BP.041.2.26.4.2015.DP

**Zapytanie o oszacowanie wartości zamówienia:**

**Opracowanie analizy wykonalności i**

**koncepcji programowo - przestrzennej**

**Centrum Aqua Mazury w Giżycku**

Zamawiający :

**Gmina Miejska Giżycko**

**al. 1 Maja 14**

**11-500 Giżycko**

**www.bip.gizycko.pl**

**ZAMAWIAJĄCY:**

……………………….

Giżycko, dnia 29 lipca 2015 r.

## ZAWARTOŚĆ ZAPYTANIA :

## INFORMACJE O POSTĘPOWANIU

1. **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**
   1. **Informacje wprowadzające**
   2. **ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**
      1. **Planowana lokalizacja inwestycji**
      2. **Założenia ogólne koncepcji architektonicznej**
      3. **Założenia szczegółowe funkcjonalno-użytkowe**
      4. **Założenia programowo - użytkowe budynku głównego**
   3. **ZAKRES OPRACOWANIA**
      1. **Koncepcja programowo - przestrzenna CAM**
      2. **Analiza wykonalności inwestycji**
   4. **WYMAGANIA FORMALNE DOKUMENTÓW I INFORMACJE DODATKOWE**
   5. **TERMINY WYKONANIA ZAMÓWIENIA**
   6. **ZAŁĄCZNIKI**

## 1. INFORMACJE O POSTĘPOWANIU

1.1 Przedmiotem postępowania jest ustalenie szacunkowej wartości zamówienia: Opracowania analizy wykonalności i koncepcji programowo - przestrzennej Centrum Aqua Mazury w Giżycku w zakresie szczegółowo określonym w punkcie 2 zapytania.

W celu przeprowadzenia rozeznania cenowego, w przypadku Państwa zainteresowania przyszłym zamówieniem, zwracamy się z uprzejma prośbą o oszacowanie i przesłanie wartości zamówienia z wyodrębnieniem dwóch części zamówienia w załączonym Formularzu ofertowym (załącznik nr 3). Zamawiający dopuszcza możliwość oszacowania jedynie jednej z dwóch części zamówienia.

**Szacunkowa wartość zamówienia**

Koncepcja programowo – przestrzenna opisana szczegółowo w pkt. 2.3.1:

- Cena netto w PLN ……………..

- Cena brutto w PLN …………….

Analiza wykonalności inwestycji opisana szczegółowo w pkt. 2.3.2:

Wstępne studium wykonalności

- Cena netto w PLN ……………..

- Cena brutto w PLN …………….

Pełne studium wykonalności

- Cena netto w PLN ……………..

- Cena brutto w PLN …………….

W przypadku Analizy wykonalności opisanej w pkt. 2.3.2. Wykonawcy **mogą zaproponować swój własny podział zakresu merytorycznego wstępnego studium wykonalności i pełnego studium wykonalności**, który ich zdaniem pozwoli w sposób bardziej skuteczny ustalić na podstawie wstępnego studium wykonalności, czy dalsze zaangażowanie finansowe w przedsięwzięcie i przygotowanie pełnej analizy wykonalności w celu realizacji przedmiotowej inwestycji jest zasadne. W przypadku podania własnej propozycji, Wykonawcy są proszeni o przedstawienie zakresu obu opracowań i podanie cen za opracowania w zaproponowanym przez siebie kształcie, jeśli różnią się one od cen zaproponowanych powyżej.

Zaproponowany kształt i zakres opracowań powinien spełniać wymogi obowiązujących przepisów i wytycznych, w tym przepisów opisanych w pkt. 2.4.

Wstępne studium wykonalności w kształcie zaproponowanym przez Wykonawcę

- Cena netto w PLN ……………..

- Cena brutto w PLN …………….

Pełne studium wykonalności w kształcie zaproponowanym przez Wykonawcę

- Cena netto w PLN ……………..

- Cena brutto w PLN …………….

Wstępne studium wykonalności w kształcie zaproponowanym przez Wykonawcę – zakres opracowania:

1.

2. …

Pełne studium wykonalności w kształcie zaproponowanym przez Wykonawcę – zakres opracowania

1.

2. …

**Uprzejmie prosimy o przesłanie przedmiotowego oszacowania pocztą elektroniczną na adres dominika.piotrowska@gizycko.pl do 24 sierpnia 2015 r. (piątek) do końca dnia w Formularzu ofertowym (załącznik nr 3).**

1.2 **Informujemy, że przedmiotowe zaproszenie nie stanowi zapytania ofertowego w rozumieniu art. 66 KC ani nie jest ogłoszeniem o zamówieniu w rozumieniu ustawy z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późń zm.). Ma ono na celu wyłącznie rozeznanie cenowe rynku oraz uzyskanie wiedzy na temat kosztów związanych z planowanym zamówieniem publicznym.**

1.3 Użyte w niniejszych Warunkach terminy mają następujące znaczenie:

#### „Zamawiający” – Gmina Miejska Giżycko,

„Podmiot realizujący” – Urząd Miejski w Giżycku działający w imieniu Zamawiającego,

#### „Postępowanie” – postępowanie prowadzone przez Zamawiającego na podstawie niniejszej dokumentacji,

#### „Zamówienie” – należy przez to rozumieć przyszłe zamówienie publiczne, którego przedmiot został opisany wstępnie w niniejszej dokumentacji,

#### ”Wykonawca” – podmiot, który będzie ubiegał się o wykonanie Zamówienia, złoży ofertę na wykonanie Zamówienia albo zawrze z Zamawiającym umowę w sprawie wykonania Zamówienia,

#### ”CAM”– Centrum Aqua Mazury w Giżycku,

„Wytyczne” – Wytyczne Ministra Infrastruktury i Rozwoju w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020 wraz z załącznikami,

„Przewodnik AKK”- Przewodniki po analizie kosztów i korzyści projektów inwestycyjnych (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020),

„PPP” – partnerstwo publiczno – prywatne

NGO – organizacje pozarządowe, trzeci sektor.

