależnieniem,
- poradnictwo i terapia dla rodziców osób eksperymentujących i uzależnionych,
- kierowanie do Poradni Odwykowych i Ośrodków Leczenia Uzależnień,
- konsultacje i poradnictwo dla dyrektorów, pedagogów, nauczycieli szkół i placówek oświatowo-wychowawczych.

Dla potrzeb osób dorosłych uzależnionych od narkotyków prowadzone są cykliczne, sobotnie dyżury. PPK ściśle współpracuje z Poradnią „Promyk”.

W 2008 roku Punkt Pierwszego Kontaktowania udzielił m.in. pomocy 4 młodym osobom uzależnionym od narkotyków, 9 osobom eksperymentującym z narkotykami i 16 osobom współuzależnionym i znajdującym się w sytuacji kryzysowej.

Obecnie Punkt Pierwszego Kontaktowania użytkuje łącznie pięć pomieszczeń (podana liczba nie uwzględnia pomieszczeń wspólnych tj. klatki schodowej i korytarzy) – trzy na parterze (pom. nr 114, 115 i 116 współużytkuje je Poradnię Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia „Promyk”) i dwa na I piętrze (pom. nr 224 i 226 - współużytkuje je z Grupą Anonimowych Alkoholików "Dromader", Miejską Komisją ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Poradnię „Promyk”).

Świetlicę opiekuńczo-wychowawczą i socjoterapeutyczną powołano dla potrzeb wypełnienia czasu wolnego dzieciom tych rodzin, które z różnych powodów nie są w stanie zapewnić im prawidłowej opieki. Podobnie jak PPK omawiane świetlice prowadzi Urząd Miasta (w strukturze organizacyjnej Urzędu wydzielone Samodzielne stanowisko ds. Rozwiązywania Problemów Uzależnień). Działalność świetlic finansowana jest z budżetu miasta pochodzących z opłat za zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych. W czasie roku szkolnego obie świetlice czynne są od poniedziałku do piątku, w godzinach popołudniowych. Natomiast w czasie ferii szkolnych w godzinach przedpołudniowych. Ze świetlic mogą korzystać zarówno dzieci ze szkół podstawowych, jak i gimnazjów.

Celem działalności świetlicy **opiekuńczo-wychowawczej** jest dążenie do wszechstronnego rozwoju dzieci poprzez stosowanie różnorodnych form zajęć:

- odrabianie prac domowych,
- zajęcia kulinarne,
- zajęcia plastyczno-techniczne,
- zajęcia kulturalno-rozrywkowe,
- zajęcia sportowo-rekreacyjne,
- zajęcia obrzędowe oraz związane z kultywowaniem tradycji rodzinnych i świetlicowych.

Zajęcia prowadzone są w wyodrębnionej sali. Podstawowym obowiązkiem dzieci jest odrobienie zadanych przez szkołę zadań domowych i przestrzeganie regulaminu świetlicowego. W zajęciach świetlicowych może uczestniczyć każde dziecko, pod warunkiem wyrażenia na to pisemnej zgody rodziców lub opiekunów prawnych. Opiekę i zajęcia z dziećmi prowadzi dwóch pedagogów. Dla potrzeb świetlicy - w wyodrębnionej sali - zorganizowano pracownię komputerową, gdzie prowadzi się naukę obsługi komputera (zakres spójny z zakresem zajęć komputerowych prowadzonych w szkołach). Opiekę i zajęcia prowadzi informatyk z uprawnieniami do nauki metodami komputerowymi.

Celem działalności **świetlicy socjoterapeutycznej** jest tworzenie sytuacji uczących rozwiązywania problemów bez uciekania się do agresji. Powyższy cel realizowany poprzez:

- uczenie przez doświadczenia,
- skierowanie energii na twórcze tory,
- kontrolowanie impulsów i przekształcanie ich w akceptowalne społecznie zachowania,
- nabycie umiejętności współpracy grupowej w planowaniu, podejmowaniu decyzji i działaniu,
- odreagowanie napięć i emocji,
- zwiększenie umiejętności radzenia sobie z własną złością,
- zwiększenie świadomości i odpowiedzialności za własne działania.

Dzieci podzielono na 3 grupy socjoterapeutyczne (klasy I-III, IV-VI i gimnazjalne), które nie przekraczają 12 osób. Opiekę i zajęcia z każdą z grup prowadzi dwóch certyfikowanych socjoterapeutów. Zajęcia prowadzone są w wyodrębnionej sali. Ogółem w roku 2008 do świetlic było zapisanych 57 dzieci, w tym 26 dziewczynek i 31 chłopców. 31 dzieci pochodziło z rodzin pełnych, natomiast 26 z rodzin niepełnych i rozbitych. Na 57 dzieci zapisanych do świetlic, aż 42 dzieci pochodziło z rodzin korzystających z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

W zajęciach świetlicowych systematycznie uczestniczy ok. 25 dzieci. Zdaniem Inspektora ds. Rozwiązywania Problemów Uzależnień jest to maksymalna liczba dzieci jaką – w obecnej bazie lokalowej – mogą obsłużyć omawiane świetlice, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych dla tego typu placówek standardów. W związku z wyżej opisaną – trudną sytuacją lokalową świetlic, Gmina Miasto Chełmno dofinansowuje koszty prowadzenia świetlicy przez Zgromadzenie Sióstr Miłosierdzia (na terenie zespołu klasztornego przy ul. Dominikańskiej, w obrębie obszaru rewitalizacji nr 1), gdzie siostry zakonne opiekują się dziećmi z rodzin ubogich i niewydolnych wychowawczo, głównie z terenu Zespołu Staromiejskiego. Ponadto Gmina Miasto Chełmno dofinansowuje świetlicę prowadzoną przez Księży Pallotynów przy ul. Dworcowej (poza obszarami rewitalizacji), która obsługuje wschodnią część miasta. Jednak żadna z tych świetlic nie świadczy planowej socjoterapii.

