

Warszawa, 02.08.2022 r.

Dotyczy:

*„Dwuetaповy realizacyjny konkurs architektoniczny na koncepcję nowej siedziby Międzynarodowego Instytutu Biologii Molekularnej i Komórkowej w Warszawie”*

## **WYJAŚNIENIA 8 TREŚCI REGULAMINU KONKURSU** **(PYTANIA 35 do 44)**

### **PYTANIE 35**

**budżet inwestycji / ocena prac**

A. W związku z tym, że: podany przez Organizatora maksymalny planowany łączny koszt realizacji Inwestycji tj. budowa obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie minimalnym umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ulegnie zmianie, gdyż „Inwestor jest w trakcie pozyskiwania dodatkowych środków na realizację Inwestycji” podany przez Organizatora maksymalny planowany łączny koszt realizacji Inwestycji jest niemożliwy do utrzymania biorąc pod uwagę realne, rynkowe koszty realizacji planowanej Inwestycji budżet Inwestycji zaproponowany przez Uczestnika jest jednym z kryteriów oceny prac zarówno na etapie Opracowań studialnych jak i na etapie Prac konkursowych prosimy o potwierdzenie, że przedmiotem oceny Opracowań studialnych oraz Prac konkursowych nie będzie proponowany przez Uczestnika budżet Inwestycji oceniany w odniesieniu do podanego przez Organizatora w Regulaminie planowanego łącznego kosztu realizacji Inwestycji, lecz „rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne optymalizujące wytyczne podane przez Organizatora oraz koszty budowy i eksploatacji Inwestycji”.

B. Prosimy o wyjaśnienie zapisu Rozdziału II pkt 3: "(...) dopuszcza się, aby Uczestnik konkursu podał realny koszt wynikający z przedstawionej koncepcji konkursowej a w wypadku przekroczenia kwoty, o której mowa powyżej podał realne uzasadnienie takiego zwiększenia kwoty." tzn. potwierdzenie, że nie tylko "dopuszcza się" lecz jest obligatoryjne i zrozumiałe samo przez się, że Uczestnik konkursu poda "realny koszt" przedstawianej przez siebie koncepcji oraz podanie informacji jakiego rodzaju "realnego uzasadnienia" spodziewa się Organizator? W jakiej formie? W jakim stopniu szczegółowości? Gdzie należy takie uzasadnienie umieścić?

### **ODPOWIEDŹ:**

Organizator określił w Regulaminie konkursu kryteria oceny zarówno Opracowań studialnych (Rozdział V, pkt 1) oraz Prac konkursowych (Rozdział VII, pkt 1). W obu przypadkach występuje kryterium dotyczące bezpośrednio lub pośrednio oceny związanej z proponowanym przez Uczestnika kosztem realizacji Inwestycji w kontekście optymalizacji rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz parametrów budynku i zastosowanych technologii oraz rozwiązań materiałowych.

Organizator potwierdza, iż jest „zrozumiałe samo przez się, że Uczestnik konkursu poda "realny koszt" przedstawianej przez siebie koncepcji”

Uzasadnienie realnego kosztu realizacji Inwestycji leży po stronie Uczestnika konkursu jak też forma tego uzasadnienia i szczegółowość w zależności od przyjętych rozwiązań optymalizujących Inwestycję i wpływających na jej koszt. Organizator zaleca, aby uzasadnieni to było w Części opisowej w miejscu, gdzie Uczestnik konkursu poda koszt realizacji Inwestycji.

### **PYTANIE 36**

---

budżet inwestycji / ocena prac pytanie 1. poprawione

W związku z tym, że:

1. podany przez Organizatora maksymalny planowany łączny koszt realizacji Inwestycji tj. budowa obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie minimalnym umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ulegnie zmianie, gdyż „Inwestor jest w trakcie pozyskiwania dodatkowych środków na realizację Inwestycji”
2. podany przez Organizatora maksymalny planowany łączny koszt realizacji Inwestycji jest niemożliwy do utrzymania biorąc pod uwagę realne, rynkowe koszty realizacji planowanej Inwestycji
3. budżet Inwestycji zaproponowany przez Uczestnika jest jednym z kryteriów oceny prac zarówno na etapie Opracowań studialnych jak i na etapie Prac konkursowych prosimy o potwierdzenie, że przedmiotem oceny Opracowań studialnych oraz Prac konkursowych nie będzie proponowany przez Uczestnika budżet Inwestycji oceniany w odniesieniu do podanego przez Organizatora w Regulaminie planowanego łącznego kosztu realizacji Inwestycji, lecz „rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne optymalizujące wytyczne podane przez Organizatora oraz koszty budowy i eksploatacji Inwestycji”.

