

PYTANIA DO KONKURSU NA NOWY RATUSZ:

LP.	TREŚĆ PYTANIA	TREŚĆ ODPOWIEDZI
1.	(1) Na podstawie fragmentu regulaminu: <i>Ponadto wschodnia część budynku, na całej wysokości, powinna być oddzielona od części przeznaczonej na działalność Urzędu Miasta Łodzi i zawierać biura o przeznaczeniu komercyjnym. Ze względu na konieczność zapewnienia możliwości niezależnego funkcjonowania obu struktur (Ratusza i części komercyjnej), włącznie z ewentualnym podziałem nieruchomości, należy zastosować poniższy schemat podziału bryły lub zaproponować inne rozwiązanie, uwzględniające powyższe potrzeby.</i> Chciałbym zadać pytanie jaka jest maksymalna przewidywana wysokość wyższej bryły we wschodniej części? (2) Ile maksymalnie kondygnacji może mieć budynek Urzędu Miasta a ile kondygnacji budynek komercyjny, jaka jest zakładana maksymalna wysokość budynku Urzędu Miasta a jaka budynku komercyjnego? (3) Czy gabaryty budynku wynikające ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</i> są ostatecznymi maksymalnymi gabarytami jakie są dopuszczone w drodze konkursu przez Zamawiającego?	W związku z planowaną zmianą mpzp dla obszaru objętego konkursem, która ma dotyczyć dopuszczalnego przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy, należy przedstawić rekomendacje, dotyczące nowych ustaleń mpzp. Wskazania te muszą być zgodne z obowiązującym <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi</i>. W <i>Studium</i> dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, w formie przewyższeń uzasadnionych kompozycyjnie, wynosi 70 m. Projektanci, mając na względzie to ograniczenie, powinni zaproponować kształt bryły budynku ze szczególnym uwzględnieniem właściwych proporcji placu. Przedstawione w regulaminie ilustracje bryły budynku mają charakter poglądowy i przedstawiają przybliżone relacje wysokości wynikające ze wstępnej analizy. Materiały te mogą stanowić wytyczne dla prac projektowych, jednakże, organizator nie wymaga dostosowania projektu do tych ustaleń jeśli projektanci znajdą uzasadnienie dla innych rozwiązań.

2.	(4) Proszę o przytoczenie konkretnych zapisów ze <i>Studium uwarunkowań</i>, które spowodowały, że powstały takie a nie inne parametry obiektu zilustrowane na szkicach 3D w regulaminie.	W <i>Studium</i> dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, w formie przewyższeń uzasadnionych kompozycyjnie, wynosi 70 m. Wstępnie zdecydowano o rozróżbieniu bryły budynku, co pozwoliłoby na harmonijne kształtowanie zabudowy wokół placu i zachowanie jego właściwych proporcji, przy jednoczesnym zwiększeniu intensywności zabudowy, w kierunku wschodnim, stanowiącej dominantę przestrzenną od strony arterii komunikacyjnej.
3.	(5) Według zapisów <i>Studium</i> maksymalna wysokość projektowanej zabudowy wskazuje, iż maksymalne przewyższenie może wynosić 70 metrów. Jak należy interpretować wysokość budynku określoną w <i>Studium</i>? Czy 70 metrów należy odliczać od poziomu 0 tj. płyty placu czy od poziomu - 8 tj. od poziomu ulicy Kieślowskiego?	Na potrzeby konkursu przyjęto poziom 0 na wysokości płyty placu. Poziom ulicy Kieślowskiego określono na – 8 m.
4.	(6) Czy można zaprezentować inny podział funkcjonalny całej bryły zgodny ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi</i>? (7) Czy uczestnik konkursu może zaproponować inną lokalizację i formę architektoniczną budynku Rady Miasta, lub czy w przewidzianym w konkursie budynku Rady Miasta może być inna funkcja Urzędu Miasta?	Przedstawione w regulaminie ilustracje bryły budynku mają za zadanie przede wszystkim pokazać preferowane rozmieszczenie stref funkcjonalnych w docelowej bryle, a ponadto w sposób schematyczny i umowny ilustrują intensywność i kubaturę, akceptowalną z punktu widzenia organizatora konkursu, obowiązującego <i>Studium</i> i przewidywanych zmian w mpzp. Nie oznacza to, że docelowy obiekt musi przyjąć dokładnie wskazany