Zestawienie dzieci, które skorzystały z usług świetlic (opiekuńczo-wychowawczej i socjoterapeutycznej) przedstawia poniższa tabela*:

Liczba dzieci zapisanych do świetlic	2008 (liczba dzieci)		2009 styczeń-czerwiec (liczba dzieci)	
Ogółem	57		57	
w tym:	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy
zamieszkujące poza wyznaczonymi obszarami rewitalizacji	10	17,5	10	17,5
zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 1	39	68,4	39	68,4
zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 2	1	1,7	1	1,7
zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 3	7	12,3	7	12,3

* w tabeli nie ujęto dzieci, korzystających ze świetlic prowadzonych przez Zgromadzenie Sióstr Miłosierdzia i Księży Pallotynów

Obecnie Świetlica opiekuńczo-wychowawczą zajmuje łącznie dziesięć pomieszczeń (podana liczba nie uwzględnia pomieszczeń wspólnych tj. klatki schodowej i korytarzy) – jedno na parterze (pom. nr 118 współużytkuje je ze Świetlicą socjoterapeutyczną) i dziewięć na I piętrze (pom. nr 215, 216, 217, 218, 219, 221, 222, 223 i 225).

Aktualny zakres działania, jaki obejmuje świetlica oraz wskazywane przez wychowanków potrzeby w zakresie poszerzenia i uatrakcyjnienia jej oferty powoduje potrzebę przejęcia dodatkowych pomieszczeń. Wówczas można by prowadzić osobno zajęcia plastyczne, kulturalne, taneczne i sportowe. Na potrzeby świetlicy można by również zagospodarować teren przyległy do budynku od jego strony południowo-wschodniej. Mógłby tam powstać plac zabaw dla dzieci z dzielnicy Rybaki i ogrodów działkowych (tj. części obszarów objętych programami rewitalizacji nr 1 i 3) oraz korzystających ze świetlicy.

Poradnia Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia „Promyk” jest poradnią niepubliczną finansowaną ze środków Narodowego Funduszu Zdrowia. Jej zadaniem jest leczenie uzależnienia od alkoholu i współuzależnienia od alkoholu. Poradnia została utworzona w 2007 roku z uwagi na konieczność zabezpieczenia osobom uzależnionym i współuzależnionym odbywanie terapii w miejscu swego zamieszkania. Głównym odbiorcą świadczonych tam usług medycznych są mieszkańcy wyznaczonego obszaru rewitalizacji nr 1 (największa liczba rodzin dysfunkcyjnych – por. poniższe dane). Poradnia czynna jest od poniedziałku do soboty włącznie. W Poradni zatrudnionych jest 3 specjalistów terapii uzależnień, 3 psychologów, 3 instruktorów terapii uzależnień, psychiatra oraz asystent.

Poniżej przedstawiamy dane dotyczące usług świadczonych przez Poradnię:

L.p.	Wykaz pacjentów korzystających z usług medycznych świadczonych przez Poradnię	2007 marzec-czerwiec (liczba osób)		2008 (liczba osób)		2009 styczeń-czerwiec (liczba osób)	
1.	Osoby uzależnione	55		113		82	
	w tym:	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy
	zamieszkujące poza wyznaczonymi obszarami rewitalizacji	23	41,8	50	44,2	30	36,6

	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 1	25	45,5	55	48,7	45	54,9
	Zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 2	7	12,7	8	7,1	7	8,5
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 3	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2.	Osoby współzależnione	33		42		29	
	w tym:	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy
	zamieszkujące poza wyznaczonymi obszarami rewitalizacji	20	60,6	17	40,4	10	34,5
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 1	10	30,3	23	54,8	15	51,7
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 2	3	9,1	2	4,8	4	13,8
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 3	0	0,0	0	0,0	0	0,0
3.	Grupa After Care (osoby po odbytych leczeniu szpitalnym lub ambulatoryjnym)	W 2007 roku Poradnia nie prowadziła na terenie Chełmna działalności w tym zakresie		17		6	
	w tym:	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy	osoby	udział procentowy
	zamieszkujące poza wyznaczonymi obszarami rewitalizacji	-	-	9	52,9	3	50,0
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 1	-	-	7	41,2	1	16,7
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 2	-	-	1	5,9	2	33,3
	zamieszkujące na wyznaczonym obszarze rewitalizacji nr 3	-	-	0	0,0	0	0,0

Obecnie Poradnia Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współzależnienia „Promyk” użytkuje łącznie pięć pomieszczeń (nieodpłatnie oddane w użytkowanie) – trzy na parterze (pom. nr 114, 115 i 116) i dwa na I piętrze (pom. nr 224 i 226 - współużytkuje je z Grupą Anonimowych Alkoholików "Dromader", Miejską Komisją ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Punktem Pierwszego Kontakt).