### **ODPOWIEDŹ:**

Patrz odpowiedź na Pytanie 35

### **PYTANIE 37**

---

budżet inwestycji / ocena prac pytanie 2. poprawione

Prosimy o wyjaśnienie zapisu Rozdziału II pkt 3: "(...) dopuszcza się, aby Uczestnik konkursu podał realny koszt wynikający z przedstawionej koncepcji konkursowej a w wypadku przekroczenia kwoty, o której mowa powyżej podał realne uzasadnienie takiego zwiększenia kwoty." tzn.:

- a. potwierdzenie, że nie tylko "dopuszcza się" lecz jest obligatoryjne i zrozumiałe samo przez się, że Uczestnik konkursu poda "realny koszt" przedstawianej przez siebie koncepcji
- b. podanie informacji jakiego rodzaju "realnego uzasadnienia" spodziewa się Organizator? W jakiej formie? W jakim stopniu szczegółowości? Gdzie należy takie uzasadnienie umieścić?

### **ODPOWIEDŹ:**

Patrz odpowiedź na Pytanie 35

### **PYTANIE 38**

---

W załączniku 7b na str. 1. wskazano jako szacowaną powierzchnię netto budynku jako 12'500m<sup>2</sup>. Powierzchnia netto oznacza zestawienie wszystkich pomieszczeń, w tym obejmujących powierzchnię użytkową oraz ruchu (komunikacja) i usługową (pom. techniczne). Podsumowanie zestawienia pomieszczeń wykazanych w „IV Tabela programowa” (które zasadniczo zawiera pomieszczenia kwalifikowane przeważnie do powierzchni użytkowej), daje w podsumowaniu wartość 15'682m<sup>2</sup> (w tym wg Zał. 7b: poziom -1: ~5000m<sup>2</sup>, poziom 0: 2447m<sup>2</sup>, poziom 1 i 2: 6580m<sup>2</sup> (tj. po 3290m<sup>2</sup> wg zał. 7b), poziom 3: 1655m<sup>2</sup>). Prosimy o weryfikację i/lub wyjaśnienie różnicy z uwagi na znaczący wpływ na koszt realizacji inwestycji.

### **ODPOWIEDŹ:**

Uczestników konkursu obowiązują zapisy i parametry z Decyzji nr 86/WŁO/21 o warunkach zabudowy z dnia 10 sierpnia 2021 r. oraz zalecane przez Organizatora powierzchnie podane w Załączniku nr 7b do Regulaminu Rozdział IV – Tabela programowa w tym odpowiedź na Pytanie nr 14.9.

Zgodnie z zapisami Rozdziału II Regulaminu konkursu wytyczne należy traktować jako zalecane o ile nie jest wyraźnie określone w Regulaminie, iż wymaga się konkretnego

rozwiązania czy uwzględnienie konkretnego oczekiwania Organizatora w tym także wytyczne określone jako „obligatoryjne”, „konieczne”, „niezbędne”, „obowiązkowe” lub poprzez użycie innych sformułowań, o takim znaczeniu.

W przypadku wytycznych, gdzie wyraźnie nie określono danego wymagania jako obowiązkowego a jedynie jako „zalecane” dopuszcza się odstępstwa od tych wytycznych o ile zostaną one w sposób racjonalny uzasadnione oraz będą uwzględniały elementy Inwestycji pożądane przez Organizatora lub zapewniające funkcjonowanie Inwestycji zgodnie z jej przeznaczeniem i zasadne w ocenie Sądu Konkursowego oraz zaakceptowane przez Organizatora ze względu na ich koszt.

Jednym z zadań konkursowych jest racjonalna optymalizacja przestrzeni i programu pod kątem budżetu Inwestycji oraz właściwy w powyższym kontekście dobór powierzchni dla poszczególnych pomieszczeń i przestrzeni. W tym zakresie do zadań Uczestnika konkursu będzie należało ergonomiczne rozmieszczenie w obiekcie programu i funkcji przy zapewnieniu poprawnych oraz preferowanych przez Organizatora relacji pomiędzy elementami programu. W powyższym zakresie premiowane będą rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne optymalizujące wytyczne podane przez Organizatora oraz koszty budowy i eksploatacji Inwestycji.

Mając na względzie powyższe, to do zadań Uczestnika konkursu będzie należało określenie ostatecznej powierzchni netto budynku.

Organizator informuje także, iż w podanej w Złączniku nr 7b do Regulaminu planowanej powierzchni netto budynku wystąpił błąd pisarski i Uczestnika konkursu nie obowiązuje ten parametr.

#### **PYTANIE 39**

---

W załączniku 7b na str. 10 opisano zbiorczo pomieszczenia dla "poziomu 1" i "poziomu 2" z opisem powierzchni jako "po 3290m<sup>2</sup>". Prosimy o weryfikację, czy ilość i powierzchnia pomieszczeń opisana w tabeli na stronach 10 i 11 (np. pkt. 4. Hodowle komórkowe - 8 pomieszczeń (po ok. 20m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni 160m<sup>2</sup> ) dotyczy jednego poziomu i należy taki zestaw powielić na drugim – tj. należy zaprojektować po 8 pomieszczeń na "poziomie 1" i 8 pomieszczeń na "poziomie 2", czy tabela zawiera wskazanie programu funkcjonalnego łącznie dla obu poziomów i należy go rozdzielić na dwie kondygnacje"

#### **ODPOWIEDŹ:**

Przedstawione pomieszczenia i powierzchnie w Tabeli programowej dla poziomu 1 i poziomu 2 należy powielić na tych dwóch poziomach.

