

FZM/P/004/21

Uczestnicy Konkursu

Dotyczy: Konkursu na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej Parku Edukacji Ekologicznej „AQUA” przy ul. Czesława Tańskiego w Bielsku-Białej. – FZA/ZP/004/20

Organizator konkursu informuje, że w związku z ogłoszonym konkursem na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej Parku Edukacji Ekologicznej „AQUA” przy ul. Czesława Tańskiego w Bielsku-Białej, wpłynęło do Organizatora Konkursu pytanie dotyczące konkursu.

Niniejszym przedstawiamy Państwu odpowiedź na zadane pytanie. Poniższa odpowiedź stanowi integralną część Regulaminu konkursu.

Pytanie 1.

Mając na uwadze lokalizację obiektu przyjmować należy, że część korzystających z obiektu dojeżdżać będzie środkami komunikacji miejskiej, jak również korzystać będzie z grupowego dojazdu autobusami zorganizowanymi. Biorąc pod uwagę przewidywane funkcje zawarte w obiekcie /część edukacyjna, basen, widownia, restauracja, część relaksacyjna, pracownicy/ wymagana niezbędna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych wydaje się być zawyżona /minimum 300/. Prosimy o potwierdzenie założenia.

Odpowiedź:

Organizator konkursu potwierdza założenie 300 miejsc parkingowych z możliwością odchyłki do kilku miejsc - nie więcej niż 5. Zwracamy uwagę, że chodzi o łączną liczbę miejsc parkingowych na parkingu nadziemnym i podziemnym. Założenie 300 miejsc parkingowych jest oparte na doświadczeniu w funkcjonowaniu naszego znacznie mniejszego obiektu - Pływalni AQUA przy ul. Langiewicza, gdzie parking na 100 miejsc jest niewystarczający.

Pytanie 2.

Prosimy o potwierdzenie założenia, że wielkości opisane w załączniku nr 15 dla poszczególnych funkcji traktować należy jako orientacyjne, a zachowanie założeń właściwych i prawidłowych układów funkcjonalnych opisanych w pkt B rozdz. I regulaminu konkursu pn. "Szczegółowy opis przedmiotu konkursu" – traktować należy jako nadrzędne.

W naszej opinii wielkości wskazane w zał. 15 są zaniżone i spełnienie ich realizując w sposób właściwy wskazane układy funkcjonalne - jest nierealne.

/Przykładowo pkt 3 – od1400-do1700m2: - „część basenowa” o zadanej pow. lustra wody 935,0 m2 /plaże to ok.

900,0 m2/ oraz część sanitarno-szatniowa /przebieralnie, sanitariaty, natryski, przebieralnie nps, zespół ratowników i inne/, której powierzchnia to ok.450,0 m2/.

Odpowiedź:

Zgodnie z Regulaminem Konkursu powierzchnie określone w załączniku nr 15 stanowią wartości orientacyjne powierzchni oczekiwanych przez Organizatora konkursu. Opisany w pkt. B części I Regulaminu Konkursu program funkcjonalny jest obligatoryjny do spełnienia.

Pytanie 3.

Z danych opartych na kilku ostatnich realizacjach basenowych oraz w oparciu o rozpoznanie rynku /dla basenów publicznych finansowanych z funduszy samorządowych w oparciu o zasady zamówień publicznych i na standardach średnich wartości budżetowych/ oraz w oparciu o oficjalne materiały zawarte w wydawnictwie Sekocenbud III kwartał 2020 – przyjąć należy, że :

- koszt realizacji basenów krytych szacuje się na poziomie ok. 9,50 tys zł brutto /m² pu - /bez udziału zagospodarowania i urządzenia terenu/
- średni koszt parkingu podziemnego waha się w granicach 95-125 tys zł brutto/miejsce postojowe /np. Szczecin, Kraków, Nowy Sącz/.