Grupa Anonimowych Alkoholików "Dromader" jest organizacją samopomocową, samofinansującą się, której Urząd Miasta nieodpłatnie udostępnił do użytkowania dwa pomieszczenia (miejsce spotkań członków tej organizacji). W organizowanych przez Grupę AA zajęciach biorą udział osoby mające problem z alkoholem, bez względu na miejsce swojego zamieszkania, choć głównie są to osoby z Chełmna. Do czasu powstania Poradni „Promyk” zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu, obecnie ze względów „lokalowych” tylko jeden raz w tygodniu, co w sposób znaczący zaburzyło cykl prowadzonych zajęć (postulat przywrócenia poprzedniej formuły spotkań - dwa razy w tygodniu).

Obecnie Grupa Anonimowych Alkoholików "Dromader" współużytkuje z Miejską Komisją ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych, Poradnią „Promyk” oraz Punktem Pierwszego Kontaktowania dwa pomieszczenia (pom. nr 224 i 226).

Podsumowując obecne warunki lokalowe Ośrodka są wyjątkowo trudne. Istniejące rozwiązanie polegające na użytkowaniu pomieszczeń przez dwóch a nawet w przypadku pomieszczeń nr 224 i 226 czterech najemców, przy systematycznie zwiększającej się liczbie pacjentów Ośrodka stwarza problemy wszystkim jego współużytkownikom. W przypadku Poradni „Promyk” utrzymanie w przyszłości certyfikatu upoważniającego do podpisywania kontraktów z NFZ warunkowane jest zwiększeniem jej dotychczasowej bazy lokalowej. By lepiej, skuteczniej wypełniać cele określone w Miejskim Programie Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień potrzebny jest gruntowny remont siedziby Ośrodka, dostosowanie go nowych potrzeb. W budynku wskazana jest przebudowa dyspozycji wewnątrz - układ pomieszczeń winien być dostosowany do aktualnych potrzeb Ośrodka. Wyposażenie Ośrodka w media winno być niezawodne, w tym uzupełnione m.in. o instalację centralnej wody użytkowej (aktualnie w dwóch pomieszczeniach zamontowane są kotły gazowe podgrzewające wodę użytkową).

Stan techniczny konstrukcji całego biurowca oceniony jest jako dostateczny. Wskazany jest m.in. remont konstrukcji dachu wraz z pokryciem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz jego docieplenie. Ponadto postulowana jest wymiana wszystkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej plus budowa nowej instalacji ciepłej wody użytkowej). Co prawda, na początku obecnego stulecia wybudowano kotłownię gazową o mocy dostosowanej do kubatury całego biurowca, jednak kocioł nie spełnia już obecnych standardów w zakresie efektywności (postulowany jest montaż nowoczesnego, dwufunkcyjnego kotła kondensacyjnego). W czasie budowy kotłowni gazowej nie uwzględniono przebudowy instalacji c.o., dalej użytkowane są stare żeliwne grzejniki o niskiej efektywności. Administrator biurowca na bieżąco prowadzi wyłącznie prace konserwacyjne, np. ostatnio na dachu budynku wklejono – w miejscach lokalnych przecieków - papę termozgrzewalną.

Budynek biurowca w założeniu wykonany jako obiekt przemysłowy – dawna gazownia miejska. Konstrukcja ścian wykonana w technologii szkieletu żelbetonowego wypełnionego cegłą ceramiczną, bloczkami wapienno piaskowymi oraz częściowo gazobetonem. Brak ocieplenia ścian zewnętrznych i stropodachu. Okna drewniane skrzynkowe o różnym podziale, nie spełniają obecnych norm w zakresie przenikalności cieplnej i szczelności. Otwory okienne wybito wtórnie w czasie prac remontowych jakie miały miejsce pod koniec lat 70 tych XX w. Wykonano wówczas także stropy żelbetonowe pomiędzy kondygnacjami. Dach dwuspadowy kryty papą o niewielkim spadku.

Grubość przegród zewnętrznych jest różna i wynosi od 25 do 45 cm co przy braku izolacji termicznej powoduje, że nie są spełnione obowiązujące normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W przypadku ściany pełnej z cegły o grubości 25 cm bez warstwy ocieplającej współczynnik przenikania ciepła wynosi ok. 1,3 [W/m²K] – norma przewiduje – 0,3 [W/m²K]; w przypadku

ściany o grubości ok. 45 cm U wynosi ok. 0,9 [W/m²K], natomiast w odniesieniu do żelbetonowego szkieletu wartość U może dochodzić nawet do 1,8 [W/m²K].

Nieszczelne okna skrzynkowe mogą przyjmować wartość U nawet ok. 3,0 [W/m²K], co przy wymaganej normie – 1,8, stanowi prawie dwukrotne przekroczenie.

Jak widać z powyższego, budynek nie spełnia obecnie obowiązujących wymagań dla izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych.

Wymiany wymaga również system centralnego ogrzewania. Obecnie źródłem ciepła jest kocioł gazowy, czynnik grzewczy rozprowadzony jest rurami stalowymi natomiast odbiornikami są różnego rodzaju grzejniki. Część rur jest skorodowana, stwierdzono nieszczelności i wycieki. Konieczna jest wymiana źródła ciepła na kocioł gazowy – kondensacyjny o dużej sprawności i mniejszym zużyciu gazu niż tradycyjny kocioł gazowy. W przypadku zmiany kotła należy wymienić pozostałą część systemu grzewczego – tak aby dostosować go do parametrów temperaturowych i zapotrzebowania na ciepło w poszczególnych pomieszczeniach. Ponadto wskazane byłoby zastosowanie ekologicznych źródeł podgrzewania wody np. przy wykorzystaniu kolektorów słonecznych.

