



PROTOKOL O PRŮBĚHU

URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÉ OTEVŘENÉ JEDNOFÁZOVÉ PROJEKTOVÉ SOUTĚŽI „REVITALIZACE VÝROBNÍHO AREÁLU MLÉKÁRNY A PIVOVARU V KYJOVĚ“

Zadavatel: Město Kyjov
Sídlo: Masarykovo nám. 30/1, 697 01 Kyjov
IČ: 00285030
DIČ: CZ00285030
Zastoupený: Mgr. Františkem Luklem, MPA, starostou města

Název soutěže: Revitalizace výrobního areálu mlékárny a pivovaru v Kyjově

Druh soutěže

Režim veřejné zakázky: veřejná zakázka malého rozsahu
Druh zadávacího řízení: architektonická soutěž
Podle předmětu řešení: urbanisticko-architektonická
Podle způsobu výběru účastníků: otevřená
Podle počtu vyhlášených fází: jednofázová
Podle záměru (účelu): projektová

1. Ustavující schůze soutěžní poroty

Ustavující zasedání poroty se konalo v souladu s ustanovením § 10 odst. 1 Soutěžního řádu ČKA dne 4. května 2022, 09:00 - 15:00 h, v zasedací místnosti rady města v budově Radnice města Kyjova, Masarykovo náměstí 30/1, 697 01 Kyjov. Přítomní řádní členové a náhradníci poroty (dále jen „porota“) se písemně zavázali k účasti na činnosti poroty. Předsedou poroty byl zvolen zástupce nezávislých, Ing. arch. Zbyněk Ryška. Přítomní řádní členové a náhradníci poroty se shodli na úpravě a doplnění soutěžních podmínek, které byly následně zapracovány. Po zapracování změn a připomínek porota schválila soutěžní podmínky hlasováním per rollam.

Protokol z ustavující schůze poroty ze dne 4. května 2022 je přiložen jako Příloha č. 1. Soutěžní podmínky jsou Přílohou č. 2.

2. Schválení soutěžních podmínek

Soutěžní podmínky byly schváleny Radou města Kyjova dne 23. května 2022 usnesení č. 101/60.

Česká komora architektů vydala k podmínkám potvrzení regulérnosti dne 22. 06. 2022 dopisem č.j. 451-2022/DM/Ze.

3. Zodpovídání dotazů před odevzdáním návrhů

Ve vztahu k článku 5.3 Vysvětlení soutěžních podmínek (dotazy) byly podány účastníky soutěže dotazy týkající se vysvětlení soutěžních podmínek. Vyhlášovatel zodpověděl celkem 3 dotazy. Tyto odpovědi byly řádně zveřejněny na profilu zadavatele jako dodatečná informace č. 1 – 2 (viz Příloha č. 3 tohoto protokolu).

4. Doručení soutěžních návrhů (viz příloha č. 6 tohoto protokolu)

a) Obdržené soutěžní návrhy v elektronické podobě

- Zadavatel do konce lhůty pro podání soutěžních návrhů v elektronické podobě do 23. 08. 2022 do 15:00 hodin obdržel ve stanovené lhůtě 3 soužení návrhy.



- Po stanoveném termínu lhůty pro podání soutěžních návrhů v elektronické podobě do 23. 08. 2022 do 15:00 hodin zadavatel obdržel **po stanovené lhůtě 1 soutěžní návrh**. Z důvodu obdržení návrhu po stanovené lhůtě pro elektronické podání soutěžních návrhů, soutěžní návrh nebyl otevřen a posuzován. Návrh byl považován za nepodaný, a v průběhu soutěže k němu nebylo přihlíženo.

b) Obdržené soutěžní návrhy v listinné podobě

Zadavatel do konce lhůty pro podání soutěžních návrhů v listinné podobě do 23. 08. 2022 do 15:00 hodin obdržel ve stanovené lhůtě 3 soužení návrhy.

Obdržené soutěžní návrhy v listinné podobě byly anonymně předány přezkušovateli soutěžních návrhů.

