

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku
„Revitalizace území Ponava“

Zpráva o hodnocení nabídek

Zadavatel a zpracovatel zadávacích podmínek:

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace (dále jen „**Zadavatel**“ nebo „**KAM**“)

Sídlo: Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

IČO: 051 28 820

Místo: zasedací místnost KAM, Zelný trh 331/13, Brno

Datum: 19.06.2025

Začátek jednání: 14:00 hodin

Konec jednání: 17:00 hodin

Fyzické osoby, které se podílely na hodnocení nabídek

Zadavatel pověřil k hodnocení nabídek v zadávacím řízení veřejné zakázky „Revitalizace území Ponava“ (dále jen „**Veřejná zakázka**“) komisi, která zasedala v níže uvedeném složení:

PŘÍTOMNÍ:

Řádní členové komise – nezávislí:

Ing. Štěpánka Endrle

prof. Mgr. akad. arch. Roman Brychta

Ing. arch. Jaroslav Holler

Ing. arch. Jaroslav Wertig

Řádní členové komise – závislí:

doc. Ing. arch. Jiří Oplatek

Ing. arch. Jan Tesárek

Náhradníci nezávislé části komise:

Ing. et Ing. arch. Tomáš Babka

Ing. arch. Petr Buryška, Ph.D.

Náhradníci závislé části komise:

Ing. arch. David Zajíček

Ing. arch. Radek Suchánek. Ph.D.

Ing. Jaroslav Folprecht

NEPŘÍTOMNÍ:

Řádná členka komise – závislí:

Ing. Andrea Pazderová

Náhradník řádného člena komise – závislí:

Ing. arch. Petr Bořecký

Dalšími osobami (přizvanými odborníky dle odst. 1.4 zadávací dokumentace), které se podílely na hodnocení tím, že jejich názory byly při hodnocení zohledněny jsou (viz Příloha VI.4):

Ing. Tereza Pokorná – vedoucí oddělení ochrany a tvorby zeleně a ÚSES Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna

Ing. Ivona Kuřátková – vedoucí referátu koncepce základních městských funkcí Odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Brna

Ing. Jan Sponar – vedoucí oddělení bytové výstavby a správy bytového fondu Bytového odboru Magistrátu města Brna

Ing. Petr Mihola – technik pedagogicko organizačního oddělení Odboru školství a mládeže Magistrátu města Brna

Ing. arch. Jaroslav Kaplan – stavební referent referátu stavebního Majetkového odboru Magistrátu města Brna (zastoupení Ing. Jany Macháňové)

Ing. Roman Nekula MBA – správní ředitel, Brněnské komunikace, a.s.

Aleš Navrátil – Asset Manager, Nákupní centrum Královo Pole

Petr Kareš – zástupce společnosti Bobycentrum Alfa a.s.

Ing. Tomáš Fila – zástupce Botanické zahrady a arboreta Mendelovy univerzity v Brně (zastoupení Ing. Michala Pavlíka)

Ing. arch. Lukáš Makovský, M. A., Ph.D. – urbánní ekonom, University of Reading

Zasedání hodnotící komise se účastnili také tyto osoby:

Pomocné orgány komise:

Ing. arch. Tomáš Pavlíček – sekretář,

MgA. Anita Topínka, DiS. – přezkušovatelka,

Mgr. et Mgr. Šárka Reichmannová – Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace.

Přizvaní odborníci komise:

Mgr. Jan Sedláček – Urban legal, advokátní kancelář s.r.o.

Mgr. Radim Jirků – Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace

Příloha VI

Před začátkem jednání byla sekretářem zkontrolována prezence, kdy všechny přítomné osoby ve výše uvedeném složení se také zapsaly do prezenční listiny (viz Příloha VI.1 – Prezenční listina). Jednání komise bylo zahájeno dne 19. 6. 2025 ve 14:00 hodin.

Před samotným zahájením jednání podepsali shora uvedené a na jednání komise přítomné osoby písemné prohlášení o své nestrannosti, nezávislosti a neexistenci střetu zájmů dle § 10 odst. 2 Soutěžního řádu České komory architektů (dále jen „**Soutěžní řád**“) a § 44 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) (viz Příloha VI.2 – Prohlášení členů komise). Na místo nepřítomné členky závislé části komise Ing. Andrey Pazderové nastoupil náhradník závislé části komise Ing. Jaroslav Folprecht.