Projekt przewiduje realizację dwóch głównych założeń. Jedno założenie dotyczy zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania trzykondygnacyjnej części obiektu – likwidacja tymczasowo działającego schroniska turystycznego prowadzonego przez Spółdzielnię Socjalną „Od Nowa” oraz siedziby Klubu Seniora (planowane jest przeniesienie siedziby Klubu Seniora do oficyny budynku przy ul. Grudziądzkiej 36 – por. projekt nr 4) i wprowadzenie w to miejsce nowej, mieszkalnej funkcji tj. dostosowanie obecnej dyspozycji wewnątrz na potrzeby ośmiu mieszkań socjalnych.

Drugim założeniem jest przekształcenie i rozbudowa bazy lokalowej Miejskiego Ośrodka Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień mającego siedzibę w dwukondygnacyjnej części obiektu. Planowana jest zmiana dotychczasowego układu pomieszczeń zajmowanych przez Ośrodek wraz z zaadaptowaniem dodatkowych pięciu pomieszczeń w przyziemiu budynku (pom. nr 112 i 113 obecnie użytkowane przez Uczniowski Klub Sportowy Nadwiślanin – Sokół oraz pom. magazynowe nr 119, 120 i 121, aktualnie użytkowane przez Zakład Produkcji Drzewnej). Projekt zakłada, że dwa dodatkowe pomieszczenia (po Uczniowskim Klubie Sportowym) zostaną zaadoptowane na potrzeby Poradni Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia „Promyk”, natomiast trzy kolejne pomieszczenia (po magazynach Zakładu Produkcji Drzewnej) ma przejąć Świetlica opiekuńczo-wychowawcza.

Ponadto mając na uwadze opisany wyżej stan techniczny projekt zakłada jednocześnie przeprowadzenie gruntownego remontu całego biurowca.

W wyniku realizacji projektu, w ramach pierwszego celu mogłoby powstać osiem nowoczesnych mieszkań socjalnych (o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ca. 269,42 m² – wg. wstępnej koncepcji) o dobrym standardzie i powierzchni od ca. 21,5 m² (jednopokojowe) do 54,4 m² (dwupokojowe), co w rezultacie pozwoliłoby zakwaterować 8 rodzin o niskich dochodach lub osób o szczególnych potrzebach. Zakwaterowanie tych osób odbywałoby się w oparciu o zapisy

Uchwały nr XLIII/413/2001 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Chełmna (Dz. U. Woj. Kuj-Pom. Nr 8 Poz. 184 z 2002 roku).

Natomiast, w wyniku realizacji projektu, w ramach jego drugiego celu powstałaby nowoczesna, dostosowana do aktualnych potrzeb baza lokalowa Miejskiego Ośrodka Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień, który wówczas mógłby skuteczniej realizować cele określone w Miejskim Programie Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień poprzez prowadzenie szeroko zakrojonych działań na rzecz profilaktyki i zmniejszania rozmiarów problemów związanych z uzależnieniami, w tym dla rodzin zamieszkujących na terenie obszaru objętego programem rewitalizacji nr 1 (najwyższy odsetek osób korzystających z Ośrodka).

Planowany zakres rzeczowy projektu wynika z obecnego stanu technicznego biurowca, planowanej nowej (mieszkania socjalne) i rozwinięcie istniejącej (MOPiRPU) funkcji oraz zalecanych działań termomodernizacyjnych ujętych w audycie energetycznym (audyt energetyczny będzie opracowany na etapie przygotowywania projektu do realizacji) i obejmuje m.in.:

- remont konstrukcji dachu z wymianą pokrycia dachowego,
- termomodernizacja biurowca m.in. w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, docieplania ścian zewnętrznych i dachu oraz montażu nowoczesnego, dwufunkcyjnego kotła kondensacyjnego wraz z wymianą instalacji c.o. i montażem nowej instalacji ciepłej wody użytkowej),
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
- przebudowa/montaż instalacji wentylacyjnej (grawitacyjnej lub wymuszonej),
- montaż instalacji teleinformatycznej, p.poż., odgromowej,
- dostosowanie dyspozycji wewnątrz do nowej (mieszkania socjalne) i rozwinięcie istniejącej (MOPiRPU) funkcji z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dla tego typu obiektów – m.in. p.poż, sanitarnych, bhp etc.,
- dostosowanie obiektu dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- roboty wykończeniowe,
- zagospodarowanie terenu przed biurowcem - od strony ul. Kamionka (mała architektura, oświetlenie, zieleń etc.),
- zagospodarowanie terenu przyległego do biurowca od jego strony południowo-wschodniej na potrzeby placu zabaw (ogrodzenie, mała architektura, oświetlenie, zieleń etc.),
- zakup i instalacja wyposażenia (środki trwałe) nierozzerwalnie związanego z funkcjonowaniem projektu (mieszkania socjalne – m.in. meble, MOPiRPU – m.in. meble, sprzęt komputerowy).

Projekt spójny jest z dokumentami o charakterze strategicznym szczebla powiatowego i lokalnego. Realizacja projektu przyczyni się m.in. do osiągnięcia celu strategicznego 4 – Infrastruktura społeczna i jej baza materialna dostosowana do potrzeb (w tym: Podniesienie standardu jakości obsługi mieszkańców) - Strategii Rozwoju Miasta Chełmna.