5. Přezkoušení soutěžních návrhů

a) Přezkoušení části soutěžního návrhu podaného fyzicky

Celkem byly doručeny 3 grafické části soutěžních návrhů v listinné podobě. Všechny tyto části byly doručeny v řádném termínu. Identifikační čísla pro hodnocení byla soutěžním návrhům přidělena dle pořadí doručení návrhů v listinné podobě (dle data a času doručení na obálcích). Přezkušovatel soutěžních návrhů Ing. arch. David Hoffmann spolu se sekretářem soutěže Ing. Karolínou Maňákovou provedli dne 24. 08. 2022 přezkoušení návrhů všech grafických částí soutěžních návrhů v listinné podobě a dne 24. 08. 2022 vyhotovili Protokol o přezkoušení fyzické části soutěžních návrhů (viz Příloha č. 4 tohoto protokolu).

b) Posouzení splnění podmínek účasti v soutěži

Sekretářem soutěže Ing. Karolínou Maňákovou byly z elektronického nástroje staženy 3 soutěžní návrhy, které zadavatel obdržel ve stanovené lhůtě pro podání soutěžních návrhů v elektronické podobě, a bylo provedeno posouzení splnění podmínek účasti v soutěži. Předmětem posouzení splnění podmínek účasti v soutěži byly dokumenty doručené elektronicky prostřednictvím elektronického systému. Sekretář soutěže dne 24. 08. 2022 "spároval" elektronickou část s listinou.

Zápis z posouzení splnění podmínek účasti v soutěži (posouzení elektronické části soutěžních návrhů) je přílohou č. 5 tohoto protokolu.

6. Hodnotící zasedání soutěžní poroty

Hodnotící zasedání poroty se konalo 31. 08. 2022 v zasedací místnosti rady města v budově Radnice města Kyjova. Porota se sešla a zasedání bylo zahájeno v **09:00** hodin. Jednání hodnotící poroty se zúčastnili i přízvaní odborníci.

a) Jednání hodnotícího zasedání soutěžní poroty

Přítomni:

Daniel Čmelík
Ing. arch. Zbyněk Ryška / předseda poroty
Ing. arch. David Mikulášek
Ing. arch. Simona Vondráčková, Ph.D.
Ing. arch. Pavel Pekár

Ing. arch. David Hoffmann / přezkušovatel návrhů
Ing. Karolína Maňáková / sekretář soutěže

Roman Pekárek, vedoucí odboru rozvoje města
Mgr. Markéta Pírková, vedoucí odboru majetku
Hana Bednaříková, předsedkyně Komise výstavby a urbanismu
Ing. Petr Valíhrach, dopravní inženýr, zastupitel města Kyjova, člen Komise výstavby a urbanismu
Mgr. Martin Půček, oddělení památkové péče MÚ Kyjov
Kamil Filípek

Omluveni:



Úvodem přivítal přítomné místostarosta města Daniel Čmelík, který poté předal slovo předsedovi poroty Ing. arch. Zbyňkovi Ryškovi. Přítomným byl nastíněn předpokládaný průběh zasedání.

Porota ve složení D. Čmelík, Z. Ryška, D. Mikulášek, S. Vondráčková a P. Pekár v **09:30** zhodnotila, že je usnášeníschopná.

b) Posouzení splnění formálních podmínek soutěže

V **09:35** přezkušovatel soutěže Ing. arch. Hoffmann seznámil přítomné s výsledky přezkoušení listinných a digitálních částí návrhů.

Zadavatel konstatuje, že obdržel ve lhůtě pro podání nabídek (23.08.2022 15:00) 3 nabídky – elektronická a listinná část návrhu. Celkem byly evidovány 4 nabídky, poslední nabídka přišla po termínu a pouze v elektronické podobě, bez listinné části. Tento návrh byl považován za nepodaný. **Porota hlasovala o vyřazení tohoto návrhu:**

pro 5 / proti 0 / zdržel se 0

Zbylé návrhy byly doručeny včas, jak v listinné, tak elektronické podobě. Zadavatel doporučuje tyto návrhy přijmout k posuzování.

Návrhy č. 1-3 budou přijaty k hodnocení

pro 5 / proti 0 / zdržel se 0

c) Hodnocení a posuzování návrhů

Od **09:45** následuje samostudium soutěžních návrhů.

V **10:30** byla zahájena společná rozprava k návrhům. K jednotlivým návrhům se vyjádřili i přizvaní odborníci.

V **12:30** pauza na oběd.

V **13:30** bylo navázáno na předchozí diskuzi, již bez přítomnosti přizvaných odborníků, a následovala podrobná diskuse poroty nad jednotlivými návrhy.

15:15 – 15:30 přistoupila porota k hlasování o umístění jednotlivých návrhů.

Hlasování o **1. místo**: Předseda navrhl, kdo souhlasí, aby 1. cenu získal návrh č. 3?

pro 5 / proti 0 / zdržel se 0

Návrh č. 3 se umístil na 1. místě a obdrží první cenu ve výši 160 000 Kč.