Sekretář konstatoval, že komise je usnášeníschopná a bude jednat v tomto složení:

Řádní členové komise závislí:

doc. Ing. arch. Jiří Oplatek,
Ing. arch. Jan Tesárek,
Ing. Jaroslav Folprecht.

Řádní členové komise nezávislí:

Ing. Štěpánka Endrle,
prof. Mgr. akad. arch. Roman Brychta,
Ing. arch. Jaroslav Holler,
Ing. arch. Jaroslav Wertig.

Zasedání zahájila a nadále řídila předsedkyně komise Ing. Štěpánka Endrle.

Zápisem z jednání komise byl pověřen sekretář Ing. arch. Tomáš Pavlíček.

Seznam hodnocených nabídek

Zadavatel obdržel ve lhůtě pro podání nabídek níže uvedené nabídky:

Nabídka číslo	Název účastníka	IČO	Sídlo	Datum a čas přijetí nabídek
1	M2AU s.r.o.	144 31 734	Údolní 222/5, 602 00 Brno	Viz Příloha VI.5 – Zpráva o posouzení a přezkoušení nabídek
2	bauchplan	DE226868847	Severinstraße 5, D-81541 Mnichov, Německo	Viz Příloha VI.5 – Zpráva o posouzení a přezkoušení nabídek
3	Refuel, s.r.o.	248 49 308	Babákova 2153/8, 148 00 Praha	Viz Příloha VI.5 – Zpráva o posouzení a přezkoušení nabídek

Posouzení mimořádně nízké nabídkové ceny

Hodnotící komise se věnovala posouzení nabídkových cen účastníků, aby konstatovala, že žádná z nabídek neobsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu.

Popis hodnocení nabídek

Komise přistoupila k hodnocení předložených nabídek podle základního kritéria ekonomické výhodnosti nabídek, a to dle následujících kritérií hodnocení a jejich váhy:

- | | |
|----------------------------------------|------|
| a) Celková kvalita navrženého řešení | 75 % |
| b) Celková nabídková cena v Kč bez DPH | 25 % |

Příloha VI

Předmětem hodnocení v hodnotícím kritériu „**Celková kvalita navrženého řešení**“ je návrh urbanistického, architektonického, krajinářského a dopravního řešení dle finálního návrhu řešení dodavatele.

Při hodnocení finálních návrhů řešení komise postupovala podle hodnocených parametrů a preferencí Zadavatele uvedených k jednotlivým subkritériím uvedených v tabulce v odst. 8.3.2 zadávací dokumentace, na kterou hodnotící komise v podrobnostech odkazuje.

O hodnocení finálních návrhů řešení byl sepsán záznam (Příloha VI.3 – Záznam o hodnocení nabídek), na něž hodnotící komise taktéž v podrobnostech odkazuje a který obsahuje bodové hodnocení jednotlivých finálních návrhů řešení v jednotlivých subkritériích a dále slovní hodnocení odpovídající přidělenému počtu bodů a bodové kategorii, do níž byl finální návrh řešení zařazen podle odst. 8.3.2 zadávací dokumentace.

Hodnocenými údaji z nabídek odpovídající kritériím hodnocení jsou graficky a textově vyjádřené návrhy urbanistického a architektonického řešení, krajinářského a dopravního řešení prezentované účastníky ve finálním návrhu řešení, které jsou přímou součástí nabídky.

Popis hodnocených údajů z nabídek a popisy srovnání hodnot získaných při hodnocení v jednotlivých kritériích hodnocení v jednotlivých subkritériích je uveden v Příloze VI.3 – Záznam o hodnocení nabídek.

V Příloze VI.3 uvedený počet bodů byl u každé nabídky vynásoben vahou kritéria (tj. $\times 0,75$) a následně matematicky zaokrouhlen na dvě desetinná místa.