Planowana inwestycja zgodna jest z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 roku (jednostka strukturalna C34 MW – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: usługi).

Gmina Miasto Chełmna realizując założenia polityki mieszkaniowej planuje wdrożyć projekt budowy nowego domu socjalnego przy ul. Rycerska/Kościelna – na terenie Zespołu Staromiejskiego, obszaru wyznaczony do rewitalizacji (w ramach działania 7.1 RPO WK-P nie przewiduje się budowy nowych wielorodzinnych budynków socjalnych). Obecnie przygotowana jest dokumentacja techniczna wraz z wymaganymi uzgodnieniami. Projekt przewiduje budowę czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni użytkowej 1 579,97 m² i kubaturze 13 685,00 m³. Mają powstać 44 mieszkania socjalne, w tym 4 lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Przy realizacji tego projektu Gmina Miasto Chełmna planuje skorzystać z finansowego wsparcia z budżetu państwa, w oparciu o zapisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

W ramach projektu nr 1 pn. „Utworzenie strefy bezpieczeństwa na obszarze rewitalizowanym poprzez zakup i instalację systemu monitoringu ulicznego”, ujętego w niniejszym Programie Rewitalizacji, w obrębie skrzyżowania ulic Nad Groblą, Powiśle, Podgórna i Kamionka planowany jest montaż kamery, co w zdecydowany sposób przyczyni się do poprawy stanu bezpieczeństwa w najbliższym sąsiedztwie obiektu będącego przedmiotem niniejszego projektu.

7. Podmiot zarządzający i sposób realizacji projektu:

Beneficjentem projektu oraz wnioskodawcą będzie Gmina Miasto Chełmno jako jednostka samorządu terytorialnego. Gmina zapewni terminowe, sprawne i rzetelne wykonanie inwestycji, będzie również odpowiedzialna za monitoring przedsięwzięcia. Osobami odpowiedzialnymi bezpośrednio za prawidłowy przebieg inwestycji będzie Burmistrz Miasta Chełmna oraz pracownicy Urzędu Miasta Chełmna. Na potrzeby realizacji projektu zostanie powołany Zespół Projektowy zarządzający projektem. Pracami zespołu, jako kierownik projektu, będzie kierował Burmistrz Miasta Chełmna. Kierownikowi projektu będą podlegały dwa zespoły tj. Zespół ds. administracyjno-finansowych oraz Zespół realizacyjny. Zespół ds. administracyjno-finansowych będzie odpowiadał za obsługę administracyjną i finansową projektu, monitoring sprawozdawczości oraz promocję projektu. Zespół realizacyjny natomiast będzie odpowiadał za merytoryczną realizację projektu, zamówienia publiczne, nadzorowanie wykonawców, nadzorowanie postępu prac, nadzorowanie harmonogramów rzeczowo-finansowych. Rolę Komitetu Sterującego będzie pełnił Rada Miasta Chełmna.

8. Podmiot zarządzający projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu:

Gmina Miasto Chełmno – odpowiednio Zakład Usług Administracyjnych „OJAR” Sp. cywilna w zakresie nowopowstałych mieszkań socjalnych, Samodzielne stanowisko ds. Rozwiązywania Problemów Uzależnień Urzędu Miasta Chełmna w zakresie działalności Miejskiego Ośrodka

Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień oraz Wydział Gospodarki Miejskiej Urzędu Miasta Chełmna w zakresie utrzymania placu zabaw.

9. Harmonogram działań:

Lp.	Zakres	Okres realizacji
1.	Przygotowanie przedsięwzięcia pod względem formalno prawnym, w tym m.in.: - opracowanie dokumentacji technicznej, - uzyskanie stosownych uzgodnień i pozwoleń (pozwolenie na budowę, zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu), - przygotowanie dokumentacji projektowej na potrzeby ubiegania się o dofinansowanie projektu ze środków RPO WK-P (wniosek o dofinansowanie, załączniki do wniosku - w szczególności studium wykonalności)	I-II kw. 2010
2.	Złożenie wniosku o dofinansowanie	w ramach konkursu dla działania 7.1 RPO WK-P w 2010 roku
3.	Przeprowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych związanych z realizacją projektu	III kw. 2010
4.	Przeprowadzenie robót budowlanych i oddanie obiektu do użytku	III kw. 2010 – IV kw. 2011
5.	Rozliczenie rzeczowo-finansowe projektu	IV kw. 2011

10. Przewidywany termin rozpoczęcia realizacji projektu: I kw. 2010r.

11. Przewidywany termin zakończenia realizacji projektu: IV kw. 2011r.

12. Osoba mogąca udzielić informacji na temat projektu:

- imię i nazwisko: Kamil Grzyb, Marek Maćkowski
- stanowisko służbowe: inspektor
- telefon / fax: 056/ 677 17 54, 056/ 677 17 74
- e-mail: wmkii@chelmno.pl

Załączniki:

- plan sytuacyjny zabudowań po byłej gazowni,
- dokumentacja fotograficzna,
- inwentaryzacja budynku biurowca z oznaczeniem nowych funkcji dla poszczególnych części biurowca.