		kształt. Jednakże, projektanci powinni mieć na względzie, wskazane w regulaminie, szczególne wymagania przestrzenne, którymi są m.in: - zapewnienie aktywnego frontu od strony północnej (ulica wzdłuż elewacji dworca Fabrycznego, - zapewnienie komunikacji pomiędzy ul. Kieślowskiego a Rynkiem NCŁ. Propozycja projektowa powinna zapewniać eleganckie i reprezentacyjne wejście na rynek, - zapewnienie reprezentacyjnego dojścia z podziemnego parkingu do głównego holu Ratusza, - zapewnienie aktywnego frontu od strony rynku. We wschodniej pierzei rynku należy zlokalizować główne, reprezentacyjne wejście do Ratusza. W pierzei północnej należy przewidzieć niezależne wejście do Biura Rady Miejskiej, - zapewnienie, przynajmniej częściowo, aktywnego frontu od strony ul. Hasa, - Rynek NCŁ – zapewnienie właściwej obsługi przyległej zabudowy i stworzenie wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej, zdolnej przerodzić się w centrum życia społecznego i kulturalnego. Bryła budynku Rady Miasta, lub innej wskazanej przez projektanta funkcji, musi stanowić zamknięcie placu od strony północnej w formie pierzei. Istnieje możliwość zaproponowania
--	--	---

		modyfikacji ukształtowania bryły. Należy jednak przy tym pamiętać, że bryła projektowanego budynku powinna w minimalnym stopniu anektować płytę placu, który ma pełnić funkcję przestrzeni publicznej.
5.	(8) Czy trzeba rozwiązywać na rzutach / przekrojach funkcje budynku komercyjnego (wieża) czy stanowi on w założeniach organizatora zespół razem z budynkiem urzędu, czy raczej jest tłem dla budynku urzędu i w zamyśle będzie miał odrębną formę architektoniczną i nie będzie powiązany funkcjonalnie chociażby przez wspólny parking? (9) Czy przedstawiona koncepcja konkursowa musi uwzględniać część komercyjną we wschodniej części działki?	Koncepcja konkursowa powinna zawierać rzuty charakterystycznych kondygnacji w zakresie niezbędnym do pełnego przedstawienia przyjętych rozwiązań projektowych. Rekomendujemy wskazanie pionów komunikacyjnych, generalnego podziału pomieszczeń, określenia powierzchni użytkowej oraz miejsc parkingowych przypisanych części komercyjnej. Ponadto, należy mieć na uwadze konieczność zapewnienia możliwości niezależnego funkcjonowania Ratusza i części komercyjnej, włącznie z ewentualnym podziałem nieruchomości.
6.	(10) Czy podana w załączniku nr 7 do regulaminu konkursu łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń biurowych wynosząca ok. 15 000 m² powierzchni użytkowej dotyczy jedynie budynku urzędu miasta bez uwzględnienia części komercyjnej inwestycji? Czy wymagane 15 000 m² dotyczy całego zamierzenia (budynku urzędu wraz z częścią komercyjną)? (11) Czy powierzchnie ok. 15 000 m² lub 17 906 m² dotyczą powierzchni tylko pod UMŁ, czy jest to suma z powierzchniami komercyjnymi?	Załącznik Nr 7 do Regulaminu Konkursu zawiera opis wymagań dla budynku UMŁ. Zgodnie z założeniami dla budynku UMŁ łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń biurowych powinna wynosić ok. 15 000 m² powierzchni użytkowej i powinna obejmować: - salę Bezpośredniej Obsługi Mieszkańca, - sale narad, - przestrzeń reprezentacyjną tj. gabinety Prezydenta i