Výsledek hodnocení nabídek v rámci hodnotícího kritéria „**Celková kvalita navrženého řešení**“ je následující:

Nabídka č.	Název účastníka	Počet bodů
1	M2AU s.r.o.	60,00
2	bauchplan	67,50
3	Refuel, s.r.o.	37,50

Předmětem hodnocení v hodnotícím kritériu „**Celková nabídková cena v Kč bez DPH**“ je výše nabídkové ceny dodavatele v Kč bez DPH za plnění Předmětu veřejné zakázky uvedená **ve sloupci C řádku 6 odevzdaného a vyplněného podkladu P31 – Vzor Nabídková cena, který je součástí nabídky** účastníka.

Nabídce, která nabídla nejnižší celkovou nabídkovou cenu v Kč bez DPH bylo přiděleno 100 bodů. Ostatním nabídkám bude přidělena bodová hodnota dle následujícího vzorce:

Příloha VI

$$\text{Počet bodů} = \frac{\text{výše nejnižší celkové nabídkové ceny v Kč bez DPH}}{\text{výše hodnocené celkové nabídkové ceny v Kč bez DPH}} \times 100$$

Takto získaný počet bodů byl vynásoben váhou kritéria (tj. x 0,25) a následně matematicky zaokrouhlen na dvě desetinná místa.

Výsledek hodnocení nabídek v rámci hodnotícího kritéria „Celková nabídková cena v Kč bez DPH“ je následující:

Nabídka č.	Název účastníka	Nabídková cena v Kč bez DPH	Počet bodů
1	M2AU s.r.o.	935.000,00	25,00
2	bauchplan	1.100.000,00	21,25
3	Refuel, s.r.o.	1.100.000,00	21,25

Celkové hodnocení nabídek bylo provedeno tak, že se číselné hodnocení nabídek dle jednotlivých kritérií sečetlo pro každou nabídku, tj. sečetl se počet vážených bodů za kritérium „Celková nabídková cena v Kč bez DPH“ a počet vážených bodů za kritérium „Celková kvalita navrženého řešení“ a stanovilo se níže uvedené celkové pořadí úspěšnosti účastníků.

Nabídka č.	Název účastníka	Celkový počet bodů	Celkové pořadí
1	M2AU s.r.o.	85,00	II.
2	bauchplan	88,75	I.
3	Refuel, s.r.o.	58,75	III.

Jako ekonomicky nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka, která dosáhla nejvyšší bodové hodnoty, tj. nabídka účastníka **bauchplan, IČO: DE226868847, se sídlem Severinstraße 5, D-81541 Mnichov, Německo.**

Závěr

Zadavatel je při výběru nejvýhodnější nabídky vázán výsledkem hodnocení nabídek pověřenou komisí na základě § 11 odst. 1 Soutěžního řádu.

Zadavatel odešle prostřednictvím Elektronického nástroje oznámení o výběru nejvýhodnější nabídky bez zbytečného odkladu od rozhodnutí všem dodavatelům, kteří v zadávacím řízení podali nabídky. K oznámení o výběru připojí dokumenty, které musí být součástí Oznámení o výběru dodavatele

Příloha VI

podle § 123 odst. 1 Zákona a dále veškeré informace, které musejí být obsahem protokolu o průběhu soutěže ve smyslu § 10 odst. 9 Soutěžního řádu.

Komise Zadavateli při plnění veřejné zakázky **doporučuje, aby:**

- město Brno zvážilo - v rámci řešení bytové otázky a v zájmu sociálního složení budoucích obyvatel - zástavbu v území různými způsoby, které návrh nabízí; tzn. nejen komerční ale i městské byty, družstevní bydlení nebo systém "baugruppe", dlouhodobý pronájem stavebního pozemku atd. Areál a navrhovaný způsob jeho zástavby se v každém případě nabízí pro členění do menších celků,
- město Brno v souvislosti s předchozím bodem do budoucna v rámci etapizace výstavby specifikovalo plochy pro vlastní a pro developerskou výstavbu,
- vybraný dodavatel společně se Zadavatelem jasně definoval režim navržených venkovních sportovišť (zejména jejich uzavřenost či neuzavřenost),
- se vybraný dodavatel zaměřil na způsob sdílení veřejných prostranství a na způsob správy veřejných prostranství,
- vybraný dodavatel prověřil umístění rezervy tramvajové trati v centrální poloze ulice Sportovní.

Veřejná výstava návrhů řešení bude zahájena přibližně do tří měsíců ode dne odeslání Oznámení o výběru dodavatele účastníkům.