### 1.4 Dane Podmiotu realizującego:

|  |  |
| --- | --- |
| Konto bankowe: | **Bank PEKAO S.A. o/Giżycko** |
| Nr konta bankowego: | **42 1240 5787 1111 0010 5856 45 08** |
| NIP Gminy Miejskiej Giżycko: | **845-19-51-457** |
| Dokładny adres do korespondencji: | **Urząd Miejski,**  **Biuro Projektów**  **al. 1 Maja 14,**  **11 - 500 Giżycko** |
| Znak Postępowania: | **BP.041.2.26.4.2015.DP** |
| Kontakt w sprawie kwestii technicznych dokumentacji: | **Anita Chmielewska 87 7324 144 lub**  **Ewa Kuliś** **87 7324 120** |

**Uwaga:** w korespondencji kierowanej do Zamawiającego należy posługiwać się znakiem postępowania.

**2. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**2.1 Informacje wprowadzające**

Przedmiotem zamówienia będzie usługa polegająca na Opracowaniu analizy wykonalności i koncepcji programowo - przestrzennej Centrum Aqua Mazury w Giżycku w zakresie szczegółowo określonym w punkcie 2.3.

Powstała dokumentacja ma służyć pozyskaniu przez Gminę Miejską Giżycko dofinansowania na przedsięwzięcie m.in. ze środków Regionalnego Programu Warmia i Mazury 2014-2020, Oś priorytetowa Środowisko przyrodnicze i racjonalne wykorzystanie zasobów, Priorytet inwestycyjny 6d: „Ochrona i przywrócenie różnorodności biologicznej, ochrona i rekultywacja gleby oraz wspieranie usług ekosystemowych, także poprzez program „Natura 2000” oraz zieloną infrastrukturę”, a także przyczynić się do pozyskania partnerów przyszłego projektu. Cel szczegółowy priorytetu inwestycyjnego i oczekiwane rezultaty: „Lepsze mechanizmy ochrony bioróżnorodności w regionie”. W rezultacie interwencji w ramach priorytetu zwiększy się powierzchnia siedlisk o lepszym statusie ochrony oraz rozmiar „zielonej” infrastruktury.

Celem projektu jest stworzenie na terenie Regionu Wielkich Jezior Mazurskich innowacyjnego centrum edukacyjno - szkoleniowego, w którym odwiedzający będą mieli możliwość zapoznania się z największym bogactwem tego terenu, jakim jest otaczająca przyroda, a także uczestniczyć w organizowanych seminariach, warsztatach, czy pokazach filmowych. Powstała infrastruktura miałaby także popularyzować naukę, prowadzić działania z zakresu ekoedukacji oraz w miarę możliwości realizować działania badawcze wspierające regionalne specjalizacje: ekonomię wody i żywność wysokiej jakości.   
Przedsięwzięcie jest możliwe do realizacji wspólnie z partnerami: prywatnymi i/lub jednostkami naukowo-badawczymi, lub innymi, prowadzącymi działalność dydaktyczną, posiadającymi doświadczenie, wiedzę merytoryczną z zakresu działań CAM lub zaplecze badawczo-naukowe i wykwalifikowany personel naukowy.

*Centrum Aqua Mazury ma stanowić m.in. obiekt strategiczny w budowie przewagi konkurencyjnej Giżycka jako ośrodka turystycznego, zwiększania ruchu turystycznego i wydłużania sezonu turystycznego w Giżycku.*

Zakładane Funkcje Centrum AquaMazury

1. Ogólnopolski ośrodek edukacyjny dla szerokiej grupy beneficjentów (dzieci i młodzieży, szkół, studentów, turystów z Polski i zagranicy)
2. Ośrodek naukowo-badawczy[[1]](#footnote-1), promujący pracę naukowców i naukę
3. Nowoczesny ośrodek promujący dziedzictwo naturalne regionu
4. Ośrodek szkoleniowo - warsztatowy (dla naukowców, studentów i innych zainteresowanych z placówek naukowych i badawczych z kraju i zza granicy)

Zakładane cele przedsięwzięcia

a) Zintegrowanie nowoczesnych badań naukowych i zastosowanie ich wyników przez lokalną przedsiębiorczość (np. rybacy, rolnictwo) oraz wspólne działanie z lokalnymi samorządami na rzecz zrównoważonego rozwoju WJM;

b) Badawczo - edukacyjne wsparcie inteligentnych specjalizacji regionu – ekonomii wody i żywności wysokiej jakości;

c) Podjęcie działań na rzecz przyrody i dziedzictwa kulturowego Mazur poprzez wieloaspektową działalność naukową, ochronną i edukacyjną, dla zachowania tożsamości regionu oraz roli i znaczenia jego wartości przyrodniczych i kulturowych;

d) Stworzenie nowoczesnego centrum badawczo - edukacyjnego popularyzującego przyrodę Mazur i pokazującego w nowoczesny sposób bogactwo naturalne Mazur;

e) Stworzenie ośrodka promującego nowoczesną komunikację naukową m.in. rozbudzanie zainteresowań przyrodniczych i ekologicznych lokalnej społeczności, inicjowanie debaty na tematy związane z ochroną środowiska, wspomaganie samodzielnego uczenia się oraz wspieranie systemu szkolnictwa;

f) Rozwój idei aktywnej edukacji oraz stworzenie sieci współpracy, wymiany wiedzy, doświadczeń i dobrych praktyk;

g) Integracja i rozwój współpracy placówek naukowo – badawczych obszaru WJM wokół problemów utrzymania bioróżnorodności lokalnych zasobów naturalnych, w tym głównie obszarów wodnych, harmonijnego kształtowania krajobrazu mazurskiego.

