

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### **OPRACOWANIE WIELOBRANŻOWEJ KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ CENTRUM LOKALNEGO CHRUSCIELA W DZIELNICY REMBERTÓW WRAZ Z PRZEPROWADZENIEM KONSULTACJI SPOŁECZNYCH W RAMACH PILOTAŻOWEGO PROGRAMU WARSZAWSKICH CENTRÓW LOKALNYCH**

#### **I. Przedmiot zamówienia:**

1. opracowanie dwóch wariantów wielobranżowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej Centrum Lokalnego Chruściela w Dzielnicy Rembertów w oparciu o założenia Studium koncepcyjnego dotyczącego centrów lokalnych w Warszawie, sporządzonego przez OW SARP (*dostępne pod adresem: <http://sarp.warszawa.pl/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/CENTRA-LOKALNE-OW-SARP-2015-wersja-elektroniczna.pdf>*).
2. przeprowadzenie konsultacji społecznych w celu wyboru wariantu Centrum Lokalnego oraz jego funkcji.
3. Opracowanie wytycznych do projektu budowlanego Centrum Lokalnego wraz szacunkowym określeniem kosztów budowy.

#### **II. Opis stanu istniejącego:**

Najbardziej znaczącym w przestrzeni dzielnicy miejscem, będącym lokalnym centrum, jest zespół sąsiadujących ze sobą budynków i obiektów - urząd dzielnicy, w którym znajduje się również poczta i apteka, Biblioteka Publiczna im. Jana Pawła II w nowym budynku, przy ul. Gawędziarzy oraz atrakcyjny zielony skwer z placem zabaw. Przestrzeń ta tworzy geometryczne wnętrza urbanistyczne (ok. 50x50 m), które dziś pełni funkcję przede wszystkim parkingu samochodowego. Al. gen. A. Chruściela to główna oś komunikacyjna Starego Rembertowa, wzdłuż której ulokowane są podstawowe usługi gastronomiczne i handlowe. Ruch wokół urzędu stymuluje także obecność przystanków autobusowych.

W odległości 5-minutowego marszu działa targowisko przy ul. Paderewskiego. Oba miejsca znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie al. Gen. A. Chruściela, a także 5 min pieszego marszu od stacji kolejowej SKM Rembertów.

**POTENCJAŁ** tego miejsca związany jest przede wszystkim z doskonałą lokalizacją przy ważnych i rozpoznawalnych budynkach publicznych. Miejsce to jest też dobrze skomunikowane i wyraźnie ukształtowane jako wnętrza urbanistyczne. Znajduje się także nieopodal działających pawilonów usługowo-handlowych przy przystanku komunikacji miejskiej, w bezpośrednim styku z wartościową zielenią a także niedaleko targowiska.

#### Stan prawny:

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów działki ew. nr 97/5, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 90/2, 91/2, 98/4, 97/4, 97/6 z obrębu 3-09-26 stanowią własność m.st. Warszawy, działka 203/2 - władanie m.st. Warszawy (właściciel nieustalony) oraz działki ewidencyjne nr 65, 90/3 z obrębu 3-09-27 stanowią własność m.st. Warszawy.

#### **III. Założenia wynikające z prawa miejscowego:**

Teren opracowania znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Nr 1 Al. Chruściela "Montera" zatwierdzony uchwałą nr 404/XXXVI/98 Rady Gminy Warszawa - Rembertów z dnia 10 czerwca 1998 r. zmieniony uchwałą nr 28/V/99 Rady Gminy Warszawa - Rembertów z dnia 3 lutego 1999 r. które ukazały się w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 91 z dnia 16 sierpnia 2000 r.

(<http://www.rembertow.waw.pl/index.php/strona-841>

Miejscowe+Plany+Zagospodarowania+Przestrzennego++obowiazujace+Miejscowy+plan+za  
gospodarowania+przestrzennego+obszaru+Nr+1+Al+Chrusciela+Montera.html).

Przyjęte założenia projektowe muszą być zgodne z ustaleniami ww. planu miejscowego.

#### **IV. Preferowane kierunki zmian w zagospodarowaniu Centrum Lokalnego Chrusciela**

Celem realizacji Centrum Lokalnego jest zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności poprzez stworzenie nowej przestrzeni umożliwiającej integrację mieszkańców dzielnicy. Zagospodarowanie i zabudowa przedmiotowego terenu musi być funkcjonalna i trwała ze względu na wydatkowanie środków publicznych.