Všechny osoby podílející se na hodnocení nabídek se seznámili se zněním této Zprávy o hodnocení nabídek a souhlasili s ním, přičemž tuto zprávu odsouhlasili per rollam ve dnech 24.06. – 26.06.2025

Předsedkyně komise konstatovala, že komise ukončila své jednání v 17:00 hodin.

V Brně dne 19.06.2025

Zapsal:	Podpis
Ing. arch. Tomáš Pavlíček	

Přílohy

Příloha VI.1 – Prezenční listina

Příloha VI.2 – Prohlášení členů komise

Příloha VI.3 – Záznam o hodnocení nabídek

Příloha VI.4 – Protokol z jednání komise (Workshop III)

Příloha VI.5 – Zpráva o posouzení a přezkoušení nabídek

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku
„Revitalizace území Ponava“

Prezenční listina

MÍSTO: Kancelář architekta města Brna, Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

DATUM: 19. 6. 2025 – Hodnocení finálních návrhů řešení

JMÉNO	PODPIS
Členové komise – nezávislí	
prof. Mgr. akad. arch. Roman Brychta	
Ing. Štěpánka Endrle	
Ing. arch. Jaroslav Holler	
Ing. arch. Jaroslav Wertig	
Členové komise – závislí	OMLUVENA
doc. Ing. arch. Jiří Oplatek	
Ing. Andrea Pazderová	
Ing. arch. Jan Tesárek	
Náhradníci komise – nezávislí	
Ing. et Ing. arch. Tomáš Babka	
Ing. arch. Petr Buryška	
Náhradníci komise – závislí	
Ing. arch. Petr Bořecký	OMLUVEN

Příloha VI.1

[illegible]

Záznam o hodnocení nabídek

Revitalizace území Ponava

1	Název dodavatele	M2AU s.r.o.			85,00
Hlavní hodnotící kritérium		nejnižší nabídnutá cena	nabídnutá cena dodavatele	dosažený počet bodů za kritérium	výsledek vynásobený váhou kritéria
Celková nabídková cena v Kč bez DPH - váha 25 %		935 000,00	935 000,00	100	25,00
Hlavní hodnotící kritérium		nejvyšší možný dosažený počet bodů za kritérium	nejvyšší dosažený počet bodů za kritérium	dosažený počet bodů za kritérium	výsledek vynásobený váhou kritéria
Celková kvalita navrženého řešení - váha 75%		100	90	80	60,00

Hodnotící podkritérium				nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
------------------------	--	--	--	-------------------------------------------	-------------------------------------

podkritérium Kvalita urbanistického a architektonického řešení				40	30
----------------------------------------------------------------	--	--	--	----	----

Bodové hodnocení:	0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 30 - Velmi dobrý; 40 - Vynikající				
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise	udělený počet bodů
1.	Návrh urbanistického a architektonického řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého urbanistického a architektonického řešení, včetně kvality a vhodnosti řešení veřejných prostranství.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého urbanistického a architektonického řešení se rozumí vytvoření funkčního, přehledného, bezpečného a srozumitelného uspořádání území včetně zlepšení kvality veřejných prostranství, vhodné začlenění navržené zástavby do kontextu, přiměřenost a účelnost ve vztahu k místu, zároveň však umožňující využitelnost prostoru pro různorodou programovou náplň a variabilní využití, která z místa vytvoří živou městskou strukturu s nabídkou bydlení, pracovních příležitostí a ploch pro sport a rekreaci.</p> <p>Kladně bude hodnoceno takové řešení, které bude vhodně rozvíjet urbanistické a architektonické kvality stávající zástavby řešeného území a vytvářet nové funkční a kvalitní uspořádání území založené na kompozici vzájemných vztahů veřejných prostranství a budov a bude vhodně reagovat na záměry v řešeném území i v okolí řešeného území.</p> <p>Kladně bude také hodnoceno takové řešení, které bude respektovat výsledek architektonické soutěže na sportovní halu pro dráhovou cyklistiku a atletiku.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které bude nabízet vhodné funkční oživení, bude posilovat vazby na širší okolí a řešit prostupnost území z ulice Drobného a Sportovní směrem na Planýrku a bude citlivě přistupovat nejen ke stávající zástavbě uvnitř řešeného území, ale také ve vztahu k zástavbě a krajinnému rámci v okolí řešeného území.</p>	<p>Dodavatel velice dobře reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a urbanisticko architektonické řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh řešení přináší funkční, přehledné a srozumitelné uspořádání území včetně veřejného prostranství.</p> <p>Návrh vhodně a citlivě navazuje a rozvíjí urbanistické a architektonické kvality stávající okolní zástavby.</p> <p>Komise oceňuje citlivou práci se stávajícím komplexem Bobycentra. Návrh vhodným způsobem využívá potenciál stadionu po jeho odstranění, nicméně Zadavatel není zcela ztotožněn se způsobem zakončení hlavní urbanistické osy vedoucí právě k bývalému stadionu. Umístění základní školy ve vztahu k plánované sportovní hale pro dráhovou cyklistiku a atletiku a ve vztahu k Planýrce není příliš vhodné.</p>	30

