
Průvodní dopis

CHYTRÁ ČTVRŤ ŠPITÁLKA PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACE K VÝBĚRU STRATEGICKÉHO PARTNERA

FÁZE I – FUNKCE A PROVEDENÍ (TECHNICKÝ NÁVRH)



Obsah

1.	Úvod – představení projektu chytré čtvrti Špitálka	3
1.1.	Orientační harmonogram projektu	3
1.2.	Zástupci Zadavatele a jejich role	3
2.	Průběh předběžných tržních konzultací	4
2.1.	Orientační harmonogram předběžných tržních konzultací	4
2.2.	Dokumentace k předběžné tržní konzultaci.....	5
2.3.	Další podmínky předběžných tržních konzultací	5
3.	Předběžná tržní konzultace – Fáze I	5
3.1.	Agenda veřejné hromadné předběžné tržní konzultace (12. 4. 2022)	7
3.2.	Přihlášení a další informace k předběžným tržním konzultacím	7
4.	Přílohy:.....	8

1. Úvod – představení projektu chytré čtvrti Špitálka

Cílem projektu chytré čtvrti na Špitálce (více informací o projektu zde: <https://respitalka.brno.cz/>) je revitalizace části dnešního průmyslového areálu Tepláren Brno, a.s., v moderní městskou čtvrt'.

Oblast Špitálky přímo navazuje na historické centrum města a je zároveň součástí ochranného pásma městské památkové rezervace. Jde o území s vysokou hustotou zastavění a uzavřenou blokovou strukturou. Nacházejí se zde bývalé výrobní areály, které byly dříve průmyslovým centrem města. Dnes tyto chátrající budovy tvoří velkou část místních brownfieldů.

Projekt nové chytré čtvrti na Špitálce počítá se zachováním industriálního dědictví areálu tepláren. Stávající zástavbu rozšíří nové budovy, které budou sloužit pro bydlení i práci. Nedostatek veřejného prostoru nahradí střešní terasy, které nabídnou sportoviště, zeleň i zahrádky pro komunitní pěstování.

Díličmi cíli revitalizace z pohledu města jsou zlepšení stavu životního prostředí v lokalitě, vytvoření nových pracovních příležitostí, rozvoj podnikatelských aktivit a celkové zvýšení atraktivity města Brna. Ty by měly být dosaženy prostřednictvím moderních přístupů a inovativních technologií. Důraz by měl být kladen na energetické úspory, obnovitelné zdroje energie, dostatek zeleně i prostoru pro setkávání lidí. Po technické stránce je cílem minimum odpadu, hluku a emisí.

Pro realizaci této revitalizace město Brno (dále též „Zadavatel“) hledá strategického partnera. V předstihu vyhlášení výběrového řízení chce město Brno formou tržních konzultací ověřit se zástupci možných strategických partnerů nastavení projektu tak, aby byl životaschopný na několik desítek let, udržitelný z hlediska jeho financování, a zároveň splňoval požadavky na moderní a technicky vyspělou výstavbu, která může být inspirací pro nový městský development v České republice i v Evropě. Zadavatel povede předběžné tržní konzultace s cílem připravit zadávací podmínky a informovat co nejširší okruh možných partnerů o svých záměrech a požadavcích.

1.1. Orientační harmonogram projektu

- Tržní konzultace	2 – 4Q /2022
- Ukončení Tržních konzultací	4Q/2022
- Vyhlášení výběrového řízení	1Q/2023
- Výběr partnera	3Q/2023
- Inženýring	1Q/2024 – 4Q/2025
- Zahájení stavby	3Q/2025
- Dokončení a spuštění Projektu	3Q/2028

1.2. Zástupci Zadavatele a jejich role

Zadavatel (Statutární město Brno)

František Kubeš	vedoucí odboru strategického plánování a rozvoje
Lukáš Grůza	manažer projektu
Yuliya Ostrenko	manažerka rozvojové lokality

Právní podpora Zadavatele (KROUPAHELÁN advokátní kancelář, s.r.o.)

Maroš Sovák

advokát

Podpora projektového managementu Zadavatele (Proficheck, s.r.o.)