**2.2 ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**

**2.2.1 Planowana lokalizacja inwestycji**

Teren znajduje się nad brzegiem jeziora Niegocin na działce o nr ewidencyjnym 1-528. Powierzchnia terenu przewidzianego na realizację inwestycji ok. 2 ha.

Teren planowanej inwestycji obejmuje obszar pomiędzy jeziorem Niegocin od południa, terenem należącym do Zarządu Gospodarki Wodnej od zachodu, torami kolejowymi od strony północnej oraz terenami Gminy Miejskiej Giżycko przeznaczonymi na cele zabudowy usługowej obsługi turystyki od wschodu.

Ze względu na projektowane funkcje Centrum AquaMazury, a także zapewnienie odpowiedniej frekwencji odwiedzających celowym jest, aby obiekt usytuowany został na terenie miasta Giżycka, największego miasta Regionu WJM, z łatwym dostępem do transportu publicznego (PKP, PKS) oraz jak najbliżej jeziora, z rozpatrzeniem możliwości wejścia z inwestycją w teren jeziora.

**2.2.2 Założenia ogólne koncepcji architektonicznej**

1. Dla obszaru objętego zagospodarowaniem opracowywany jest obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego fragment znajduje się w załączniku nr 1 do zapytania. Projekt winien zawierać taką formę zabudowy, aby wpisywała się z jednej strony w naturalny krajobraz jeziora, z drugiej strony współgrałaby z bliską projektowaną zabudową centrum rekreacyjno-wypoczynkowo-handlowego wokół basenu wewnętrznego 6WS oraz ciągu komunikacji samochodowej wraz z promenadą pieszo – rowerową w ramach konturu 2KDJ-P o projektowanej szerokości łącznej 20-25 m (w tym ulica 2-kierunkowa o szerokości jezdni 6 m). W związku z trwającymi pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wątpliwości projekt winien być spójny z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko (uchwała Nr IX/32/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27.04.2011r., dostępna na stronie www.bip.gizycko.pl)

2. Koncepcja zagospodarowania terenu winna obejmować usytuowanie budynku (lub budynków), sieci i urządzeń wyposażenia technicznego, komunikacji pieszej i kołowej oraz miejsc postojowych, a także urządzenie zieleni i elementów małej architektury.

3. Architektura obiektu winna zapewnić standard odpowiadający specyfice obiektu, funkcjonalną elastyczność i maksymalne wykorzystanie przestrzeni oraz charakteryzować się odpowiadającą otoczeniu skalą, czytelnym układem przestrzennym, odpowiednią jakością architektury i detalu.

4. Koncepcja winna wpisywać się z jednej strony w naturalny krajobraz jeziora, nabrzeża i okolic, z drugiej strony winna być nowoczesna i innowacyjna w formie i zaproponowanych rozwiązaniach.

5. Obiekt wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów, możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego, odpowiednie warunki bezpieczeństwa i higieny pracy.

6. Obiekt winien zapewnić dostępność wszystkich funkcji dla osób niepełnosprawnych ruchowo na poziomie wszystkich kondygnacji. Koncepcja winna uwzględniać rozwiązania technologiczne umożliwiające wyposażenie obiektu w urządzenia do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (np. systemy solarowe, pompy ciepła), energooszczędność, ekonomikę realizacji i eksploatacji, zastosowanie nowych technologii poprawiających jakość użytkowania oraz ekonomikę eksploatacji budynku, a w szczególności:

a) Niskie zapotrzebowanie na energię do ogrzewania budynku,

b) Minimalne zużycie energii nieodnawialnej,

c) Umożliwienie racjonalnego gospodarowania wodą,

d) Minimalizowanie negatywnego wpływu obiektu na środowisko naturalne,

e) Przyjazne współistnienie architektury z naturalnym otoczeniem.

Zamawiający zastrzega, że ostateczne rozwiązania w zakresie urbanistyki, architektury, innych branż, rozwiązań funkcjonalno – użytkowych, wyboru technologii wykonania oraz sposobu wykończenia ustalane będą w porozumieniu z Zamawiającym z uwzględnieniem rozwiązań projektowych ostatecznej koncepcji po uzyskaniu pełnej akceptacji Zamawiającego.

**2.2.3. Założenia szczegółowe funkcjonalno-użytkowe**

Koncepcja winna obejmować następujące obiekty architektoniczne i elementy zagospodarowania terenu:

* obiekt główny Centrum AquaMazury o powierzchni zabudowy około 1200 m2, wysokość maksymalnie 12 metrów od poziomu terenu, z doprowadzonymi mediami,
* zapewnienie dostępu do obiektu drogą wodną oraz lądową:

-drogi komunikacji samochodowej, promenada - ciągi komunikacji pieszej i rowerowej; sugerowane rozdzielenie poszczególnych stref w celu uniknięcia kolizji,

-infrastruktura związana z nabrzeżem oraz powiązane budowle hydrotechniczne,

* infrastruktura kanalizacji sanitarnej z ewentualnym uwzględnieniem punktu odbioru nieczystości z jednostek pływających,
* infrastruktura kanalizacji deszczowej,
* infrastruktura wodociągowa,
* infrastruktura gazowa,
* infrastruktura energetyczna,
* infrastruktura telekomunikacyjna,
* infrastruktura dodatkowa (np. fontanny),
* oświetlenie terenu (energooszczędne),
* ukształtowanie rozplanowanie nawierzchni, ścieżek, zieleni, i małej architektury (odpowiednia liczba ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych, itp.),
* strefa wypoczynkowo - rekreacyjna, w tym

-edukacyjne ścieżki przyrodnicze,

- edukacyjno – przyrodniczy sensoryczny plac zabaw z interaktywną ekspozycją,

- elementy wodne np. w formie Miniatury Wielkich Jezior Mazurskich umożliwiającej rekreacyjną przejażdżkę wodną mini jednostkami pływającymi. Należy rozpatrzyć możliwość połączenia elementów wodnych z jeziorem Niegocin.