**BARIERY** Centrum Lokalnego Chrusciela to przede wszystkim dominacja parkingu samochodowego i nieekonomiczny powierzchniowo system parkowania. Brakuje kompozycyjnego połączenia z sąsiadującym skwerem i placem zabaw oraz głównym wejściem do biblioteki publicznej i urzędu. Przestrzeń parkingu powinna być w tym miejscu zredukowana na rzecz placu dostępnego dla rowerów i pieszych.

W szerszej skali należy powiązać teren CL Chrusciela z sąsiednim targowiskiem (CL „bazar przy ulicy Paderewskiego”), stacją PKP (CL „stacja Rembertów”) oraz terenem zielonym z boiskami oraz wiatami piknikowymi pomiędzy ulicami Strażacką i Roty (CL „Strażacka i Roty”).

#### **V. Obszar opracowania:**

1. Teren przeznaczony pod realizację Centrum Lokalnego - Chrusciela obejmuje działki ew. nr 97/5, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 90/2, 91/2, 98/4, 97/4, 97/6, 203/2 z obrębu 3-09-26 z oraz nr 65, 90/3 z obrębu 3-09-27. Granice obszaru opracowania (dla przedmiotu zamówienia) – zgodnie z załącznikiem nr 1.

2. Kontekst wykraczający poza obszar opracowania (dla celów analiz i powiązań) powinien objąć teren CL Chrusciela oraz: CL „bazar przy ulicy Paderewskiego”, CL „stacja Rembertów” oraz CL „Strażacka i Roty”.

#### **VI. Forma i zakres koncepcji (wariantowanie) – zagadnienia projektowe:**

Sporządzona w oparciu o konsultacje społeczne koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zagospodarowania terenu CL Chrusciela będzie stanowiła podstawę do opracowania dokumentacji budowlano-wykonawczej.

Koncepcja powinna określać relacje obiektów z otoczeniem, rozwiązania architektoniczne precyzujące standardy obiektów i zagospodarowania, zasady kształtowania przestrzeni publicznej i zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej.

Forma i zakres opracowania koncepcji

Zagadnienia projektowe:

Wielobranżowa koncepcja architektoniczno-urbanistyczna centrum lokalnego powinna zostać wykonana w sposób umożliwiający wariantowanie (co najmniej wymiennieść poszczególnych elementów zagospodarowania) i zawierać następujące składowe:

1. projekt zagospodarowania terenu (w skali 1:500),
2. rozwiązania szczegółowe – posadzek, zieleni, komunikacji itp. (w skali 1:200 lub innej odpowiedniej do zilustrowania przyjętych rozwiązań),
3. proponowane detale: posadzek, małej architektury, mebli miejskich, zieleni, elementów sezonowych (w skali 1:100, 1:200 lub innej odpowiedniej do zilustrowania przyjętych rozwiązań),
4. charakterystyczne przekroje i rozwinięcia,
5. wizualizacje przyjętych rozwiązań,
6. robocza makieta, umożliwiająca ilustrowanie rozwiązań wariantowych poprzez wymiennieść poszczególnych elementów zagospodarowania – na potrzeby

- przeprowadzenia konsultacji społecznych,
7. koncepcja gospodarowania zielenią,
  8. koncepcja oświetlenia i odwodnienia przestrzeni publicznej,
  9. koncepcja obsługi komunikacyjnej i rozwiązań drogowych z propozycją kształtowania organizacji ruchu, wstępnie uzgodniona z zarządcami dróg oraz jednostką zatwierdzającą projekt stałej organizacji ruchu;
  10. opis przyjętych rozwiązań, zawierający m.in. szacunkowy koszt realizacji projektu z uwzględnieniem wariantów.

Szczegółowy zakres koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zostanie zdefiniowany w umowie zawartej z wybranym zespołem projektowym.

## **VII. KONSULTACJE SPOŁECZNE**

### **Zagadnienia społeczne:**

Wybrany zespół projektowy zobowiązany będzie do przeprowadzenia procesu konsultacji społecznych równoległe do przebiegu prac projektowych nad koncepcją. Powinien on zapewnić rzetelne poinformowanie wszystkich interesariuszy o przebiegu i poziomie zaawansowania prac nad koncepcją oraz możliwość bieżącego wyrażania opinii i zgłaszania propozycji przez wszystkich zainteresowanych. Za zorganizowanie poszczególnych spotkań i poinformowanie o nich powinien być odpowiedzialny Zamawiający – Dzielnica, a za przygotowanie scenariuszy spotkań i ich poprowadzenie będzie odpowiedzialny Wykonawca – zespół projektowy. Zespół projektowy powinien również zapewnić udział profesjonalnego moderatora w spotkaniach konsultacyjnych.