Michal Chudožilov

projektový manažer

Ondřej Svoboda

projektový manažer

2. Průběh předběžných tržních konzultací

Vzhledem ke komplexnosti celého projektu plánuje Zadavatel rozdělit předběžné tržní konzultace na několik fází, které se mohou dále členit na několik dílčích kol, včetně možných individuálních konzultací. V každé fázi bude s účastníky projednávána vždy konkrétní část agendy.

Zadavatel předpokládá, že každá fáze předběžných tržních konzultací bude zahájena hromadnou konzultací, která bude otevřena neomezenému okruhu předem registrovaných zájemců. Zadavatel si však vyhrazuje právo pro každou fázi předběžných tržních konzultací oslovit pouze vybranou skupinu uchazečů, či vést individuální konzultace navazující na hromadnou otevřenou část.

Fáze I:

Cílem Fáze I je představit potenciálním partnerům projekt chytré čtvrti z hlediska jeho funkčního a technického provedení. Urbanisticko-architektonický návrh společně s funkčním využitím definuje tzv. Masterplan chytré čtvrti Špitálka (04/2020, autor: A8000 s.r.o.), který tvoří přílohu č. 3. Technické provedení výstavby je pak stanoveno tzv. Bílou knihou projektu chytré čtvrti Špitálka. (12/2021, autor: A8000 s.r.o.), která tvoří přílohu č. 2 tohoto průvodního dopisu.

Fáze II:

Důležitým aspektem úspěšné realizace projektu výstavby chytré čtvrti na Špitálce je nalezení a volba životaschopného konceptu jeho financování. Představení návrhu modelu financování bude hlavním předmětem fáze II předběžné tržní konzultace.

Fáze III:

Tato fáze bude sloužit k precizování samotných zadávacích podmínek zadávacího řízení na strategického partnera/investora projektu.

2.1. Orientační harmonogram předběžných tržních konzultací

- | | |
|--|-------------------|
| - Uveřejnění výzvy pro Fázi I | 9. 3. 2022 |
| - Lhůta pro přihlášení zájemců o účast na Fázi I | 4. 4. 2022 |
| - Termín pro zaslání dotazů k Fázi I | 4. 4. 2022 |
| - Veřejná konzultace v rámci „Fáze I“ | 12. 4. 2022 |
| - Tržní konzultace „Fáze II“ | 06/2022 – 08/2022 |
| - Tržní konzultace „Fáze III“ | 09/2022 – 10/2022 |

2.2. Dokumentace k předběžné tržní konzultaci

Dokumentaci k předběžné tržní konzultaci tvoří tento průvodní dopis a jeho přílohy. Účel jednotlivých příloh je popsán níže. Zadavatel upozorňuje, že rozsah dokumentace se může s ohledem na vývoj projektu a průběh konzultací měnit, a to zejména mezi jednotlivými fázemi. Zadavatel vždy upozorní na změny, které v dokumentaci nastanou.

- 1) **Bílá kniha projektu chytré čtvrti Špitálka**, autor: A8000 s.r.o. (příloha č. 2) – Bílá kniha definuje základní parametry pro budoucí plánování a výstavbu chytré čtvrti. Jedná se o otevřený dokument, jehož účelem je určit podmínky, standardy a doporučení, ze kterých bude budoucí strategický partner při realizaci projektu vycházet. Tyto požadavky jsou vyjádřeny v konkrétních popisech a datech, kvantifikovaných požadavcích a širších definicích určujících jednotlivé cíle projektu. Zároveň se jedná o hlavní podklad k diskusi v rámci Fáze I předběžné tržní konzultace, který na základě výsledků konzultací může doznat i zásadnějších změn.
- 2) **MASTERPLAN – Rozvoj lokality Špitálka**, urbanistická studie – City Hub Brno 04/2020, autor: A8000 s.r.o. (příloha č. 3) – MASTERPLAN představuje základní urbanistický návrh budoucí chytré čtvrti Špitálka a je nedílnou součástí Bílé knihy. Svým obsahem představuje urbanistickou studii rozpracovanou do hmotového návrhu budov s konkrétně požadovanou funkční náplní. MASTERPLAN rozvíjí brněnskou industriální lokalitu Špitálka s cílem nalezení životaschopného tématu pro nové využití západní části areálu Tepláren, aniž by se však zničila historická hodnota místa a genius loci.

2.3. Další podmínky předběžných tržních konzultací

Zadavatel si vyhrazuje právo využít veškeré informace a know-how získané na základě předběžných tržních konzultací (včetně veřejných konzultací) od účastníků pro další postup v Projektu dle svého uvážení.