Propozycje elementów strefy wypoczynkowo rekreacyjnej winny uwzględniać rozwiązania nietuzinkowe, innowacyjne, a także atrakcyjne poznawczo i turystycznie.

**2.2.4 Założenia programowo – użytkowe budynku głównego**

Podstawowe funkcje pomieszczeń, które należy uwzględnić w proponowanej koncepcji:

1. akwaria
2. sale ekspozycyjno-edukacyjno-naukowe
3. ekspozycja botaniczna fauna i flora
4. sala warsztatowo - szkoleniowo - konferencyjna
5. mini sala kinowa 5D / kino sensoryczne, etc.
6. zaplecze laboratoryjne1
7. pomieszczenia biurowe
8. sklepik z lokalnymi produktami i pamiątkami
9. węzeł gastronomiczny z dostępem do toalety
10. część komunikacyjna
11. hall/ strefa informacyjno – recepcyjna
12. sanitariaty

**Zamawiający oczekuje propozycji rozwinięcia wyżej wymienionych funkcji podstawowych, wraz z funkcjami współtowarzyszącymi. Propozycje winny uwzględniać rozwiązania nietuzinkowe, innowacyjne, a także atrakcyjne poznawczo i turystycznie.**

***Wizja poszczególnych funkcji z możliwością rozwijania i przekształcania***:

Ad. 1. Akwaria

Szczególną atrakcją części wystawienniczej będą akwaria, w których zostanie zaprezentowane środowisko naturalne jezior mazurskich. Akwaria będą prezentować mazurską ichtiofaunę i astakofaunę: cztery gatunki raków i mazurskie ryby, dobrane w akwariach według gatunków.

W celu jak najbardziej realistycznego odwzorowania warunków naturalnych zakłada się możliwość wejścia akwarium w jezioro Niegocin lub zamiennie projekt sprawiający wrażenie łączenia się z Jeziorem Niegocin, tak by można było zapoznać się z ekosystemami dna jezior. Ekspozycja z żywymi stworzeniami ma zostać wzbogacona o różnorodne nowoczesne formy edukacyjne jak prezentacje multimedialne, interaktywne, np. symulacja spaceru po dnie jeziora etc. Jeśli chodzi o formę projektową akwariów, preferowane są rozwiązania nietuzinkowe, oryginalne i innowacyjne. Należy rozważyć połączenie akwariów, tak by sprawiały wrażenie jednego akwarium, a także łączenia się z jeziorem Niegocin i/lub akwarium w formie tunelu lub innej oryginalnej formie przestrzennej np. z zastosowaniem giętych szyb, a także zastosowanie w akwariach szkieł powiększających do dokładniejszej obserwacji fauny i flory lub innych podobnych elementów urozmaicających ekspozycję. W celu ochrony prezentowanych okazów należy rozważyć zastosowanie w akwariach szkła weneckiego.

Projekt winien uwzględniać specjalne oświetlenie, elementy wewnętrzne aranżacji i wyposażenia akwariów, tablice informujące o zaprezentowanych okazach w formie tradycyjnej lub multimedialnej, a także urządzenia techniczne konieczne do obsługi akwariów (m.in. stacje uzdatniania i napowietrzania wody) i pomieszczenia niezbędne na urządzenia.

Ad. 2. Sale ekspozycyjno-edukacyjno-naukowe

Proponowane rodzaje ekspozycji winny zawierać elementy innowacyjne i nowoczesne, a także uwzględniać najnowsze osiągnięcia techniki, w tym technik multimedialnych (np. ekspozycje typu „światło i dźwięk”, etc.)

Wstępny zarys rodzajów ekspozycji (do rozwijania, przekształcania):

-Stanowiska z binokularami, mikroskopami, pod którymi obejrzeć można m.in. faunę i florę

-Ekspozycje tematyczne wymieniane w ramach współpracy z innymi ośrodkami, muzeami, centrami naukowo – badawczymi, etc.,

-Prezentacje multimedialne z wykorzystaniem zdjęć, filmów, animacji i ekspozycje interaktywne pozwalające na aktywne uczestnictwo w prezentacjach,

- Mazury z lotu ptaka, symulacja lotu balonem nad jeziorami

-Ekspozycje prezentujące w sposób nowoczesny funkcjonowanie różnych ekosystemów lądowych i wodnych Warmii i Mazur,

- Biblioteka multimedialna,

-Ekspozycje dot. ochrony jezior, gatunków rodzimych i zagrożonych: np. jakie działania są prowadzone przez różne instytucje, jakie inne działania można podjąć,

-Ekspozycja dot. rozpoznawania gatunków ryb słodkowodnych występujących na Mazurach, w tym. gatunki cenne ekosystemowo, gatunki cenne smakowo, etc.,

-Ekspozycja dot. historii rybactwa i rybołówstwa na Mazurach, sposoby połowu ryb, kłusownictwo i zapobieganie.

Ad.3. Ekspozycja botaniczna fauna i flora

Sala interaktywna prezentująca żywe gatunki rodzime flory i ewentualnie małej fauny (np. owady) Warmii i Mazur na stanowiskach możliwie wiernie odtwarzających ich naturalne warunki np. z wykorzystaniem efektów dźwiękowych (np. odgłosy lasu).

