



ZAINTERESOWANE PODMIOTY

Dotyczy: postępowania o zawarcie umowy partnerstwa publiczno- prywatnego w celu realizacji przedsięwzięcia pn.: „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku” (sygn. postępowania: BZP-271-038/WPG/16/KB/IB).

Szanowni Państwo,

Działając na podstawie zapisów zawartych w pkt VI.2) „Informacje dodatkowe”, lit. F Ogłoszenia o koncesji na roboty budowlane Podmiot Publiczny informuje, że wpłynęły pytania, na które Podmiot Publiczny udziela następujących odpowiedzi:

Pytanie 5:

Czy istnieje możliwość przesunięcia terminu składania ofert uczestnictwa w postępowaniu o 1 miesiąc, tj. do 30.10.2016, godziny 12.00?

Uzasadnienie: Postępowanie, dotyczy projektu PPP o dużym stopniu skomplikowania i wariantowości rozwiązań, i znacznej wartości finansowej. Z uwagi na opublikowanie ogłoszenia w biuletynie BIP na początku sierpnia, w środku okresu wakacyjnego, powoduje istotne perturbacje realizacji prac przygotowawczych oferty i procesu decyzyjnego na szczeblu korporacyjnym inwestorów zainteresowanych przystąpieniem do procedury o udzielenie koncesji na roboty budowlane, w tym podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny przychylił się do przedstawionej przez zainteresowane podmioty argumentacji w związku z czym dokonuje zmiany ogłoszenia w części dotyczącej terminu składania wniosków.

Pytanie 6:

Prosimy o doprecyzowanie zakresu terenu, który należy objąć opracowaniem oraz wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy następującymi mapami:

- wg zał. Nr 7 (Mapa Obszaru Inwestycyjnego) są cztery rodzaje terenów: Obszar obligatoryjny, Obszar fakultatywny, Układ komunikacyjny, Zagospodarowanie terenów zielonych (2 bastiony),
- wg zał. Nr 9 (Mapa Zasadnicza) – zakres opracowania to cały teren aż do obwodnicy Starego Miasta.
 - a) Co oznaczają pojęcia „obszar obligatoryjny” i „obszar fakultatywny”?
 - b) Czy minimalny wystarczający zakres opracowania to tylko 9 lokalizacji obligatoryjnych, czy też należy opracować coś jeszcze?
 - c) W jakim stopniu i zakresie terenowym można/trzeba ingerować w układ komunikacyjny?

Odpowiedź:

Załącznik nr 7 Dolne Miasto mapa zasadnicza stanowi opracowanie wielkoskalowe, które zawiera ogólne informacje o przestrzennym rozmieszczeniu obiektów ogólnogeograficznych i elementach ewidencji gruntów oraz budynków. Uszczegółowienie Załącznika nr 7 w kontekście zaproponowanych do zagospodarowania nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia stanowi zawartość **Załącznika nr 8 Wykaz Nieruchomości** zweryfikowanych pod kątem formalno – prawnym i technicznym oraz **Załącznik nr 9 Kopia mapy zasadniczej do celów projektowych** gdzie na potrzeby planistyczne i strategiczne Kandydatów ujęto usytuowanie nadziemnych, naziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia dla jednostkowych lokalizacji. Podsumowując Załącznik Nr 7 przedstawia skalę



Przedsięwzięcia - *Dolne Miasto mapa zasadnicza* i preferowany przez Miasto zakres Przedsięwzięcia – *Mapa obszaru inwestycyjnego*, Załącznik nr 9 stanowi opracowanie poglądowe i pomocnicze dla projektowania.