Hlasování o **2. místo**: Předseda navrhl, kdo souhlasí, aby 2. cenu získal návrh č. 1?

pro 2 / proti 2 / zdržel se 1

Z důvodu nerozhodného počtu hlasů hlasování nebylo přijato.

Hlasování o **2. místo**: Předseda navrhl, kdo souhlasí, aby 2. cenu získal návrh č. 2?

pro 3 / proti 0 / zdržel se 2

Návrh č. 2 se umístil na 2. místě a obdrží druhou cenu ve výši 120 000 Kč.

Hlasování o **3. místo**: Předseda navrhl, kdo souhlasí, aby 3. cenu získal návrh č. 1?

pro 4 / proti 0 / zdržel se 1

Návrh č. 1 se umístil na 3. místě a obdrží třetí cenu ve výši 80 000 Kč.



15:30 – 16:30 porota přistoupila k písemnému hodnocení všech návrhů.

d) Hodnocení poroty jednotlivých soutěžních návrhů

Návrh č. 1 (3. cena)

Návrh pojednává území ve dvou rozdílných koncepcích. Městská struktura bloků a kamenných veřejných prostranství a tři viladomy v oplocené zahradě. Městská struktura navazuje na centrum města a viladomy dotváří rozvolněnou vilovou zástavbu podél ulice Urbanova.

Zástavbu podél ulice Dobrovského a Komenského tvoří tradiční řešení městských bloků, jako stavebního kamene města a jimi definovaných veřejných prostranství. Tento jednoznačný koncept však nepřesvědčuje zvoleným měřítkem těchto bloků, které tak mají všechny fasády orientované do veřejného prostranství, bez možnosti vytvoření vnitroblokových fasád. Parter nebude naplněn pouze atraktivními komerčními funkcemi, tak jak je prezentován na vizualizacích, ale bude obsahovat doprovodné funkce bytových domů. Návrh správně řeší měřítko a podrobnost fasád vzhledem ke stupni územní studie.

Veřejná prostranství dotváří mozaiku prostranství města o drobné piazzety inspirovaných idejemi Camilla Sitte, které slibují kvalitní pobytová místa. Prezentovaná prostranství však neumožňují severojižní prostupnost bloku. Dimenze některých veřejných prostranství je v současné legislativě obtížně realizovatelná. Zástavba obou nároží, Dobrovského – Urbanova a Dobrovského – tř. Komenského vhodně kompozičně doplňuje městskou strukturu.

Oplocená zahrada s viladomy správně dotváří jedinou vilovou čtvrť v Kyjově. Představená dispozice se dvěma byty na podlaží však není přesvědčivá a ekonomicky obtížně realizovatelná.

Návrh je etapizovatelný.

Téměř vůbec nejsou řešeny dopravní vazby okolních ulic a jejich křížení. Prezentované plochy pro pěší nejsou dostatečně dimenzované. Krajinný doprovod je řešen městským způsobem, jako stromořadí a boskety usazené do stromových míst v dlažbě.

Návrh č. 2 (2. cena)

Návrh č. 2 respektuje prostorové uspořádání stávající zástavby (a funkční využití jednotlivých částí řešeného území), reaguje vhodně na tradici rostlého města, citlivě řeší ukončení pohledových os ulic třídy Komenského a ul. Dobrovského, navrhuje komorní měřítko nových veřejných prostranství s potenciálem živého parteru. Je řešena hluková zátěž z letní scény návrhem velkorysá izolací zeleně a dispozičním návrhem bytového domu s obchodním parterem. Návrh vymezuje obslužnou komunikaci uvnitř řešeného území s parkovacími místy (formou obytné ulice), která obsluhuje i zdravotnické středisko a navazuje na stávající obslužnou komunikaci v zadním traktu objektů při ulici Komenského.

Návrh zachovává stávající tenisové kurty, pod které umísťuje jedno nadzemní podlaží určené pro parkování. Porota zhodnotila řešení této východní části jako neekonomické a neměstotvorné. Vzhledem k absenci podzemních podlaží jsou (mohou být) investiční předpoklady nízké, avšak v celkovém pohledu (přepočtu na HPP) je návrh výrazně méně ekonomicky výhodný a nevhodný.

Je vhodně řešena etapizace včetně zachování stávajících možností parkování, návrh je realizovatelný.