Ad.4. Sala warsztatowo - szkoleniowo - konferencyjna na ok. 400 osób z możliwością elastycznego wydzielania w miarę potrzeby mniejszych pomieszczeń.

Ad.5. Mini sala kinowa 5D / kino sensoryczne, na około 25 osób.

Klimatyzowana sala projekcyjna z ruchomymi fotelami: efekty trójwymiarowe widoczne za pomocą specjalnych okularów, wzbogacone o inne wrażenia zmysłowe: filmy edukacyjne i naukowe dot. fauny i flory Warmii i Mazur i jej ochrony, symulacje komputerowe zjawisk przyrodniczych, etc.

Ad.6. zaplecze laboratoryjne1– w miarę potrzeb

Ad.7. pomieszczenia biurowe wraz z zapleczem socjalno-sanitarnym

Ad.8. sklepik z lokalnymi produktami i pamiątkami

Ad.9. węzeł gastronomiczny na około 50 osób (liczba osób do rozważenia) z dostępem do toalety, z rozważeniem uwzględnienia ogródka letniego na świeżym powietrzu

Ad.10. strefa komunikacyjna komunikacji poziomej i pionowej

Ad.11. hall/ strefa informacyjno – recepcyjna (rozpatrywane elementy: lada recepcji z zapleczem recepcyjnym, kasa, etc.)

Ad.12. sanitariaty ogólnodostępne damskie i męskie, sugerowane 2 wejścia: pierwsze - bezpośredni dostęp do sanitariatów z węzła gastronomicznego, drugie - ogólnodostępne z hallu / części komunikacyjnej (w tym także toaleta dla niepełnosprawnych i przewijaki dla niemowląt, etc.).

**2.3 ZAKRES OPRACOWANIA**

**2.3.1 Koncepcja programowo – przestrzenna CAM**

**I. Projekt koncepcyjny zagospodarowania całości terenu** (obszar wg. załącznika nr 2):

a) Plan zagospodarowania w skali 1:500;

b) Przekroje terenu w skali 1:500;

c) Wizualizacja całości;

d) Część opisowa.

**II. Projekt koncepcyjny części architektoniczno - konstrukcyjnej**

a) Rozwiązania architektoniczno - konstrukcyjne obiektów kubaturowych t.j.

- Budynku głównego Aqua Mazury,

- Ewentualnych innych obiektów kubaturowych zaproponowanych w projekcie koncepcyjnym:

rzuty, przekroje, elewacje; Rysunki w skali 1:200;

b) Rozwiązania architektoniczno - konstrukcyjne fragmentów pozostałych obiektów budowlanych w tym budowle hydrotechniczne; Rysunki w skali 1:200;

c) Rozwiązania architektoniczne fragmentów zagospodarowania terenu takich jak: edukacyjne place zabaw, ścieżki przyrodnicze, elementy wodne zagospodarowania terenu, mała architektura itp.; Rysunki w skali 1:200;

d) Część opisowa;

e) Wizualizacje wybranych fragmentów ( min. 4 szt.).

**III. Projekt koncepcyjny instalacji sanitarnych, elektrycznych, teletechnicznych**

a) W zakresie obiektów kubaturowych:

- Bilanse mediów - wody, ścieków sanitarnych, wód opadowych, ciepła (gazu), energii elektrycznej;

- Opis instalacji wewnętrznych w budynku głównym – wod-kan i cw, ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (jeśli występuje), instalacji elektrycznych, instalacji teletechnicznych;

b) W zakresie uzbrojenia terenu:

- Likwidacja lub przebudowa istniejącego uzbrojenia pod - i nadziemnego kolidującego z projektowaną zabudową;

- Projektowany przebieg sieci/przyłączy: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazu, energii elektrycznej, teletechnicznej (do ewentualnej korekty w fazie PB po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia wydanych przez dysponentów mediów).

**Informacje dodatkowe:**

Projekt koncepcji programowo – przestrzennej winien być konsultowany na każdym etapie jego przygotowania z Zamawiającym, a także poddany kilkukrotnym konsultacjom z podmiotami uzgodnionymi z Zamawiającym. Wersja ostateczna wymaga akceptacji Zamawiającego.

Wykonawca pozyska własnym staraniem i na własny koszt mapę sytuacyjno – wysokościową w zakresie niezbędnym do wykonania opracowania. Przy projektowaniu należy uwzględnić wysokie stany wód jez. Niegocin, które osiągają poziom 116,50 m.n.p.m. Kr.