Z každého osobního jednání bude pořízen zápis z jednání. Jednání mohou být nahrávána (audio, video) a tyto záznamy mohou nahradit zápis z jednání.

Za účast a vypracování odpovědí na Tržní konzultaci, ani za další činnosti související s účastí nebude účastníkovi poskytnuta finanční ani jiná náhrada.

3. Předběžná tržní konzultace – Fáze I

První kolo Fáze I předběžné tržní konzultace proběhne v podobě veřejné konzultace dne **12. 4. 2022**.

V rámci této konzultace předpokládáme diskusi zejména ke koncepčním otázkám funkčního a technického návrhu projektu, jeho technické realizovatelnosti, environmentální udržitelnosti apod., a to zejména s důrazem na alternativy řešení, či možnosti vylepšení projektu z hlediska jeho účelu a cílů zadavatele.

Očekávaný předmět diskuse je rámcově vymezen v bodech uvedených níže. Mimo tyto body budou diskutovány i vybrané otázky, které zadavatel obdrží v předstihu. Zájemci o účast na veřejné konzultaci mají možnost zasílat své dotazy do 4. 4. 2022. Součástí jednání bude i prostor pro volnou diskusi.

Dotazy a okruhy:

- Limity území
 - o Jaká omezení a rizika vyplývající z polohy a charakteru území mohou být dále spojena s realizací projektu nad rámec těch, která jsou popsána v Bílé knize?
- Funkce budov a jejich poměr
 - o Jsou z hlediska současných požadavků a poptávky na trhu, navržené funkce budov a jejich vzájemný poměr nastaveny optimálně? Přináší „netradiční“ funkce v podobě CULTURE HUBu a EVENT HUBu z Vašeho pohledu přidanou hodnotu k celému projektu?
 - o Je provedení, skladba a velikost navržených jednotek u budov WORK and LIVE (kap. C.6.) nastavena optimálně? Jaké by bylo Vaše preferované řešení a proč?
 - o Jaké vnímáte optimální využití chladicí věže (EVENT HUB) za předpokladu požadavku zadavatele na její zachování?
- Požadavky Bílé knihy na dodržení podmínek z Masterplanu
 - o Jsou požadavky na dodržení jednotlivých částí Masterplanu (kap. C.4., Masterplan – požadavky) stanoveny adekvátně?
- Stavebně fyzikální požadavky (pasivní standard)
 - o Minimální požadavek na energetickou náročnost nových budov je pasivní standard, požadavkem pro rekonstruované objekty je dosažení standardu budov s téměř nulovou potřebu energie. Je toto vzhledem k cílům Zadavatele nastaveno optimálně? Jaké jsou Vaše zkušenosti s výstavbou vysoce energeticky úsporných budov?
- Energetická koncepce (cíl = nulová čtvrt')
 - o Cílem Zadavatele je přiblížit se co nejvíce k uhlíkově a energetické neutralitě čtvrti. Které technologické alternativy, oproti řešením, které jsou obsaženy v Bílé knize, tomu mohou napomoci. Je tento cíl splnitelný? Pokud ano, tak za jakých podmínek?
- Environmentální aspekty projektu
 - o Při výstavbě projektu má Zadavatel za cíl využít v maximální míře vzniklý stavební odpad z demolice stávajících objektů, používat výrobky a materiály z recyklátů a další principy udržitelnosti (lokální zdroje, obnovitelné materiály apod.). Jaké jsou zkušenosti dodavatelů s tímto přístupem k výstavbě? Jaké jsou limity či dostupné alternativy v kontextu tohoto projektu?
- Zelená a modrá infrastruktura
 - o Jaké jsou zkušenosti dodavatelů s prvky modrozelené infrastruktury, se kterými počítá Bílá kniha (rekupere energie z odpadních vod, znovuvyužití šedých odpadních vod, využití a jímání dešťové vody apod.)? Je jejich využití a rozsah v tomto projektu adekvátní? Které prvky z navrženého systému modrozelené infrastruktury vnímáte jako problematické? Lze uvažovat i o jiných vhodných prvcích modrozelené infrastruktury v tomto projektu?
- Veřejný prostor