Z regulaminu konkursu wg rozdz. I pkt4 ppkt 4.1 i pkt.4.1.2 – można przyjąć, że koszt realizacji inwestycji bez części projektowej wynosić powinien ok. 54 587 500,00 zł netto czyli 67 142 626,00 zł brutto. Mając na uwadze również, że:

- wskazane w zał. 15 wielkości są zaniżone i poprawne ich spełnienie realizując założone funkcje - jest nierealne
- objęty inwestycja teren wymaga prac przygotowawczych oraz licznych kosztownych przekładek i korekt istniejących sieci
- objęty inwestycja teren zaliczony jest do złożonych warunków geotechnicznych
- z warunków wynioskować można oczekiwane założenie, że standard obiektu będzie ponadpodstawowy

Uważamy, że przyjęta w warunkach konkursowych graniczna wartość inwestycji jest zaniżona, a jej zachowanie w trakcie projektowania i realizacji może być niemożliwe dla założonego programu funkcjonalnego.

Prosimy o odniesienie się do sprawy maksymalnego kosztu inwestycji zawartej w pkt B. 4.

Odpowiedź:

W odpowiedzi na pytanie Organizator konkursu niniejszym koryguje omyłkę dotyczącą zamieszczonego w pkt. 4.2. części B Regulaminu konkursu planowanego łącznego kosztu realizacji inwestycji w kwocie netto 55 730 000. zł, który to **nie obejmuje** kosztów opracowania kompletnej dokumentacji projektowej i pełnienia nadzoru autorskiego.

Organizator konkursu potwierdza prawidłowość sporządzenia wyceny realizacji obiektu w w/w kwocie. Biorąc pod uwagę wskaźniki cen przedstawione w zapytaniu:

- dla ceny jednostkowej m² powierzchni obiektu basenowego wynoszącej 9,5 tys. zł, zakładając powierzchnię 4800 m², koszt brutto całości wyniesie 45 600 000 zł, czyli netto 37 073 171 zł
- dla ceny jednego miejsca postojowego w garażu podziemnym wynoszącej 100 tys. zł zakładając 200 miejsc, koszt brutto garażu wyniesie 20 000 000 zł, czyli netto 16 260 163 zł
- dla ceny jednego miejsca postojowego na parkingu naziemnym wynoszącej 300 zł, zakładając 100 miejsc, koszt brutto parkingu wyniesie 30 000 zł, czyli netto 24 390 zł
- pozostałe koszty to zagospodarowanie terenu z uzbrojeniem 2 917 900 zł, czyli netto 2 372 276 zł

razem netto: 55 730 000 zł

Przy założeniu, że parking naziemny pomieści nie 100 lecz 120 pojazdów, a garaż podziemny nie 200 lecz 180, koszt inwestycji będzie niższy.

Zwracamy uwagę, że założona powierzchnia strefy technicznej (od 1400 do 1700 m²), wziętej pod uwagę w wycenie jest powieleniem wielkości powierzchni części basenowej, więc przy efektywnym rozwiązaniu funkcji może zajmować mniej miejsca stanowiąc swoistą rezerwę.

Autor koncepcji konkursowej powinien przedstawić planowany koszt inwestycji wynikający z rozwiązań projektowych zawartych w swojej autorskiej koncepcji.

Szacunek kosztów zakłada średni standard wykonania, nie można na tym etapie przewidzieć rozwiązań konstrukcyjnych, technologicznych, materiałowych jakie zostaną przyjęte w projekcie, które mogą podwyższyć koszty budowy.

Wyceny dokonano na cennikach Bistyp Consulting II kw. 2020 r.



Pytanie 4.

Prosimy o potwierdzenie założenia, że wielkość strefy relaksacyjnej powinna wynosić ok. 800,0 m², a określony program w pkt B I ppkt „strefa relaksacyjna” - może ulec powiększeniu o inne elementy związane z charakterem tej strefy.

Odpowiedź:

Wielkość strefy relaksacyjnej jest podana orientacyjnie.

Zwracamy uwagę, że jednym z kryteriów oceny prac konkursowych jest jakość rozwiązań funkcjonalnych, które powinny być prawidłowe, lecz powinny w sposób optymalny wpisywać się w wielkość powierzchni dostępnej dla planowanej inwestycji.

Pytanie 5.