**IV. Warianty wstępne koncepcji**

1. Wymaga się aby Wykonawca przedstawił 3 wstępne warianty projektu koncepcyjnego zagospodarowania całości terenu w zakresie punktu 2.3.1. podpunkt I. a), c), d) (plan zagospodarowania w skali 1:500, wizualizacja całości - 1 szt. i część opisowa) z których Zamawiający wybierze jeden najciekawszy wariant do dalszego opracowania w zakresie określonym punktem 2.3.1.I. Zamawiający zakłada możliwość wybrania pojedynczych elementów z pozostałych 2 wariantów, które zostaną w miarę możliwości zaimplementowane przez Wykonawcę w wybranej koncepcji. Warianty winny różnić się znacząco, tzn. minimum o następujące elementy łącznie: odmienna lokalizacja obiektu głównego w ramach zagospodarowania terenu, strefa wypoczynkowo - rekreacyjna opisana w pkt. 2.2.3. - odmienne elementy i ich rozplanowanie.
2. Wymaga się by Wykonawca jednocześnie wraz ze wstępnymi wariantami opisanymi w pkt. 1 przedstawił 3 wstępne warianty projektu koncepcyjnego części architektoniczno – konstrukcyjnej w zakresie punktu 2.3.1. podpunkt II. a), d), e) (rozwiązania architektoniczno - konstrukcyjne obiektów kubaturowych, część opisowa i wizualizacje wybranych fragmentów - minimum 2 szt.), z których Zamawiający wybierze jeden najciekawszy wariant do dalszego opracowania w zakresie określonym punktem 2.3.1.II. Zamawiający zakłada możliwość wybrania pojedynczych elementów z pozostałych 2 wariantów, które zostaną w miarę możliwości zaimplementowane przez Wykonawcę w wybranej koncepcji. Warianty winny różnić się znacząco minimum o następujące elementy łącznie: odmienna bryła architektoniczna, różne rozplanowanie funkcji dla poszczególnych kondygnacji.
   * 1. **Analiza wykonalności inwestycji**
3. Analiza wykonalności winna być zgodna z obowiązującymi przepisami krajowymi i unijnymi w tym. m.in. z Wytycznymi Ministra Infrastruktury i Rozwoju w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020, z Przewodnikiem po analizie kosztów i korzyści projektów inwestycyjnych, a także z Wytycznymi dla wnioskodawców przygotowujących studia wykonalności / biznesplany w ramach poszczególnych obszarów wsparcia RPO WiM 2014-2020, które są obecnie na etapie opracowania i mają ukazać się w najbliższym czasie.
4. Na analizę wykonalności inwestycji będzie się składało wstępne studium wykonalności i pełne studium wykonalności.
5. Wstępne studium wykonalności ma być dokumentem pozwalającym na podęcie decyzji o dalszym zaangażowaniu finansowym w przedsięwzięcie i przygotowaniu pełnej analizy wykonalności w celu realizacji przedmiotowej inwestycji.
6. Opracowania mają mieć charakter strategiczno – marketingowo – ekonomiczny i winny być poprzedzone dokładną analizą podobnych funkcjonujących obiektów i świadczonych w nich usług.
7. **Zakres wstępnego studium wykonalności**

- Wnioski z przeprowadzonych analiz - podsumowanie

- Zidentyfikowanie przedmiotu projektu - w taki sposób, aby możliwa była ocena kwalifikowalności wszystkich planowanych zadań;

- Wskazanie celów, beneficjentów, produktów i rezultatów inwestycji;

- Określenie czy projekt będzie podlegał zasadom pomocy publicznej;

- Określenie maksymalnego poziomu dofinansowania;

- Wskazanie największych zagrożeń w realizacji projektu oraz ustalenie sposobu postępowania w momencie ich wystąpienia;

- Wskazanie zgodności projektu z priorytetami, celami i warunkami programu RPO Warmia i Mazury 2014-2020, w szczególności z Priorytetem 6d wskazanym w pkt. 2.1.

- Wskazanie innych potencjalnych zewnętrznych (w tym unijnych) źródeł dofinansowania projektu CAM i zgodności projektu z priorytetami, celami i warunkami wskazanych programów alternatywnych;

- Analiza rynku pod względem obszaru oddziaływania inwestycji, w tym ocena konkurencyjności, określenie docelowej grupy klientów, etc. Zamawiający oczekuje starannego zbadania rynku w tym przeprowadzenia badań, prognoz oraz skutków ekonomicznych dla podejmowanych decyzji nie tylko przez władze gminy, ale także wariantowo przez partnerów, w tym prywatnych inwestorów, którzy w zależności od przyjętej koncepcji będą mogli skorzystać z przygotowanych analiz i podjąć decyzję o udziale w projekcie CAM;

- Analizy porównawcze wariantów, ich wykonalności z oceną podstawowych relacji ekonomicznych oraz wnioskami dotyczącymi zalecanych, optymalnych rozwiązań realizacyjnych, w danych warunkach, analizy porównawcze w zakresie:

* analizy wykonalności finansowej i ekonomicznej (w tym m.in. wstępna ocena opłacalności projektu, z założeniem różnych okresów projekcji przychodów właściwych dla różnych wariantów finansowania, w tym PPP
* nakładów inwestycyjnych dla całego przedsięwzięcia, wraz z szacunkowymi kosztami dokumentacji projektowej i nadzoru inwestorskiego nad realizacją projektu;
* kosztów eksploatacyjnych i ich prognoz,
* przepływów pieniężnych;
* planu amortyzacji;
* rachunku zysków i strat dla przedsięwzięcia ;
* podstawowych kosztów (kwalifikowalnych i niekwalifikowalnych) oraz przychodów projektu,
* możliwe formy i źródła finansowania, a także rozwiązania organizacyjne, w zakresie prowadzenia i eksploatacji inwestycji, w tym m.in.:

a) możliwość wsparcia inwestycji ze środków zewnętrznych, w tym unijnych, a także rozpatrzenie formuły PPP i projektu hybrydowego w rozumieniu Wytycznych,

b) analizy dotyczące poszczególnych wariantów PPP (m.in. koncesja, umowa partnerstwa publiczno – prywatnego, utworzenie spółki celowej) m.in. pod względem opłacalności i efektywności planowanego przedsięwzięcia (w tym analiza prawna, podziału ryzyk, ekonomiczna: kalkulacja przychodów i kosztów oraz rentowności przedsięwzięcia z punktu widzenia partnera prywatnego i podmiotu publicznego, porównanie modelu PPP realizacji inwestycji z modelem tradycyjnym),