Proces konsultacji powinien obejmować następujące elementy:

#### **ETAP DIAGNOSTYCZNY:**

- a) zdefiniowanie i poinformowanie o prowadzonych konsultacjach wszystkich grup interesariuszy: instytucji, okolicznych mieszkańców, wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielnie, lokalnie działające organizacje pozarządowe, właścicieli i najemców lokali usługowych zlokalizowanych w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego Centrum lokalnego – w zakresie obowiązków Zamawiającego – Dzielnicy, przy udziale zespołu projektowego
- b) zorganizowanie i poprowadzenie spotkania dla podmiotów instytucjonalnych działających w obszarze projektowanego Centrum lokalnego, zbierającego potrzeby tych podmiotów wobec Centrum;
- c) zorganizowanie i poprowadzenie wstępnego spotkania informacyjnego.

#### **ETAP KONSULTACJI WSTĘPNEJ KONCEPCJI:**

- d) zorganizowanie i przeprowadzenie min. 2 otwartych spotkań z interesariuszami, w formule warsztatowej, w oparciu o przygotowane materiały prezentacyjne, w tym roboczą makietę Centrum lokalnego oraz min. 1 spotkania plenerowego na miejscu projektowanego Centrum lokalnego – w formie wizji lokalnej, oprowadzania itp.,
- e) zorganizowanie i poprowadzenie minimum dwukrotnie punktu informacyjno-konsultacyjnego zlokalizowanych w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego Centrum lokalnego,
- f) zorganizowanie i poprowadzenie spotkania podsumowującego, połączonego z prezentacją wyników warsztatów i ostatecznej koncepcji wielobranżowej Centrum lokalnego oraz opracowanie raportu podsumowującego całość procesu warsztatów,
- g) udział projektantów w spotkaniach roboczych zespołu koordynującego w Dzielnicy,
- h) proces musi wpisywać się w zasady dotyczące prowadzenia konsultacji z mieszkańcami określone dla m.st. Warszawy w Uchwale nr LXI/1691/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie zasad i trybu

przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami m.st. Warszawy oraz w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie określenia zasad postępowania w Urzędzie m.st. Warszawy w związku z przeprowadzanymi konsultacjami z mieszkańcami m.st. Warszawy z 3 września 2013 r.

**VIII.** Termin realizacji przedmiotu zamówienia – 15.12.2016 r.

Kod CPV:

79.31.50.00-5 – usługi badań społecznych

71.22.00.00-5 – usługi projektowania architektonicznego

**IX. Forma i zakres oferty:**

Oferta powinna się składać z:

1. wstępnej koncepcji składającej się z 2 plansz formatu 100x70 w orientacji poziomej oraz części tekstowej zawierającej nie więcej niż 5 stron formatu A4 - skala rysunków i zakres wstępnej koncepcji pozostaje do decyzji oferentów i powinien jak najlepiej odpowiadać przyjętym rozwiązaniom oraz umożliwiać ich ocenę;
2. propozycji przebiegu procesu włączania mieszkańców w planowanie kształtu Centrum Lokalnego w formie opisowej, w formacie A4; oferty cenowej.

**X.** Termin składania ofert – **15.07.2016r. do godziny 15<sup>30</sup>**

**XI.** Miejsce składania ofert:

Urząd Dzielnicy Rembertów, al. gen. A. Chruściela „Montera” 28, punkt informacyjno-podawczy w WOM, pok. 112

**XII.** Kryteria oceny ofert:

**KRYTERIA OCENY:**

podkryterium: **wstępna koncepcja zagospodarowania terenu CL** – max. **45** punktów

podkryterium: **scenariusz działań konsultacyjnych** – max. **25** punktów

podkryterium: **cena** – max. **30** punktów

**OCENA MERYTORYCZNA PODKRYTERIUM: WSTĘPNA KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU CENTRUM LOKALNEGO**

Najwyżej zostaną ocenione rozwiązania, które:

I. Zapewnią rozmieszczenie różnorodnych funkcji w sposób zapewniający największą atrakcyjność dla użytkowników, w tym:

- program funkcjonalny projektowanego centrum lokalnego "Chruściela" zostanie skorelowany z funkcjami istniejącymi i projektowanymi w położonych w sąsiedztwie centrach lokalnych: CL "bazar przy ul. Paderewskiego", CL "Stacja Rembertów" i CL "Strażacka i Roty"
- program uwzględni zmienność funkcji w zależności od pór roku (ze wskazaniem funkcji działających wiosną, latem, jesienią i zimą i ew. dodatkowych funkcji związanych z istotnymi datami)
- program uwzględni różnorodność grup wiekowych (ze wskazaniem funkcji przeznaczonych np. dla grup < 6 roku życia, w wieku 6-12 lat, 13-18 lat, dorosłych i

osób 60+)

- program uwzględni zmienność programu w godzinach pracy Urzędu Dzielnicy i poza nimi

– max. 11 p.