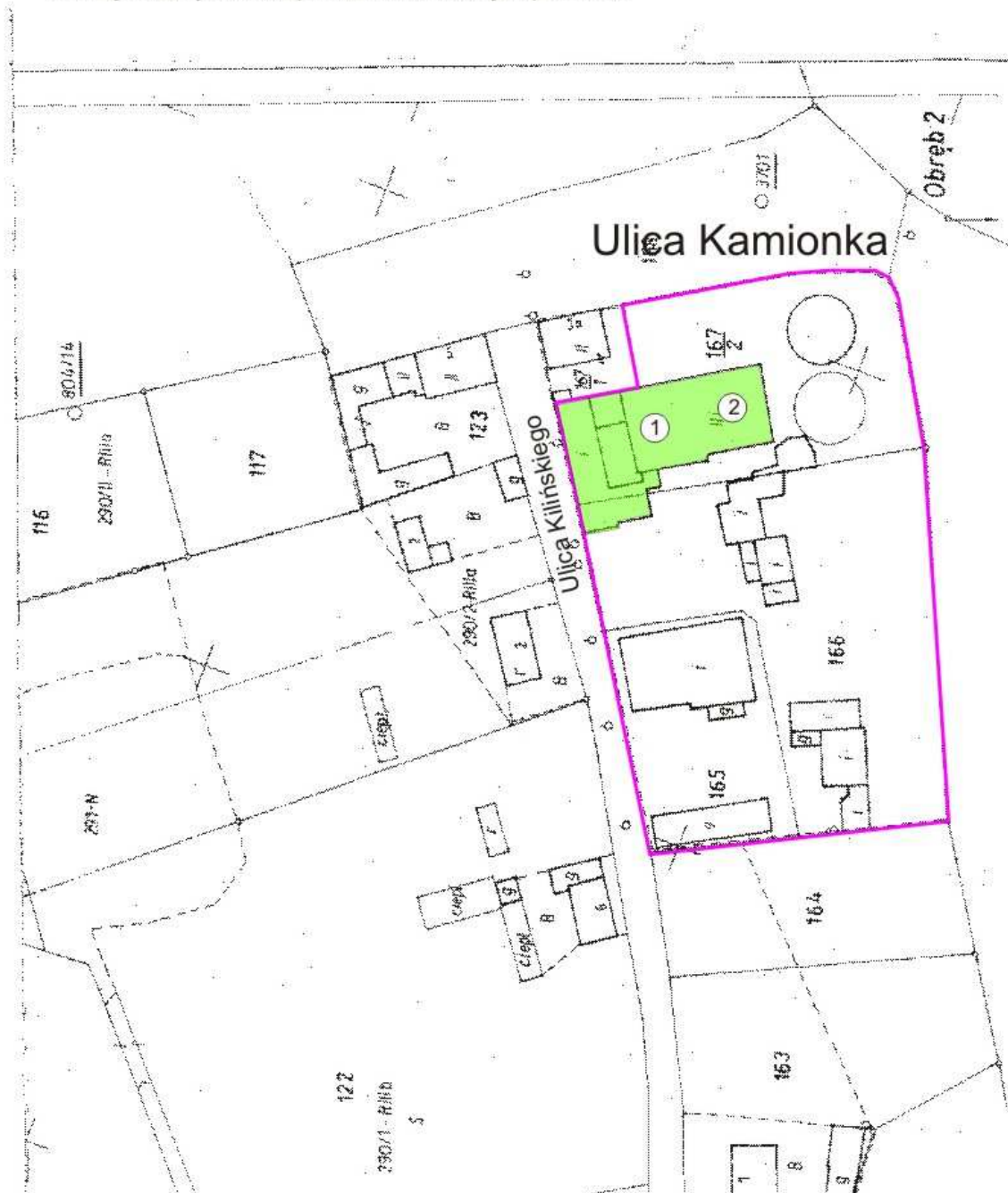
Legenda:

Kolorem fioletowym oznaczono teren dawnej gazowni,

Kolorem zielonym oznaczono budynek tzw. Biurowca

1. Część budynku adaptowana na mieszkania,

2. Część budynku adaptowana na funkcje społeczne



Dokumentacja fotograficzna, budynek przy ul. Kamionka 3



Chełmno, ul. Kamionka 3,
Widok zabudowań od strony podwórza; na pierwszym planie zabudowania gospodarcze, w głębi na lewo budynek przeznaczony do adaptacji na funkcję mieszkalną po prawej na funkcje społeczne.



Chełmno, ul. Kamionka 3,
Widok zabudowań od strony ul. Kamionka, widoczna konstrukcja szkieletu żelbetonowego.



Chełmno, ul. Kamionka 3,
Wnętrze budynku dwukondygnacyjnego, przeznaczone do adaptacji, widoczne zacieki na stropie spowodowane nieszczelnościami kanalizacji.



Chełmno, ul. Kamionka 3,
Wnętrze budynku dwukondygnacyjnego, komunikacja - widoczne zawilgocenia ścian.



Chełmno, ul. Kamionka 3,
Wnętrze budynku dwukondygnacyjnego, jedno z pomieszczeń - widoczne zacieki na suficie.