Hodnotící podkritérium				nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
------------------------	--	--	--	-------------------------------------------	-------------------------------------

podkritérium Kvalita krajinářského řešení				30	25
-------------------------------------------	--	--	--	----	----

Bodové hodnocení:	0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 25 - Velmi dobrý; 30 - Vynikající				
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise	udělený počet bodů
1.	Návrh krajinářského řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého krajinářského řešení.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého krajinářského řešení se rozumí vytvoření funkčního, přehledného, bezpečného a srozumitelného systému veřejných prostranství, kterélepší prostupnost územím a vhodné začlenění do krajinného rámce, jeho přiměřenost a účelnost ve vztahu k místu. Začleněním do krajinného rámce se rozumí schopnost dobře vyhodnotit specifický charakter daný vývojem řešeného území a vhodně na něj reagovat. Přiměřeností se rozumí použití prvků (prvky zakládané vegetace, prvky hospodaření s dešťovou vodou apod.) ve vztahu k zadání, stávajícímu vnímanému prostředí, ale zejména ve vztahu k budoucí představě dodavatele o charakteru řešeného území.</p> <p>Kladně bude hodnoceno navržené krajinářské řešení, které vytváří adekvátní podmínky pro posílení biodiverzity a přírody ve městě úměrně dané lokalitě včetně koncepce návrhu řešení modrozelené infrastruktury.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které nabídne odpovídající volba parametry jednotlivých prvků veřejného prostranství (množství a velikost zpevněných ploch, terénní úpravy, prvky vegetace) ve vztahu k navrhovanému charakteru řešeného území a které bude rozvíjet zelenou osu propojující park Lužánky a park Planýrka.</p>	<p>Dodavatel velice dobře reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a krajinářské řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh řešení vytváří pestrý, funkční, přehledný, bezpečný a srozumitelný systém veřejných prostranství, která jsou vhodně hierarchizována. Návrh řešení citlivě pracuje s terénem a je vhodně začleněn do krajinného rámce okolí. Lineární park podél ulice Drobného citlivým způsobem navazuje na Botanickou zahradu a arboretum MENDELU. Krajinářské řešení návrhu díky revitalizaci bývalého fotbalového stadionu a pestrrou nabídkou veřejných prostranství různého charakteru vytváří adekvátní podmínky pro posílení biodiverzity a přírody ve městě.</p> <p>Jinak kvalitnímu návrhu prostorového rámce ubírá místy formální vyznění vyznění úprav hravých a herních prvků v prostoru ulic. Míra rozsahu podzemních garáží místy znemožňuje vytvořit plnohodnotně kvalitní venkovní prostory ulic a vnitrobloků.</p>	25

Hodnotící podkritérium				nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
------------------------	--	--	--	-------------------------------------------	-------------------------------------

podkritérium Kvalita dopravního řešení				30	25
----------------------------------------	--	--	--	----	----