	(12) Z czego wynika różnica w określeniu pow. użytkowej w Załączniku nr 7: na pierwszej stronie: <i>ok. 15 000 m²</i>, i na ostatniej: <i>Łączna powierzchnia użytkowa 17 906 m² (bez parkingu) z zastrzeżeniem pkt 5.6.3 oraz 5.6.4.</i> Gdzie można znaleźć wymienione punkty?	Wiceprezydentów, - back office. Wskazana powierzchnia 17 906 m² (bez parkingu) dotyczy łącznej powierzchni użytkowej (czyli uwzględnia również te pomieszczenia, które nie są pomieszczeniami biurowymi takie jak np.: pomieszczenia informatyczne, techniczne, magazynowe i obsługi budynku) ze wskazanymi w punktach 5.6.3 i 5.6.4 wyjątkami – pomieszczenia węzłów piętrowych oraz print room, dla których nie wskazano sugerowanej powierzchni. Treść ww. punktów znajduje się w tabeli określającej wymaganą powierzchnię pomieszczeń. Obie podane wartości powierzchni (15 000 m² i 17 906 m²) nie uwzględniają powierzchni przeznaczonej na komunikację.
7.	(13) Jaką powierzchnię użytkową organizator przewiduje dla budynku komercyjnego we wschodniej części działki?	Parametry zabudowy, w tym wskazania dla części komercyjnej, muszą być zgodne z obowiązującym <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi</i>. W <i>Studium</i> dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, w formie przewyższeń uzasadnionych kompozycyjnie, wynosi 70 m. Organizator konkursu oczekuje od projektantów rekomendacji dotyczących kształtu zabudowy i – co za tym idzie kubatury, która na kolejnych etapach planowania inwestycji przełoży się na ostateczne decyzje dotyczące programu funkcjonalnego.
8.		

	(14) Czy wymagana liczba miejsc parkingowych w ilości 480, przedstawiona w regulaminie konkursu pkt. 7.2 <i>strefa parkingów</i> dotyczy całej działki czyli budynku Urzędu Miasta wraz z częścią komercyjną inwestycji? Czy podane 480 miejsc postojowych wymagane jest tylko dla budynku przeznaczonego na potrzeby Urzędu Miasta, a część komercyjna inwestycji powinna posiadać własne miejsca postojowe?	Podana przez organizatora liczba miejsc parkingowych – 480 na 2 poziomach podziemnych, jest wartością całkowitą dla obsługi budynku Ratusza i części komercyjnej. Przy projektowaniu parkingu należy mieć na uwadze konieczność zapewnienia możliwości niezależnego funkcjonowania Ratusza i części komercyjnej, włącznie z ewentualnym podziałem nieruchomości.
9.	(15) Jaką ilość miejsc postojowych / parkingowych należy zapewnić pod płytą placu, tzw. Rynku Kobro oraz czy organizator wymaga, aby w opracowaniu konkursowym przedstawić schemat układu parkingu pod płytą placu? (16) Uczestnicy konkursu chcieliby otrzymać więcej informacji na temat planowanego parkingu pod płytą Rynku Kobro w szczególności planowaną ilość miejsc parkingowych, ilość możliwych do zrealizowania kondygnacji podziemnych oraz inne uwarunkowania.	Zgodnie z regulaminem konkursu nie wskazano konkretnej liczby miejsc parkingowych pod płytą placu. Dla obsługi całej inwestycji (budynek Ratusza i część komercyjna) przyjęto 480 miejsc parkingowych na 2 poziomach podziemnych. Kształtując parking pod płytą placu należy uwzględnić, wskazane w regulaminie, elementy układów technicznych umożliwiających realizację programu funkcjonalnego placu i jego wyposażenie, co wiązało się będzie z wykorzystaniem części powierzchni na ten cel pod płytą placu, na poziomie -1.
10.	(17) Co w sytuacji gdy dwie kondygnacje podziemne nie wystarczą by zrealizować założoną w regulaminie liczbę miejsc parkingowych w ilości 480? Czy organizator weryfikował czy wskazana ilość miejsc parkingowych zmieści się w określonej liczbie kondygnacji? Czy dopuszcza się zmniejszenie ilości miejsc parkingowych?	Podana przez organizatora liczba miejsc parkingowych – 480 na 2 kondygnacjach podziemnych, została wstępnie zweryfikowana i jest możliwa do osiągnięcia. Jest to rozwiązanie preferowane przez organizatora ze względu na aspekt ekonomiczny inwestycji. W sytuacji absolutnego braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na wskazanych w regulaminie zasadach, organizator dopuszcza ewentualne zwiększenie liczby