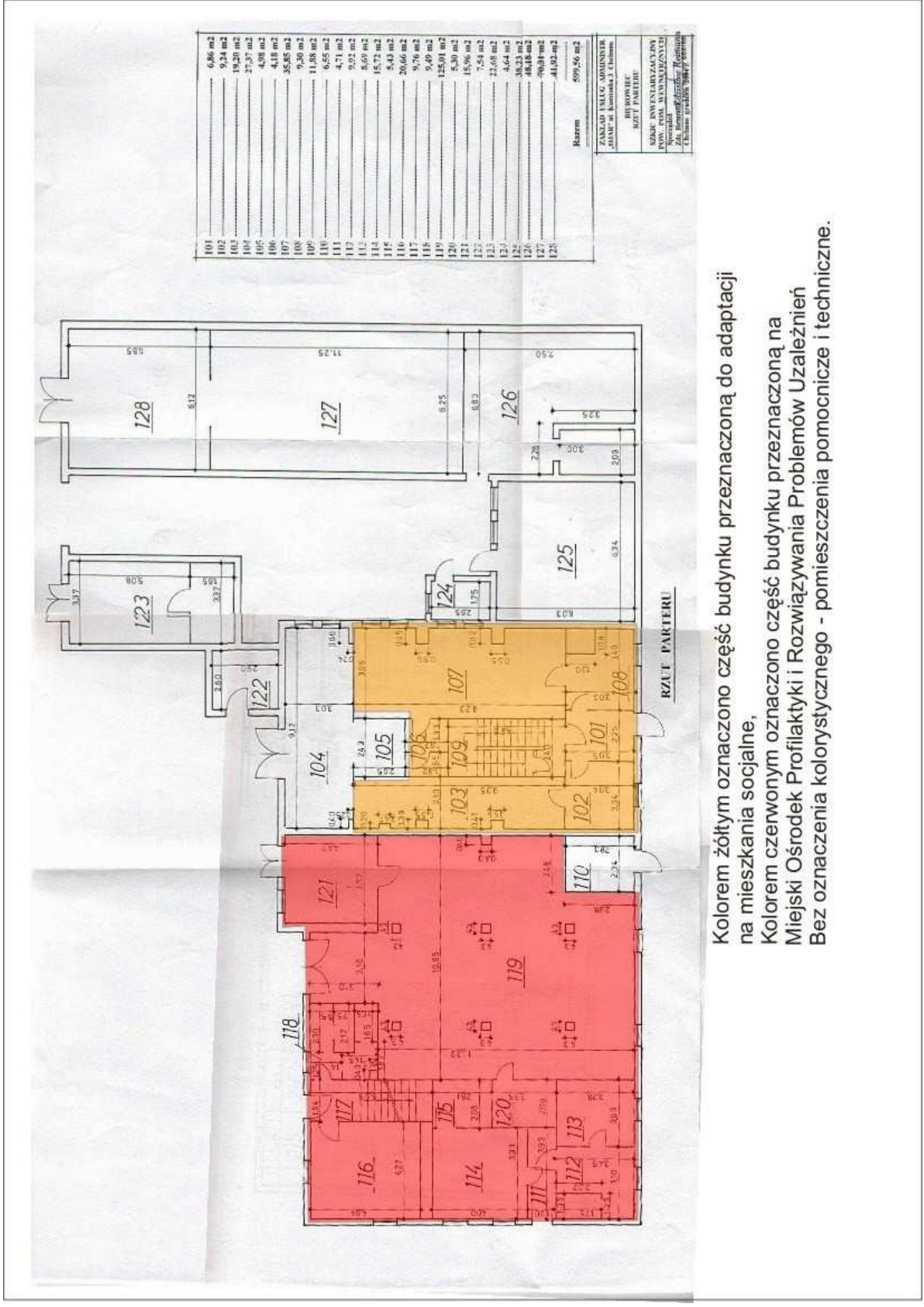
Chełmno, ul. Kamionka 3,
Wnętrze budynku dwukondygnacyjnego, niebezpieczne progi pomiędzy pomieszczeniami.



Chełmno, ul. Kamionka 3,
Wnętrze budynku trzykondygnacyjnego, komunikacja - widoczne zawilgocenia ścian.