- Záměrem Zadavatele je, aby veřejný prostor v chytré čtvrti byl dostatečně variabilní a otevřený, umožňující setkávání i pořádání společenských a kulturních akcí pro širokou veřejnost (zahrádky, posezení, trhy, koncerty, festivaly apod.). Jaké lze spatřovat příležitosti nebo omezení při tomto požadavku?
- Společenská odpovědnost dodavatelů při výstavbě
 - Zadavatel bude požadovat vyšší standard společenské (zejm. environmentální) odpovědnosti při výstavbě. Jaké jsou přístupy dodavatelů k této problematice?
- Ekonomické aspekty výstavby
 - Jsou požadavky na výstavbu z ekonomického hlediska, vzhledem ke stanoveným cílům zadavatele, opodstatněné? U kterých z navrhovaných opatření by si Zadavatel měl být vědom případných vyšších nákladů a omezené návratnosti investic?

3.1. Agenda veřejné hromadné předběžné tržní konzultace (12. 4. 2022)

Místo: Primátorský salonek, Stará radnice, Mečová 5, Brno

Program:

9:30	Zahájení
9:35 – 10:10	Blok I
	a. Přestavení projektu zástupci Zadavatele
	b. Prezentace Masterplanu a Bílé knihy autory A8000 s r.o.
10:10 – 10:30	Coffee break
10:30 – 12:00	Blok II – Diskusní část
	c. Řízená diskuse k dotazům Zadavatele
	d. Volná diskuse
12:00 – 12:30	Závěr a networking

3.2. Přihlášení a další informace k předběžným tržním konzultacím

Veřejná předběžná tržní konzultace v rámci Fáze I se uskuteční dne **12. 04. 2022 od 9:30 hodin** v prostorách **Primátorských salonků** na adrese **Stará radnice, Mečová 5, Brno**.

V případě Vašeho zájmu o účast na hromadné konzultaci v rámci fáze I, se registrujte odesláním registračního formuláře, který tvoří přílohu č. 1 tohoto průvodního dopisu, emailem na adresu respitalka@brno.cz, a to nejpozději do 4. 4. 2022.

Registrace na předběžné tržní konzultaci je pro účast nezbytná, a to s ohledem na dodržení požadavků zákona o zadávání veřejných zakázek týkajících se identifikace účastníků předběžných tržních konzultací v pozdější zadávací dokumentaci, a rovněž s ohledem na adekvátní organizační zajištění akce.

Kapacita pro osobní účast na veřejné konzultaci je omezená, v případě naplnění kapacity bude průběh konzultace vysílán on-line. Registrovaní účastníci budou o podrobnostech on-line vysílání předem informováni.

Z veřejné předběžné tržní konzultace bude vyhotoven zápis, případně audio nebo videozáznam, jehož podstatné části budou součástí budoucí zadávací dokumentace.

Veškeré podklady k předběžné tržní konzultaci jsou dostupné na webových stránkách projektu [respitalka.brno.cz](https://ezak.brno.cz/publication_index.html) v sekci Předběžné tržní konzultace a na profilu zadavatele Statutárního města Brna v sekci Předběžné tržní konzultace na https://ezak.brno.cz/publication_index.html.

Zadavatel upozorňuje, že příprava projektu na různých úrovních postupně probíhá a vyhrazuje si proto právo dokumentaci k předběžné tržní konzultaci průběžně doplňovat či měnit, pokud obdrží nové informace či podklady k projektu. Doporučujeme průběžné sledování uvedených stránek.

Žádáme Vás, abyste nekontaktovali přímo zástupce Zadavatele v záležitostech týkajících se tohoto Projektu v průběhu předběžných tržních konzultací, ale veškerou komunikaci směřovali na uvedený e-mail.

Pokud se nemůžete účastnit hromadné tržní konzultace dne 12. 4. 2022, přesto však chcete být do průběhu tržních konzultací blíže zapojeni, napište nám na **respitalka@brno.cz**, případně tuto skutečnost uveďte v registračním formuláři.

Za zadavatele

.....
František Kubeš
vedoucí Odboru strategického
rozvoje a spolupráce

4. Přílohy:

- 1) Registrační formulář
- 2) Bílá kniha projektu chytré čtvrti Špitálka (včetně příloh); autor: A8000 s r.o.
- 3) MASTERPLAN – Rozvoj lokality Špitálka, urbanistická studie – City Hub Brno 04/2020, autor: A8000 s r.o.