		kondygnacji, jednakże prosimy o uzasadnienie takiej decyzji.
11.	(18) Na jakim poziomie licząc od rynku Kobro jest podziemna droga poniżej ul. Hasa? (rzędna względna lub bezwzględna). (19) Czy organizator dysponuje przekrojem przez drogę podziemną z ukazaniem rzędnej wierzchu projektowanej drogi? Ewentualnie proszę o potwierdzenie, iż na potrzeby konkursu organizator przyjmuje wjazd na parking dla obsługi projektowanych budynków z poziomu – 8 m poniżej płyty placu.	Organizator udostępni dokumentację ulicy Hasa w zakresie niezbędnym do prac koncepcyjnych nad zadaniem konkursowym.
12.	(20) Czy otrzymamy model 3D makiety miasta (lub jego fragmentu) byśmy mogli w niego „włożyć” nasz projekt oraz poznali poziomy podziemnych parkingów i podziemnej ulicy? (21) Czy jest dostępny model 3D okolicy?	Organizator nie dysponuje modelem 3D terenu objętego konkursem. Rzędne otoczenia należy odczytać z mapy, którą udostępnił organizator.
13.	(22) Regulamin pkt 4.3 – <i>Uczestnikami konkursu mogą być pełnoletnie osoby fizyczne legitymujące się uprawnieniami do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń (...).</i> Czy dopuszcza się kwalifikacje równoważne, tj. zdobyte w innych państwach na zasadach określonych w art. 12a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii	Osoby uprawnione do wykonywania zawodu architekta na terenie Unii Europejskiej mogą wziąć udział w konkursie.

	Europejskiej (Dz. U. 2016 nr 65)?	
14.	(23) Czy wymagacie Państwo wypełnienia wniosku o udział w konkursie czy taka forma nie jest wymagana? Jeśli tak – prosiłabym o szczegółowe informacje.	Organizator nie wymaga wypełnienia wniosku o udział w konkursie. Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest złożenie pracy konkursowej. Uczestnikami konkursu mogą być pełnoletnie osoby fizyczne legitymujące się uprawnieniami do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, osoby prawne lub zespoły autorskie składające się z osób fizycznych, posługujące się przynajmniej jedną osobą posiadającą takie uprawnienia.
15.	(24) Proszę o przesunięcie terminu składania prac konkursowych na późniejszy. W związku z panującą epidemią bardzo utrudniona jest współpraca zespołowa, co znacząco wpływa na tempo pracy i jej efektywność. (25) Czy możliwe jest przesunięcie terminu oddania prac konkursowych o minimum 6 tygodni? Jest bardzo krótki okres pomiędzy odpowiedziami na pytania konkursowe, a terminem oddania. Dodatkowo podobna sytuacja miała miejsce w przypadku konkursu na przedszkole z biblioteką w Józefowie. Termin przesunięto o miesiąc, na 15 stycznia, w wyniku prośby uczestników. Przesunięcie to ma wpływ na pozostałe harmonogramy, wszystkich innych projektów, które realizuje ja i inni projektanci. Tym samym wszystkie prowadzone obecnie projekty nie są realne do realizacji w pierwotnych datach.	Organizator zmieni termin oddania prac konkursowych na 26 marca 2021 r.

	(26) Czy (podobnie jak został wydłużony termin składania pytań) możliwe jest wydłużenie terminu składania prac konkursowych? (27) Czy przewiduje się zmianę terminu oddania prac konkursowych?	
16.	(28) Prosimy o zweryfikowanie zapisów dotyczących maksymalnej ilości plansz. Uwzględniając pełną zawartość pracy konkursowej opisanej w punkcie 8.2 należy przeznaczyć minimalnie cztery/pięć plansz. Jest to podyktowane sztywnymi wymiarami rysunków przy wskazanych skalach. Rekomendujemy by organizator zweryfikował czy ilość rysunków we wskazanej skali zmieści się w określonej ilości plansz.	Możliwość przedstawienia projektu na planszach była analizowana i na tej podstawie przyjęto liczbę 3 plansz. Organizator dopuszcza jednak zwiększenie liczby plansz do 4 jeśli zaistnieje taka konieczność.
17.	(29) Co oznacza według organizatora konkursu sformułowanie użyte w regulaminie w punkcie 6.1. Cele Konkursu – <i>oczekiwanej jakości rozwiązań architektonicznych</i>?	Intencją organizatora konkursu jest wyłonienie prac spełniających założone kryteria – wypracowanie koncepcji architektonicznej nowej siedziby Urzędu Miasta Łodzi (z rozstrzygnięciem kwestii optymalnego rozmieszczenia stref funkcjonalnych w obrębie projektowanego budynku i oczekiwanej jakości rozwiązań architektonicznych), co oznacza, że uczestnicy konkursu powinni wykazać się wrażliwością oraz wyjątkową dbałością o harmonijne połączenie rozwiązań funkcjonalnych z estetyką samej bryły budynku uwzględniających kontekst lokalizacji, jak również wydobywających walory i szczególny charakter funkcji ratusza miejskiego. Uczestnicy konkursu powinni wypracować optymalne