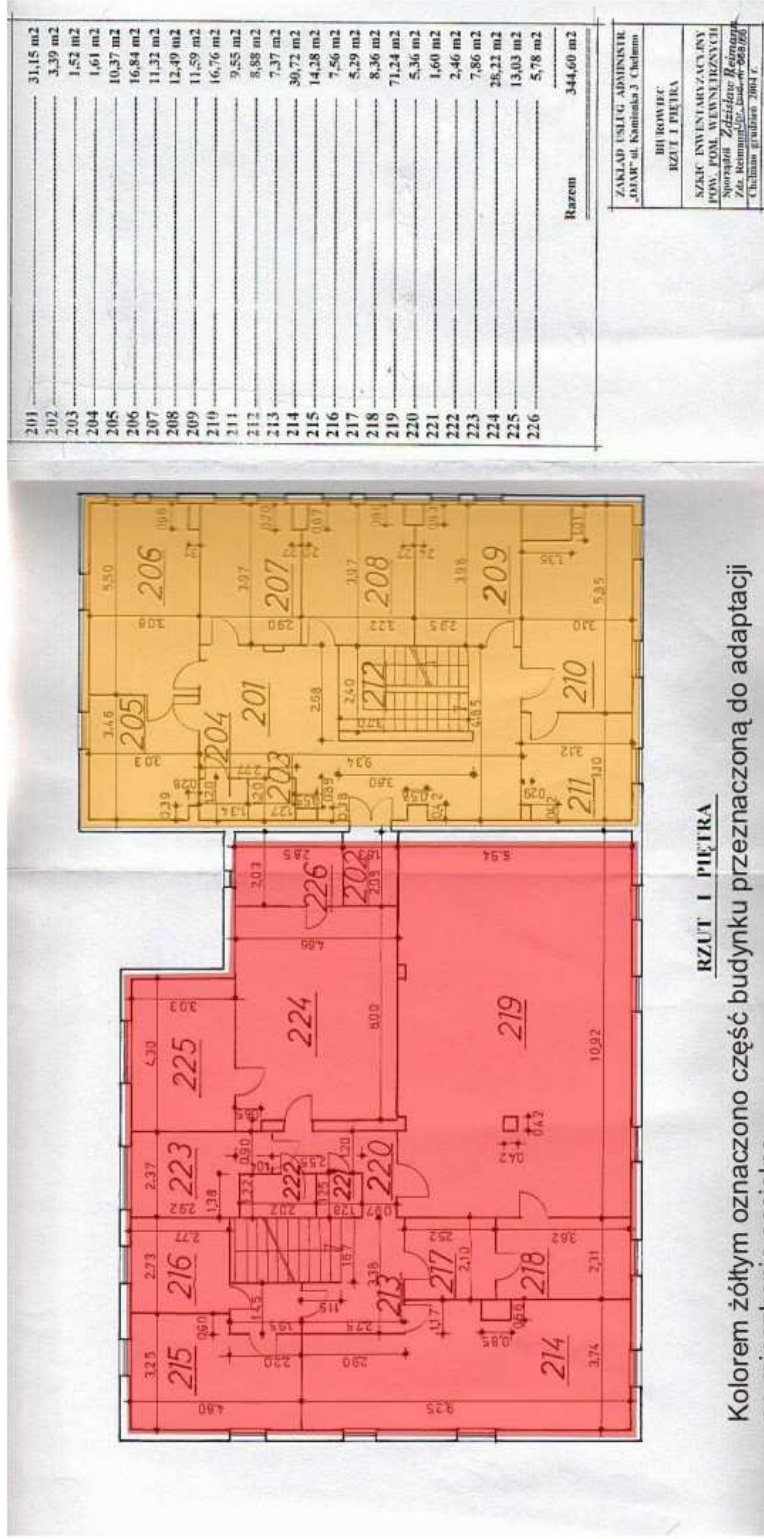
Chełmno, ul. Kamionka 3,
Teren przy budynku, przeznaczony do zagospodarowania, istniejąca zieleń wymagająca uporządkowania.

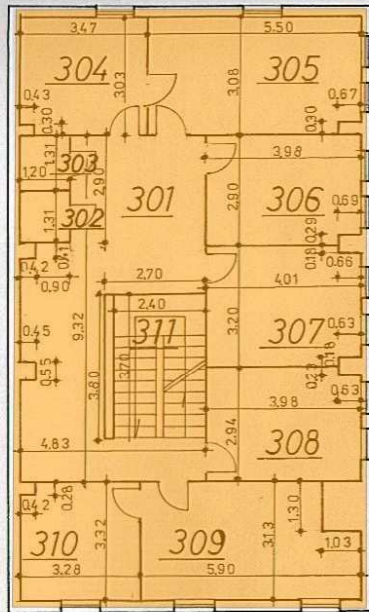


101	6,86 m2
102	9,24 m2
103	19,20 m2
104	27,37 m2
105	4,98 m2
106	4,18 m2
107	35,85 m2
108	9,40 m2
109	11,98 m2
110	6,55 m2
111	4,71 m2
112	9,02 m2
113	8,69 m2
114	15,72 m2
115	5,43 m2
116	20,06 m2
117	9,76 m2
118	5,40 m2
119	125,01 m2
120	5,30 m2
121	15,96 m2
122	7,54 m2
123	22,68 m2
124	4,64 m2
125	38,23 m2
126	484,18 m2
127	949,17 m2
128	41,92 m2
Razem	599,56 m2

ZAKŁAD WZŁUG ADMINISTRACYJNY
 ul. Karłowicza 3, Centrum
 80-1 BOWBICE
 80-17 PARTER
 SZKIC INWENTARYZACYJNY
 POWIATOWY BIURO WYMIAROWANIE
 ul. Karłowicza 3, Centrum
 80-1 BOWBICE
 80-17 PARTER

Kolorem żółtym oznaczono część budynku przeznaczoną do adaptacji na mieszkania społeczne.
 Kolorem czerwonym oznaczono część budynku przeznaczoną na Miejski Ośrodek Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień
 Bez oznaczenia kolorystycznego - pomieszczenia pomocnicze i techniczne.





RZUT II PIĘTRA

Kolorem żółtym oznaczono część budynku przeznaczoną do adaptacji na mieszkania socjalne.

301	30,50 m ²
302	1,57 m ²
303	1,57 m ²
304	10,38 m ²
305	16,74 m ²
306	11,34 m ²
307	12,60 m ²
308	11,56 m ²
309	17,13 m ²
310	10,77 m ²
311	8,88 m ²
Razem	133,04 m²

ZAKŁAD USŁUG ADMINISTR. „OJAR” ul. Kamionka 3 Chelmo
BIUROWIEC RZUT II PIĘTRA
SZKIC INWENTARYZACYJNY POW. POM. WEWNĘTRZNYCH
Sporządził: <i>Edyta Reimann</i> Zdł. Reimann, Dł. nr 600/04 Chelmo grudzień 2004 r.