c) formuły kredytowania inwestycji,

d) finansowania ze środków własnych gminy,

* analizy i prognozy popytu (w tym prognozowany popyt dla scenariusza z inwestycją oraz bez inwestycji, a także analiza uwzględniająca okres właściwy dla PPP)
* analizy opcji
* analizy kosztów i korzyści
* lokalizacji inwestycji
* dostępności wymaganych zasobów
* analizy wykonalności technicznej, technologicznej projektu i różnych rozwiązań alternatywnych,
* analiza zrównoważenia środowiskowego, oddziaływania na środowisko
* harmonogramu realizacji
* analiza barier inwestycyjnych wrażliwości i ryzyka, w tym opinie prawne dla każdego z przedstawionych wariantów inwestycyjnych
* analiza trwałości projektu
* analiza usług świadczonych w ramach CAM: które z nich mogłyby być świadczone przez jednostkę samorządu terytorialnego lub utworzoną spółkę zależną, a które usługi mogłyby być świadczone przez przedsiębiorców prywatnych, NGO-sy lub jednostki naukowe, naukowo - badawcze i podobne, w związku z czym oczekuje się także od autora propozycji różnych rozwiązań organizacyjnych i wskazania źródeł potencjalnego finansowania dla nich,
* należy rozpatrzyć wariantowość w dodatkowym zakresie lub zakresach zasadnych ze

względu na specyficzny rodzaj inwestycji / sektora lub otoczenia rynkowego

- Wykazanie zasadności i wyboru danego wariantu/wariantów realizacji projektu lub bezzasadności projektu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem.

1. **Zakres pełnego studium wykonalności**

Studium wykonalności winno zawierać zakres i elementy opracowane we wstępnym studium wykonalności (w miarę potrzeby zaktualizowane, zmodyfikowane lub dostosowane do obowiązujących wytycznych i przepisów) i winno być opracowane zgodnie z metodyką przedstawioną w Wytycznych, a także innymi obowiązującymi przepisami, w tym wskazanymi w pkt. 2.4., w tym z wytycznymi będącymi obecnie na etapie opracowania, które mają ukazać się w najbliższym czasie.

Pełne studium wykonalności winno zawierać m.in.:

1. Wnioski z przeprowadzonych analiz - podsumowanie
2. Opis kontekstu społeczno-ekonomicznego, instytucjonalnego i politycznego
3. Elementy wymagane Wytycznymi, w tym:
4. definicję celów projektu (zgodnie z Rozdziałem 4 Wytycznych)

b) identyfikację projektu (zgodnie z Rozdziałem 5 Wytycznych)

c) analizę wykonalności, analizę popytu oraz analizę opcji (zgodnie z Rozdziałem 6 Wytycznych)

d) analizę finansową (zgodnie z Rozdziałem 7 Wytycznych)

e) analizę kosztów i korzyści (zgodnie z Rozdziałem 8 Wytycznych)

f) analizę ryzyka i wrażliwości (zgodnie z Rozdziałem 9 Wytycznych)

1. Elementy dodatkowe, w tym:

a) analiza prawna optymalnego wariantu/wariantów realizacji projektu

b) plan informacji i promocji projektu

c) analiza rynku (zakres lokalny, wojewódzki, a także ogólnopolski lub międzynarodowy) pod kątem potencjalnych partnerów którzy mogą być zainteresowani udziałem w realizacji projektu CAM na zasadzie partnerstwa PPP lub innej (w tym m.in. przedsiębiorcy prywatni, jednostki naukowe, naukowo - badawcze i podobne, NGO): sporządzenie listy potencjalnych partnerów projektu CAM zawierającej minimum 15 podmiotów, w tym minimum 5 przedsiębiorców / prywatnych inwestorów. Kryterium wyboru potencjalnych partnerów: zaangażowanie w przedsięwzięcia podobne do CAM pod względem tematyki, pełnionych funkcji i celu, ewentualnie posiadane doświadczenie w przedsięwzięciach PPP.

d) wskazanie potencjalnych usług pobocznych dla CAM które mogłyby być świadczone w powiązaniu z planowaną inwestycją w przyszłości i wskazanie, w jaki sposób inwestycja może przyciągnąć prywatny kapitał, w jakim zakresie prywatny kapitał będzie mógł inwestować w usługi towarzyszące, ile nowych miejsc pracy może zostać stworzonych w zależności od rozmiaru inwestycji oraz charakteru tych miejsc pracy (oczekiwane wykształcenie przyszłych pracowników, poszukiwane specjalności, uprawnienia, kursy), co pozwoli aktywizować dotychczasowych bezrobotnych z gminy.

e) ewentualne analizy dodatkowe specyficzne dla wskazanego rodzaju projektu i sektora

Powyższą strukturę studium wykonalności należy dostosować do specyfiki sektora/projektu, rozbudowując ją lub ograniczając.

1)W odniesieniu do liter a-c, w Wytycznych przedstawione zostały jedynie najbardziej kluczowe elementy, stanowiące podsumowanie bardziej szczegółowych analiz, jakie winny być przedmiotem rozdziałów studium wykonalności.

2) W Wytycznych nie przedstawiono warunków sporządzania całego studium wykonalności, a jedynie wybrane elementy tych opracowań. Szczegółowy zakres studium wykonalności określony zostanie przez właściwe instytucje odpowiedzialne za wybór projektów w Wytycznych dla wnioskodawców przygotowujących studia wykonalności / biznesplany w ramach poszczególnych obszarów wsparcia RPO WiM 2014-2020, które są obecnie w przygotowaniu. Wykonawca zobowiąże się do dostosowania Przedmiotu Zamówienia do ww. wytycznych do postaci wymaganej w terminie składania wniosku o dofinansowanie bez dodatkowego wynagrodzenia.

3) Załącznik obliczeniowy w formie arkusza kalkulacyjnego, stanowiący część studium wykonalności lub innego dokumentu, powinien umożliwiać weryfikację poprawności dokonanych wyliczeń (odblokowane formuły) oraz zawierać wydzieloną część zawierającą założenia będące podstawą wyliczeń. Nie jest zasadne umieszczanie w formułach wyliczeń wartości liczbowych „dopisywanych” do treści formuł wyliczeń (np. odręczne „dopisywanie” stawki VAT itp.).