W regulaminie konkursu rozdz.VII pkt 5 nie została zawarta informacja o konieczności i sposobie oznaczenia części opisowej tożsamego z oznaczeniem plansz graficznych /numer rozpoznawczy/.

Prosimy o wskazanie sposobu oznaczenia części opisowej.

Odpowiedź:

W odpowiedzi na pytanie Organizator konkursu informuje, że sposób oznaczenia części opisowej zawarty jest w rozdziale VII pkt 7.3 regulaminu konkursu.

Pytanie 6.

W rozdz.VII pkt 5.2.3 zawarto określenie cyt. „terenu A”. Prosimy o wyjaśnienie dlaczego wprowadzono takie określenie i czy są gdzieś opisane inne tereny np. teren B ?

Odpowiedź:

Organizator konkursu koryguje zapis Regulaminu w rozdz. VII pkt 5.2.3. wykreślając symbol powierzchni A i wprowadzając do bilansu działkę nr 259/174

Pierwsze zdanie pkt 3) uzyska brzmienie:

"W opisie należy zamieścić tabele z bilansem (zestawieniem powierzchni) terenu dla działki nr 259/174 i działki 259/173 oraz bilansem powierzchni netto zaprojektowanych pomieszczeń."

podpunkty a i b pozostają bez zmian

Pytanie 7.

W regulaminie konkursu rozdz.VII pkt 5.2.3.b wskazano konieczność zamieszczenia w cz. opisowej tabeli bilansowej z pomieszczeniami. Mając na uwadze charakter obiektu i wynikającą z tego dużą ilość poszczególnych pomieszczeń wynikających z układów funkcjonalnych oraz konieczność ograniczenia części opisowej do 5 stron A4 – prosimy o wyłączenie wspomnianej tabeli z 5-stronicowego opisu.

Nie ograniczanie wielkości opisu zestawieniem tabelarycznym pozwoli na możliwość bardziej dokładnego opisanie przedstawionej koncepcji projektowej.

Odpowiedź:

Organizator konkursu wyłącza z limitu 5 stron opisu koncepcji tabelę z bilansem i zestawieniem powierzchni pomieszczeń. W związku z powyższym ulega zmianie zapis w rozdz. VII pkt 5.1. na:

"5.1 Opis autorski opracowania pracy konkursowej należy złożyć w formie oprawionego zeszytu o maksymalnie 5 ponumerowanych stronach formatu A4, czcionką o wielkości 11. Do opisu należy dołączyć tabelaryczne zestawienie powierzchni opisane w pkt. 5.2.3.b. Opracowania opisane w pkt. 4.5 należy złożyć do formatu A4. Wymagane jest złożenie dwóch egzemplarzy części opisowej"

Pytanie 8.

Biorąc pod uwagę charakter konkursu architektonicznego oraz i specyfikę zadanej lokalizacji zwracam się z pytaniami dotyczącym opracowania pracy konkursowej:

1.Czy zamawiający dopuszcza prezentację rzutów, przekroi i elewacji na planszach konkursowych w skali 1:250 jeżeli umożliwi to pełniejsze zilustrowanie koncepcji?

2.Czy możliwa jest prezentacja rzutu kondygnacji podziemnej w skali 1:500?

Odpowiedź:

Organizator konkursu podtrzymuje zapisy zawarte w regulaminie konkursu.

Pytanie 9.

Po analizie warunków konkursu oraz zakresu opracowania koniecznego do spełnienia wymagań dotyczących zawartości rysunkowej pracy konkursowej, zwracamy się z uprzejmą prośbą o dopuszczenie zwiększenia ilości plansz do max 5 lub do decyzji uczestników konkursu.

Odpowiedź:

Organizator konkursu podtrzymuje zapisy zawarte w regulaminie konkursu.

UWAGA:

Jednocześnie Organizator konkursu przesuwa termin składania prac konkursowych na:

- do 03.02.2021 rok.

Miejsce oraz godzina składania prac pozostają bez zmian.

Z poważaniem:

PREZES ZARZĄDU

dr Krzysztof Michalski

KIEROWNIK DZIAŁU
Zakupów i Gospodarki Materiałowej


inż. Marek Pysz