Návrh č. 3 (1. cena)

Návrh definuje tři struktury – pravoúhloú blokovou kolem náměstí, rozvolněnou s polygonálními viladomy v místě letního kina a v místě tenisových kurtů s třemi bytovými domy. Jasně rozdělení s vazbou na etapizaci dává prostorům jasný charakter, struktury reagují i na typ zástavby na protějších stranách okolních ulic. Porota kladně hodnotila vyšší bytový dům v pozici nárožní dominanty, jasné vymezení prostoru náměstí a měřítko jednotlivých hmot jako takových i prostorů mezi nimi.



Při posuzování hospodárnosti řešení byly brány v potaz současné standardy bydlení v souvislostech s veřejným a soukromým prostorem, výškou objektů, množstvím a velikostí bytů, jejich orientací a možnostmi parkování, návrh je ekonomicky přiměřený.

Míra realizovatelnosti je nejvyšší ze všech předložených prací, odpovídá i navržené etapizaci, která umožňuje postupnou zástavbu jednotlivých částí území souvisle i samostatně.

Doporučení:

- zvážit míru prostupnosti územím s ohledem na polosoukromé prostory,
- prověřit vjezd na náměstí podmíněný výstavbou okružní křižovatky,
- zvážit řešení nároží tř. Komenského a ul. Dobrovského.

Po zápisu hodnocení návrhů byli otevřeny anonymizované obálky s dokumenty obsahující údaje o účastnících a autorech jednotlivých návrhů:

Seznam účastníků (číslování dle listinné části)

- 1 Ing. arch. Vladislav Králíček
- 2 Ing. arch. Tomáš Havlíček
- 3 SENAA architekti, s.r.o.

e) Doporučení poroty

Porota kladně hodnotí, že každý soutěžní návrh pracuje s ponecháním objektu bývalého pivovaru v území.

Pozitivem každého návrhu je také vytváření nových veřejných prostranství a pobytových ploch v řešeném území. Vedle komplexního posouzení jednotlivých návrhů se porota zaměřila i na dílčí řešení vybraných zón – nároží ul. Komenského tř., prostor Mlékárny a Pivovaru a lokalita stávajících tenisových kurtů. U vítězného návrhu se jedná i o zónu letní scény.

Jedním z důležitých kritérií hodnocení bylo dosažení maximální míry prostupnosti v řešeném území. Každý z návrhů sice řeší zajištění dopravního napojení a obslužnosti lokality na stávající dopravní strukturu, avšak pouze vítězný návrh se věnuje i řešení navazujících křižovatek. Toto řešení je vhodné k další diskuzi a prověření.

Porota doporučuje zpracování územní studie i ve variantě se zachováním amfiteátru letního kina a vytvoření poslední etapy případné zástavby této plochy. Město tak bude mít možnost finálního rozhodnutí o budoucnosti letního kina.

Odborná část poroty kladně hodnotí výběr zpracovatele pomocí otevřené architektonické soutěže. Porotci budou k dispozici k případným konzultacím jak zadání územní studie, tak samotného připomínkování během zpracování.

Porota konstatuje, že všechny posuzované návrhy obsahují dostatečnou míru kreativity. Pro hledání potenciálu území z hlediska urbanismu města je možné pracovat s každým z oceněných návrhů.

Porota doporučuje zadavateli uzavřít smlouvu o dílo s účastníkem č. 3 vítězného návrhu.

Návrh č. 3 účastníka SENAA architekti, s.r.o. se umístil na 1. místě a obdrží první cenu ve výši 160 000 Kč.

Návrh č. 2 účastníka Ing. arch. Tomáš Havlíček se umístil na 2. místě a obdrží druhou cenu ve výši 120 000 Kč.

Návrh č. 1 účastníka Ing. arch. Vladislav Králíček se umístil na 3. místě a obdrží třetí cenu ve výši 80 000 Kč.



V **17:00** místostarosta města a předseda poroty poděkovali všem přítomným za odvedenou práci. Jednání poroty bylo ukončeno.

Finální podoba zápisu byla odsouhlasena per rollam.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Zápis z průběhu ustavující schůze soutěžní poroty ze dne 4. 5. 2022

Příloha č. 2 – Soutěžní podmínky

Příloha č. 3 – Dodatečné informace č. 1 – č. 2

Příloha č. 4 – Protokol o přezkoušení fyzické části soutěžních návrhů

Příloha č. 5 – Zápis z posouzení podmínek účasti

Příloha č. 6 – Zápis z přijetí soutěžních návrhů

Příloha č. 7 – Čestná prohlášení, prezence

V Kyjově, 7. září 2022

Ing. Karolína Maňáková

Sekretář soutěže