II. Uwzględnią rozwiązania komunikacyjne (w tym miejsca parkingowe) z zachowaniem priorytetu ruchu pieszego i rowerowego, przy czym wskazane jest:

- odseparowanie ruchu pieszego i rowerowego
- przy każdej funkcji przewidzenie stojaków rowerowych lub przewidzenie zbiorczego parkingu dla rowerów
- wyznaczenie miejsca parkingowe dla samochodów w sposób czytelny i jednoznaczny, przy czym dopuszcza się wyznaczenie czasowo dostępnych miejsc postojowych (w okresie pracy Urzędu Dzielnicy)
- zastosowanie barier ograniczających niekontrolowane parkowanie w nieprzeznaczonych do tego celu miejscach

- max. 9 p.

III. Zapewnią dostępność wszystkich projektowanych funkcji dla osób z ograniczeniem ruchowym i innymi ograniczeniami (w tym – słabowidzących, niewidzących). Wskazane są rozwiązania umożliwiające tym osobom pełne i równorzędne uczestnictwo w życiu społecznym i funkcjach pełnionych przez CL

– max. 4 p.

IV. Uwzględnią w projekcie elementy zielone oraz rozwiązania proekologiczne (woda deszczowa, segregacja odpadów itd.), a także elementy ułatwiające utrzymanie porządku i higieny (np. toalety publiczne, dostęp do wody pitnej itp.)

– max. 4 p.

V. Zapewnią wysoki poziom estetyki zastosowanych rozwiązań dla materiałów, małej architektury, informacji wizualnej (w tym dostosowanie do lokalnego kontekstu), w tym:

- Zastosowane rozwiązania zostaną zaprojektowane z wykorzystaniem istniejących elementów stanowiących o tożsamości miejsca
- Zastosowane rozwiązania będą tworzyły spójną i estetyczną całość
- Ukształtowanie terenów zielonych umożliwi bezpośredni kontakt z przyrodą

- max. 8 p.

VI. Zapewnią zgodność proponowanych rozwiązań ze szczegółowymi wytycznymi OW SARP dla kształtowania poszczególnych centrów lokalnych, zawartymi w „Studium koncepcyjnym dot. centrów lokalnych w Warszawie”, w tym następujące elementy dotyczące CL Chruściela w Rembertowie:

- Powszechnie dostępna przestrzeń publiczna dla wszystkich
- Właściwe powiązanie pomiędzy istniejącymi i projektowanymi funkcjami, w tym poprzez ukształtowanie przestrzeni publicznej, ruchu pieszego i parkowania pojazdów
- Uwzględnienie w projekcie kontekstu wykraczającego poza obszar opracowania – w tym stacji PKP, bazaru przy ul. Paderewskiego i głównych tras ruchu Al. gen. Chruściela.

- Wprowadzenie nowych funkcji, odpowiadających charakterowi miejsca i potrzebom użytkowników
  - Uwzględnienie możliwości organizacji wydarzeń tymczasowych
  - Przyjęcie rozwiązań sprzyjających kontaktom międzyludzkim i budowaniu wspólnoty
  - Propozycje zagospodarowania pustej elewacji szczytowej budynku urzędu dzielnicy
  - Przyjęcie rozwiązań wspierających i nawiązujących do lokalnego charakteru/tożsamości oraz zmierzających do wizualnego uporządkowania przestrzeni
- max. 9 p.