Bodové hodnocení:	0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 25 - Velmi dobrý; 30 - Vynikající				
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise	udělený počet bodů
1.	Návrh dopravního řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého dopravního řešení.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého dopravního řešení se rozumí návrh řešení, který odpovídá danému prostředí, zajišťuje logické dopravní vazby a propojení uvnitř řešeného území i ve vztahu k dotčenému území a jeho napojení na dopravní infrastrukturu v jeho okolí, a to s ohledem na předpokládané intenzity, kapacity a plynulost dopravy.</p> <p>Kladně bude hodnoceno navržené dopravní řešení, které vytváří adekvátní a zlepšuje podmínky pro dopravní prostupnost nejen uvnitř řešeného území, ale i v reakci na logické napojení na ulice Sportovní a Drobného a také na dopravní řešení v návaznosti na dotčené území a bezprostřední okolí sousedící s řešeným územím.</p> <p>Kladně bude také hodnoceno takové řešení, které prověří a navrhne vhodný způsob zkapacitnění území městskou hromadnou dopravou.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které navrhne vhodné uspořádání nejen ulic Sportovní a Drobného, ale také komunikační sítě v řešeném území, ve kterém budou zahrnuty pro všechny druhy dopravy.</p>	<p>Dodavatel velice dobře reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a dopravní řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh řešení odpovídá danému prostředí, logicky napojuje a obsluhuje území a vytváří logické dopravní vazby uvnitř území. Území je v návrhu nadstandardně obslouženo všemi druhy dopravy (nová tramvajová trať v ulici Sportovní a autobusová linka obsluhující vnitřní část řešeného území), přičemž vedení tramvajové linky ulicí Reissigovou není příliš vhodné. Rovněž zavádění autobusové dopravy do území není nezbytné. Návrh se snaží zajistit maximální prostupnost územím, nicméně počet míst k překonání ulice Sportovní není příliš velký.</p>	25