4) W zakresie nieuregulowanym Wytycznymi, przy sporządzaniu powyższych informacji należy kierować się szczegółowymi zasadami określonymi przez Komisję Europejską w:

- Rozporządzeniu nr 480/2014,

- Rozporządzeniu nr 2015/207,

- Przewodniku AKK.

**2.4 WYMAGANIA FORMALNE DOKUMENTÓW I INFORMACJE DODATKOWE**

Dokumenty stanowiące przedmiot niniejszego Postępowania zostaną przygotowane z uwzględnieniem następujących wymagań:

1. Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania Przedmiotu Zamówienia z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa polskiego i europejskiego oraz w taki sposób, aby zastosowane rozwiązania pozwoliły na zminimalizowanie kosztów inwestycyjnych, wydatków rzeczowych, w tym eksploatacyjnych, zaś rozwiązania zaproponowane w dokumentacji winny przedstawiać najnowocześniejsze osiągnięcia z zakresu techniki, pozwalające na minimalizację kosztów działalności całego obiektu w przyszłości i na konkurencyjność świadczonych usług jeśli chodzi o ceny, a także jakość.

2.Dokumenty będą opracowaniami kompletnymi i wyczerpującymi z punktu widzenia celu, któremu mają służyć, a także skoordynowanymi we wszystkich specjalnościach wchodzących w ich skład, w tym w tym w szczególności powinny Zamawiającemu służyć do:

a) opracowania wniosków o środki unijne w ramach perspektywy finansowej 2014-2020,

b) przygotowania do dalszych etapów realizacji zadań inwestycyjnych,

d) do realizacji innych zadań wynikających z potrzeb Gminy Miejskiej Giżycko,

4. Zostaną przygotowane w języku polskim, w formie papierowej oprawionej (format A4, druk dwustronny) oraz w formie elektronicznej w formacie plików do edycji.

5. Lista dokumentów i materiałów źródłowych, które posłużyły Wykonawcy do sporządzenia dokumentów wraz z ich zbiorem zostanie przygotowana w wersji elektronicznej,

6. Będą zawierać przywołania zamiast cytowania (przepisywania) tekstów analizowanych

i powszechnie dostępnych,

7. Zamawiający zakazuje kopiowania w opracowaniach treści ogólnodostępnych w formie nieprzetworzonej (w tym aktów prawnych, informacji dostępnych w Internecie),

8. Będą zawierać wyłącznie autorskie treści powstałe w wyniku realizacji Umowy oraz inne autorskie treści Wykonawcy, które nie są publicznie dostępne.

9. Będą zgodne z obowiązującymi przepisami prawa unijnego i odpowiednimi przepisami prawa krajowego, w tym w szczególności z:

- Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013

- Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) nr 480/2014,

- Rozporządzeniem Wykonawczym Komisji (UE) nr 2015/207,

- Przewodnikiem po analizie kosztów i korzyści projektów inwestycyjnych (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020)

-Wytycznymi Ministra Infrastruktury i Rozwoju w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020 i załącznikami do Wytycznych, w tym załącznikiem nr 2.

- Wytycznymi dla wnioskodawców przygotowujących studia wykonalności / biznesplany w ramach poszczególnych obszarów wsparcia RPO WiM 2014-2020, które są obecnie na etapie opracowania i mają ukazać się w najbliższym czasie,

- Wytycznymi w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014-2020

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, (Dz. U. 202 poz. 2072)

- Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2013 poz. 1409 z późn. zmianami), Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz.U. 2015 poz. 443) i wszystkimi wydanymi na ich podstawie aktami wykonawczymi,

- Ustawą Prawo Zamówień Publicznych z dnia 29 stycznia 2004 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.) i wszystkimi wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi,

- wszelkimi innymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, przepisów z zakresu ochrony przyrody i środowiska (np. wymogów obszarów NATURA 2000),

wytycznymi, przewodnikami, przepisami, czy kryteriami wyboru projektów: obowiązującymi lub które zostaną ogłoszone w toku realizacji zamówienia.

10. W przypadku wystąpienia zmiany w obowiązujących przepisach prawnych oraz dokumentach stanowiących wytyczne i instrukcje dotyczące Przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązuje się do uwzględnienia tych zmian i dostosowania Przedmiotu Zamówienia bez dodatkowego wynagrodzenia. W przypadku wystąpienia takiej modyfikacji dokumenty stanowiące Przedmiot zamówienia muszą być zaktualizowane do postaci wymaganej w terminie składania wniosku o dofinansowanie.

10. Wykonawca na każdym etapie realizacji Przedmiotu Zamówienia będzie ściśle współpracował z przedstawicielami Zamawiającego, ponadto w miarę bieżących potrzeb, odbywać się będą spotkania robocze Zamawiającego z Wykonawcą.

**2.5 TERMINY WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

### Zamawiający wymaga, aby Wykonawca przystąpił do wykonania Zamówienia w terminie 7dni od dnia zawarcia umowy i wykonał je w przeciągu 4 miesięcy od daty zawarcia umowy:

### -Opracowanie 3 wstępnych wersji koncepcji o których mowa w pkt. 2.3.1 podpunkt IV:

### 1 miesiąc;

-Pozostały zakres: 4 miesiące

**2.6 ZAŁĄCZNIKI**

Załącznik nr 1 - Założenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego nabrzeża jeziora Niegocin

Załącznik nr 2 - Teren planowanej inwestycji

Załącznik nr 3 - Formularz ofertowy

1. W zależności od możliwości finansowania infrastruktury naukowo-badawczej i działalności naukowo-badawczej w ramach projektu CAM lub w ramach innych źródeł finansowania [↑](#footnote-ref-1)