## **OCENA MERYTORYCZNA PODKRYTERIUM: PRZEBIEG PROCESU WŁĄCZANIA MIESZKAŃCÓW W PLANOWANIE KSZTAŁTU CENTRUM LOKALNEGO**

W celu wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający przyjął następujące kryteria oceny ofert przypisując im odpowiednio wagi procentowe:

|   |            |
|---|------------|
| <b>Przebieg procesu włączającego mieszkańców, propozycje rozwiązań dla tego etapu</b> | <b>15%</b> |
| <b>Zarys scenariusza warsztatu z mieszkańcami</b>                                     | <b>10%</b> |

### **1. Zasady oceny ofert według ustalonych kryteriów**

#### **Kryterium „Przebieg procesu włączającego mieszkańców, propozycje rozwiązań dla tego etapu” - waga 15%**

W celu oceny oferty we wskazanym powyżej kryterium Wykonawca zobowiązany jest złożyć:

- **Propozycję przebiegu procesu włączania mieszkańców w planowanie kształtu Centrum Lokalnego**

W danym kryterium oceny ofert komisja przyzna punkty oceny ofert według następujących zasad:

Komisja dokona oceny przedstawionej przez Wykonawcę propozycji poprzez przyznanie punktów częściowych za wybrane elementy, wskazane w poniższej tabeli.

Punkty otrzymane za poszczególne elementy oceny zostaną zsumowane. Maksymalna liczba punktów przyznanych każdej z ofert w niniejszym kryterium wynosić będzie 15 pkt

W ocenie tego kryterium pod uwagę będą brane następujące elementy.

| <b>Elementy kryterium</b>  | <b>Ocena</b>  | <b>Maksymalna liczba punktów</b> |
|--|---------------|----------------------------------|
| Propozycja przebiegu procesu włączania mieszkańców w planowanie kształtu Centrum Lokalnego | kompleksowość | 5                                |
|  | trafność      | 6                                |
|  | użyteczność   | 4                                |
| <b>SUMA pkt</b>  |               | <b>15</b>                        |

a) kompleksowość propozycji– rozumiana jako kompleksowość narzędzi i działań z uwzględnieniem potencjalnych grup odbiorców (do 5 pkt)

b) stopień trafności zaproponowanych rozwiązań– rozumiany jako zaproponowanie działań, które są wykonalne (możliwe do zastosowania) oraz zapewniają realizację głównego celu zamówienia, dostosowanie zaproponowanych działań do terenu opracowania, adekwatność zaproponowanych działań do sytuacji opisanej w zamówieniu (do 6 pkt)

c) użyteczność zaproponowanych rozwiązań – rozumiana jako taki dobór rozwiązań, które możliwie najskuteczniej umożliwią realizację głównego celu zamówienia (do 4 pkt)

d) w przypadku, gdy Wykonawca nie wykaże żadnego problemu i zagrożenia związanego z realizacją zamówienia, o których mowa powyżej uzyska (0 pkt)

### **Kryterium „Zarys scenariusza warsztatu z mieszkańcami” – waga 10%**

W celu oceny oferty we wskazanym powyżej kryterium Wykonawca zobowiązany jest złożyć:

- **zarys scenariusza przebiegu warsztatu z mieszkańcami**

W danym kryterium oceny ofert komisja przyzna punkty oceny ofert według następujących zasad:

Komisja dokona oceny przedstawionego przez Wykonawcę zarysu scenariusza warsztatu strategicznego w odniesieniu do celu Zamówienia poprzez przyznanie punktów częściowych za wybrane elementy, wskazane w poniższej tabeli.

Punkty otrzymane za poszczególne elementy oceny zostaną zsumowane. Maksymalna liczba punktów przyznanych każdej z ofert w niniejszym kryterium wynosić będzie 10 pkt

W ocenie tego kryterium pod uwagę będą brane następujące elementy.

| <b>Elementy kryterium</b>                  | <b>Ocena</b>           | <b>Maksymalna liczba punktów</b> |
|--|------------------------|----------------------------------|
| zarys scenariusza warsztatu strategicznego | zakres merytoryczny    | 6                                |
|  | jakość części opisowej | 2                                |
|  | poziom językowy        | 2                                |

SUMA pkt 10

a) zakres merytoryczny zarysu scenariusza warsztatu – propozycje przebiegu warsztatu, adekwatność proponowanego przebiegu warsztatu do celu głównego Zamówienia, dopasowanie czasu trwania poszczególnych elementów do założonego efektu warsztatu (do 6 pkt)

b) jakość części opisowej – logika tekstów, przejrzystość komunikowanych treści (do 2 pkt)

c) poziom językowy części opisowej – poprawność redakcyjna i stylistyczna tekstów, prostota języka, w którym komunikowane są pojęcia branżowe (do 2 pkt)

d) w przypadku, gdy Wykonawca nie załączy do oferty zarysu scenariusza warsztatu strategicznego uzyska (0 pkt).

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy

*Marek Karpowicz*