#### **PYTANIE 40**

---

jadalnie

Na parterze przewidziano w programie dwie jadalnie po 50 m<sup>2</sup> każda. Wydaje się, że taka powierzchnia socjalna jest przewymiarowana w stosunku do liczby użytkowników tej kondygnacji (na piętrach od +1 do +3 planowane są Miejsca spotkań (50m<sup>2</sup>) z zapleciami kuchennymi, pełniące również funkcję jadalni). Czy dopuszcza się pomniejszenie powierzchni lub liczby jadalni?

#### **ODPOWIEDŹ:**

Miejsca spotkań na poziomie od +1 do +3 nie stanowią jadalni. Są to wyłącznie pomieszczenia wyposażone w czajniki oraz automaty do kawy, nie przeznaczone do spożywania regularnych posiłków. W ocenie organizatora planowana powierzchnia jadalni zlokalizowanych na parterze jest adekwatna do potrzeb ponieważ z pomieszczeń tych będą korzystać wszyscy pracownicy.

#### **PYTANIE 41**

---

rozmieszczenie programu

Czy dopuszcza się przeniesienie pracowni laboratoryjnych z parteru na poziom +3 (wszystkich, lub z wyłączeniem laboratorium na prezentacje)? Wydaje się to zasadne, ze względu na to, że poziom +3 ma mniejszy przewidziany program niż parter, +1 i +2.

#### **ODPOWIEDŹ:**

Nie dopuszcza się przeniesienia pracowni laboratoryjnych z parteru na poziom +3 z uwagi na wymagania techniczno-logistyczne aparatury naukowej.

#### **PYTANIE 42**

---

parking

W programie wskazano max. dopuszczalną powierzchnię dla parkingu podziemnego 2183 m<sup>2</sup>. Z geometrii wynika, że dla takiej powierzchni możliwe jest zaprojektowanie ok. 96 miejsc postojowych, a nie 114. Czy dopuszcza się powiększenie powierzchni parkingowej, aby było wykonalne zaprojektowanie 114 miejsc postojowych? Czy należy jednak zmieścić się w 2183 m<sup>2</sup> kosztem liczby miejsc?

#### **ODPOWIEDŹ:**

Wielkość parkingu podziemnego podaną przez Organizatora w Załączniku nr 7b do Regulaminu tj.: 2183 m<sup>2</sup> należy traktować jako szacowaną i zalecaną co nie wyklucza racjonalizacji lub optymalizacji tej powierzchni (zarówno zwiększenia jak i zmniejszenia powierzchni) w przedstawionych przez Uczestników konkursu rozwiązaniach koncepcyjnych. Na tej powierzchni należy zlokalizować możliwie największą liczbę miejsc parkingowych a resztę wymaganych miejsc parkingowych należy lokalizować na zewnątrz budynku z zastrzeżeniem wytycznej z Załącznika nr 7b do Regulaminu tj.: *„Liczba miejsc parkingowych – minimalna, zgodna z przepisami; w pobliżu wejścia kilka miejsc postojowych dla kurierów, itd., a także dla dwóch samochodów z wtyczką elektryczną”*.

#### **PYTANIE 43**

---

sala wystawowa

Czy dopuszcza się przeniesienie sali wystaw z poziomu -1 na parter?

#### **ODPOWIEDŹ:**

Organizator dopuszcza dowolność w umiejscowieniu sali wystawowej w ramach przygotowanych założeń programowych z uwzględnieniem wcześniejszych wyjaśnień treści Regulaminu Konkursu.

#### **PYTANIE 44**

---

powierzchnia planowanego budynku

Proszę o całościowe określenie powierzchni netto projektowanego budynku. W załączniku 7b szacowana powierzchnia netto to około 12 500 m<sup>2</sup>. Po zsumowaniu wartości z tabel programowych wychodzi 12 415 m<sup>2</sup> (bez komunikacji, sanitariatów, pomieszczeń technicznych). Jeżeli dodamy szacunkowe wartości powierzchni nieuwzględnionych to otrzymamy ponad 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni netto. Natomiast jeżeli uwzględnimy Państwa odpowiedź na pytanie nr 14.9 (z dnia 28.07.22), otrzymamy niecałe 19 000 m<sup>2</sup>. Czy planowana szacunkowa powierzchnia netto budynku to 19 000 m<sup>2</sup>?

#### **ODPOWIEDŹ:**

Patrz odpowiedź na Pytanie 38.



.....  
Rafał Mroczkowski  
Sekretarz Konkursu