Ad.1a/ Priorytetem Miasta jest realizacja celów publicznych zdefiniowanych w ramach wielomiesięcznych konsultacji społecznych przeprowadzanych na Dolnym Mieście dla Przedsięwzięcia i Gminnego Programu Rewitalizacji. Dokonaliśmy wstępnego podziału obszaru inwestycyjnego na obligatoryjny i fakultatywny, by jednoznacznie podkreślić kierunek przeprowadzenia koniecznych zmian przestrzennych. Natomiast podział ten nie jest wiążący. W toku negocjacji zostanie ustalony ostateczny zakres obszaru inwestycyjnego oraz jego przeznaczenie do realizacji celów publicznych, komercyjnych bądź mieszanych.

Ad.1b/ Celem Miasta jest realizacja jak największej puli celów publicznych. Miasto nie określa minimalnej ilości nieruchomości wskazanych do zagospodarowania w ramach przedsięwzięcia. Preferowanym jest zagospodarowanie obszaru obligatoryjnego z uwagi na konieczność sformułowania najbardziej kompleksowej odpowiedzi na degradację Dolnego Miasta. Pulę nieruchomości wskazanych w Załącznikach do OPIW należy interpretować jako propozycję Miasta możliwą do regulacji w trybie przedstawionych przez Kandydatów idei zagospodarowania wskazanych wszystkich nieruchomości uwzględniających potrzeby Miasta.

Pytanie 7:

Zamawiający wymaga m.in.: wykonania projektu „pierzei wybranych ciągów ulicznych w skali 1:200”.

Naszym zdaniem takie opracowanie w skali 1:200 na obecnym etapie postępowania jest bezzasadne, ponieważ w pierwszej kolejności należy oszacować ogólne gabaryty bryłowe i relacje urbanistyczne, wstępny rozkład funkcji i szacunkowe wielkości powierzchni użytkowych.

Proponujemy zatem rezygnację z wymogu prezentacji pierzei w skali 1:200. Alternatywnie proponujemy zastąpienie ich np. odpowiednikami w skali co najwyżej 1:500 (jak dla pozostałej części opracowania), pozwalającymi zobrazować ogólne gabaryty projektowanej zabudowy i relacje przestrzenne.

Odpowiedź:

Jakość koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jest jednym z podstawowych kryteriów wyboru oferty. Ocenie poddane zostaną wartości estetyczne, kompozycyjne i architektoniczne. Żądana skala 1:200 dla przedstawienia pierzei wybranych ciągów ulicznych jest minimalną skalą umożliwiającą taką ocenę. Podmiot Publiczny zostawia wymóg bez zmian.

Podmiot Publiczny zwraca uwagę że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna jest składana na III etapie procedury wyboru Partnera Prywatnego czyli już po negocjacjach.

Pytanie 8:

Zamawiający w zał. Nr 16 określił 7 ciągów ulicznych. Prosimy o informację, czy „wybrane ciągi uliczne” to wszystkie siedem, czy wykonawca może wybrać dowolną ilość spośród tych siedmiu.

Odpowiedź:

Wszystkie wskazane obecnie w dokumentacji postępowania Obiekty Celu Publicznego, w tym drogi, stanowią Propozycję Podmiotu Publicznego. Ostateczny kształt listy tych Obiektów zostanie po negocjacjach wskazany w Opisie Warunków Partnerstwa będącym podstawą do złożenia oferty.



Pytanie 9:

Wskazujemy, że nie zostały określone wymagania dla „wizualizacji”. Dokumentacja wskazuje, że powinno ich być min. 5 sztuk. Czy mają to być wizualizacje fotorealistyczne, czy jedynie urbanistyczne studia gabarytowe?

Proponujemy, aby były to urbanistyczne studia gabarytowe, ponieważ wizualizacje fotorealistyczne wymagałyby opracowania szczegółowego projektu, co jest nieadekwatne dla tak wstępnej fazy jak obecna.

Odpowiedź:

Do oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej Podmiot Publiczny wymaga wykonania urbanistycznych studiów z detalem architektonicznym, wkomponowanych w istniejącą tkankę miejską. Podmiot Publiczny nie narzuca techniki wykonania wizualizacji.