		rozwiązania estetyczne w połączeniu z realną możliwością wykonania inwestycji.
18.	(30) W części <i>Typologia pomieszczeń</i> , na pierwszej stronie, jest uwaga, że w pomieszczeniach gabinetów ma być przewaga otwieranych okien nad klimatyzacją - skąd wynika taka potrzeba? I czy to istotne uszczegółowienia na etapie koncepcji?	Przytoczony zapis stanowi dodatkową informację, która może być pomocna na tym etapie pracy projektowej. Intencją organizatora było założenie, że w budynku Ratusza zaistnieje możliwość powstania wewnętrznego patia, które będzie dostępne dla pracowników.
19.	(31) Uczestnicy konkursu proszą o doprecyzowanie zapisów regulaminu określonych w punkcie 12.5. Czy intencją organizatora jest poinformowanie uczestników, że organizator zastrzega sobie możliwość wypłaty tylko części z przeznaczonej puli nagród to znaczy, że z przeznaczonych 140 000 zł organizator wyda na nagrody przykładowo jedynie 50% tej kwoty?	Zapisy regulaminu stanowią, że <i>w uzasadnionych przypadkach Organizator wraz z Sądem Konkursowym zastrzegają sobie prawo do zmiany ustalonej w pkt 12.1 liczby i wysokości nagród w ramach przeznaczonej puli nagród</i> , co oznacza, że cała pula nagród zostanie rozdysponowana.
20.	(32) Czy Organizator konkursu przewiduje podpisanie umowy z laureatem nagrody na prace projektowe?	Przyjęta formuła realizacji inwestycji – partnerstwo publiczno-prywatne nie pozwala, na etapie konkursu, zagwarantować dalszej współpracy na kolejnych etapach inwestycyjnych, co znalazło odzwierciedlenie w zapisach regulaminu konkursu. Opracowanie projektu będącego podstawą wydania pozwolenia na budowę nastąpi w dalszym postępowaniu realizacyjnym.
21.	(33) Czy określony jest budżet przeznaczony na wybudowanie zadania	Nie. Prace konkursowe pozwolą na ustalenie założeń w tym

	konkursowego?	względnie.
22.	(34) Czy w przypadku obecności Pani Prezydent w składzie Sądu można mieć pewność niezależności osób, które są pracownikami Urzędu Miasta?	Tak. Sąd konkursowy jest niezależny. Osoby wchodzące w skład sądu konkursowego, z racji doświadczenia zawodowego i realizowanych zadań w Urzędzie Miasta, posiadają najwyższe kompetencje do oceny prac konkursowych.
23.	(35) Czy w składzie Sądu Konkursowego nie ma delegowanych przedstawicieli SARP?	W składzie Sądu Konkursowego nie ma delegowanych przedstawicieli SARP. Kluczem wyboru członków Sądu Konkursowego nie było zaproszenie przedstawicieli konkretnych stowarzyszeń – kierowano się względami przytoczonymi w odpowiedzi powyżej.
24.	(36) Czy konkurs jest rekomendowany przez SARP?	Konkurs nie jest współorganizowany z SARP-em.
25.	(37) Jak będzie wyglądać bryła nadbudowy kubaturowej nad dworcem?	Organizatorowi konkursu nie są znane opracowania dotyczące zabudowy terenu nad dworcem, stanowiącego własność PKP. Należy założyć parametry zabudowy wynikające z ustaleń mpzp.
26.	(38) Czy możemy otrzymać przekroje przez teren i struktury zrealizowane w kierunkach pn-pd i wsch-zach?	Organizator konkursu nie dysponuje wskazanymi materiałami. Należy założyć parametry zabudowy wynikające z ustaleń mpzp.

	(39) Czy znamy elewacje zachodniej i północnej elewacji rynku? (40) Czy wiemy już co będzie po południowej stronie ulicy Hasa, tam gdzie kiedyś była firma ENKEV?	
27.	(41) Czy znany architekt, Tomasz Konior, nie odczuwa odrobiny dyskomfortu podpisując się pod regulaminem, który dosyć kiepsko traktuje zwycięzców konkursu, nie pozwalając im podpisać umowy na projekt tego co zaprojektowali, za godziwą cenę?	Odpowiedź na to pytanie nie leży w kompetencjach organizatora konkursu.

Jednocześnie informujemy, że pytania które wpłynęły po terminie 24 grudnia pozostaną bez odpowiedzi.