Podmiot Publiczny zwraca uwagę że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna jest składana na III etapie procedury wyboru Partnera Prywatnego czyli już po negocjacjach

Pytanie 10:

Prosimy o podanie zakresu tolerancji szacowanych powierzchni użytkowych.

Odpowiedź:

Wartości proponowane wstępnie przez Oferenta w załączniku nr 3, na I etapie procedury wyboru Partnera Prywatnego, mają charakter szacunkowy i służą poznaniu zamierzeń Oferenta.

Uszczegółowienie nastąpi na III etapie procedury wyboru Partnera Prywatnego, gdy Oferent złoży załącznik nr 16 do *Opisu Potrzeb i Wymagań Podmiotu Publicznego*.

Pytanie 11:

Pragniemy wskazać, iż utrzymanie przez Zamawiającego wymogu prezentacji pierzei w skali 1:200, brak doprecyzowania oczekiwanego zakresu opracowania, jak również konieczność przygotowania wizualizacji fotorealistycznych mogą wiązać się z brakiem zainteresowania udziałem w postępowaniu potencjalnych wykonawców.

Odpowiedź:

Decyzja o spełnieniu wymagań i chęci wzięcia udziału w przedsięwzięciu należy do Oferenta. Wymogi stawiane w postępowaniu nie stanowią przeszkody w złożeniu oferty Oferentom posiadającym wymagane doświadczenie i zdolność ekonomiczno-finansową niezbędną do realizacji projektu. Podmiot Publiczny podkreśla, że doprecyzowaniom służyć będzie proces negocjacji prowadzonych z kandydatami którzy złożą prawidłowy i kompletny wniosek o udział w postępowaniu. **Dokument OPiW nie stanowi podstawy do sporządzenia oferty tylko do sporządzenia wniosku o udział w postępowaniu.**

Pytanie 12:

Mając na uwadze powyższe, a w szczególności szeroki zakres PFU konieczny do przedłożenia wraz z wnioskiem, wnosimy o wydłużenie terminu na składanie wniosków przez potencjalnych wykonawców do dnia 31.10.2016 r.

Odpowiedź:

Jak w odpowiedzi na pytanie nr 5.



Pytanie 13:

Serdecznie proszę o wypowiedzenie się na temat pkt I Załącznika nr 16 – ppkt 2: „*prezentacja w skali 1:500, w formie wydruku rysunków (...)*”

Obszar opracowania jest tak duży, że wydruk w skali 1:500 musiałby być umieszczony na arkuszu o długości ok 160 cm, który wydaje się, że jest nieprzystający do jego treści - oznaczenia funkcji na odpowiednich obszarach – czy w takiej sytuacji dopuszczają Państwo planszę w skali 1:1000?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny nie wymaga wykonania rysunków zawierających rozmieszczenie przestrzenne projektowanych funkcji na planszy zbiorczej w skali 1:500

Każdy z obszarów obligatoryjnych i wybrane obszary fakultatywne muszą być opracowane w skali 1:500. Obszary można łączyć na 1 arkuszu.

Podmiot Publiczny zwraca uwagę że załącznik 16 jest składany na III etapie procedury wyboru Partnera Prywatnego czyli już po negocjacjach.

Jednocześnie Podmiot Publiczny **dokонуje uzupełnienia OPIW** poprzez dodanie kolejnej pozycji w tabeli na str. 20 Rozdział IX. Spis załączników:

- Projekt wykonawczy wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę dla zagospodarowania terenu przy Szkole Podstawowej Nr 65 w Gdańsku przy ul. Śluzu 6.

Powyższe wyjaśnienia i zmiany winny stać się integralną częścią Ogłoszenia oraz Opisu Potrzeb i Wymagań i Zainteresowane Podmioty zobowiązane są uwzględnić je przy sporządzaniu wniosku.

Podmiot publiczny informuje, że przesunięciu ulega termin składania wniosków, na dzień **31 października 2016 roku, godz. 12:00.**

Z poważaniem,

z up. Iwona Bujalska

GLÓWNY SPECJALISTA
Iwona Bujalska