Záznam o hodnocení nabídek

Revitalizace území Ponava

2	Název dodavatele	bauchplan			88,75
Hlavní hodnotící kritérium		nejnižší nabídnutá cena	nabídnutá cena dodavatele	dosažený počet bodů za kritérium	výsledek vynásobený váhou kritéria
Celková nabídková cena v Kč bez DPH - váha 25 %		935 000,00	1 100 000,00	85	21,25
Hlavní hodnotící kritérium		nejvyšší možný dosažený počet bodů za kritérium	nejvyšší dosažený počet bodů za kritérium	dosažený počet bodů za kritérium	výsledek vynásobený váhou kritéria
Celková kvalita navrženého řešení - váha 75%		100	90	90	67,50
Hodnotící podkritérium				nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
podkritérium Kvalita urbanistického a architektonického řešení				40	40
Bodové hodnocení:		0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 30 - Velmi dobrý; 40 - Vynikající			
Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise		udělený počet bodů
1.	Návrh urbanistického a architektonického řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého urbanistického a architektonického řešení, včetně kvality a vhodnosti řešení veřejných prostranství.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého urbanistického a architektonického řešení se rozumí vytvoření funkčního, přehledného, bezpečného a srozumitelného uspořádání území včetně zlepšení kvality veřejných prostranství, vhodné začlenění navržené zástavby do kontextu, přiměřenost a účelnost ve vztahu k místu, zároveň však umožňující využitelnost prostoru pro různorodou programovou náplň a variabilní využití, která z místa vytvoří živou městskou strukturu s nabídkou bydlení, pracovních příležitostí a ploch pro sport a rekreaci.</p> <p>Kladně bude hodnoceno takové řešení, které bude vhodně rozvíjet urbanistické a architektonické kvality stávající zástavby řešeného území a vytvářet nové funkční a kvalitní uspořádání území založené na kompozici vzájemných vztahů veřejných prostranství a budov a bude vhodně reagovat na záměry v řešeném území i v okolí řešeného území.</p> <p>Kladně bude také hodnoceno takové řešení, které bude respektovat výsledek architektonické soutěže na sportovní halu pro dráhovou cyklistiku a atletiku.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které bude nabízet vhodné funkční oživení, bude posilovat vazby na širší okolí a řešit prostupnost území z ulice Drobného a Sportovní směrem na Planýrku a bude citlivě přistupovat nejen ke stávající zástavbě uvnitř řešeného území, ale také ve vztahu k zástavbě a krajinnému rámci v okolí řešeného území.</p>	<p>Dodavatel velice dobře reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a urbanisticko architektonické řešení nadstandardně odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh řešení přináší funkční, přehledné a srozumitelné uspořádání území včetně veřejného prostranství. Navržená urbanistická struktura je specifická a vhodně a citlivě rozvíjí urbanistické a architektonické kvality stávající okolní zástavby.</p> <p>Práce se začleněním stávajícího hotelu Bobycentra a tenisové haly do návrhu je citlivá. Hlavní urbanistická osa je vhodně ukončena objektem veřejné vybavenosti adekvátního měřítka. Návrh vytváří atraktivní lokalitu pro kvalitní bydlení a nabízí městu Brnu udržitelný mix bydlení (komerční, družstevní, městské). Koncept mobility hubů je flexibilní a nezvyšuje ceny městského bydlení. Návrh také vhodně pracuje se stadionem po jeho odstranění a využívá ho v synergii s navrženou veřejnou vybaveností. V porovnání s návrhy ostatních dodavatelů Zadavatel vkládá vysokou důvěru ve schopnosti dodavatele naplnit kvalitně předmět veřejné zakázky.</p>		40
Hodnotící podkritérium				nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
podkritérium Kvalita krajinářského řešení				30	25
Bodové hodnocení:		0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 25 - Velmi dobrý; 30 - Vynikající			
Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise		udělený počet bodů
1.	Návrh krajinářského řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého krajinářského řešení.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého krajinářského řešení se rozumí vytvoření funkčního, přehledného, bezpečného a srozumitelného systému veřejných prostranství, které zlepší prostupnost územím a vhodné začlenění do krajinného rámce, jeho přiměřenost a účelnost ve vztahu k místu. Začleněním do krajinného rámce se rozumí schopnost dobře vyhodnotit specifický charakter daný vývojem řešeného území a vhodně na něj reagovat. Přiměřeností se rozumí použití prvků (prvky zakládané vegetace, prvky hospodaření s dešťovou vodou apod.) ve vztahu k zadání, stávajícímu vnímanému prostředí, ale zejména ve vztahu k budoucí představě dodavatele o charakteru řešeného území.</p> <p>Kladně bude hodnoceno navržené krajinářské řešení, které vytváří adekvátní podmínky pro posílení biodiverzity a přírody ve městě úměrně dané lokalitě včetně koncepce návrhu řešení modrozelené infrastruktury.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které nabídne odpovídající volba parametry jednotlivých prvků veřejného prostranství (množství a velikost zpevněných ploch, terénní úpravy, prvky vegetace) ve vztahu k navrhovanému charakteru řešeného území a které bude rozvíjet zelenou osu propojující park Lužánky a park Planýrka.</p>	<p>Dodavatel velice dobře reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a krajinářské řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh řešení vytváří pestrý, funkční, přehledný, bezpečný a srozumitelný systém veřejných prostranství, která jsou vhodně hierarchizována. Koncept koncentrace parkování do mobility hubů umožní zachování velkých ploch bez ovlivnění podzemními konstrukcemi garáží, což je pro krajinářské řešení pozitivní. Návrh řešení se vyznačuje signifikantním klimakoridorem, který vytváří podmínky pro posílení biodiverzity a přírody ve městě, vhodné začleňuje urbanistickou strukturu do krajinného rámce okolí a propojuje park Lužánky s Planýrkou, přičemž nerezignuje na definování ulice Drobného zástavbou. Nicméně dále bude nutné blíže popsat zajištění obsluhy území podél klimakoridoru z hlediska údržby a obsluhy vozidly IŽS. Návrh by se měl dále více zaměřit na definování charakteru navržených venkovních sportovišť a způsobu intenzity jejich využití. Zadavatel je nicméně v porovnání s návrhy ostatních dodavatelů přesvědčen o schopnosti dodavatele kvalitně splnit předmět veřejné zakázky.</p>		25
Hodnotící podkritérium				nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
podkritérium Kvalita dopravního řešení				30	25
Bodové hodnocení:		0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 25 - Velmi dobrý; 30 - Vynikající			
Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise		udělený počet bodů
1.	Návrh dopravního řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého dopravního řešení.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého dopravního řešení se rozumí návrh řešení, který odpovídá danému prostředí, zajišťuje logické dopravní vazby a propojení uvnitř řešeného území i ve vztahu k dotčenému území a jeho napojení na dopravní infrastrukturu v jeho okolí, a to s ohledem na přepokládané intenzity, kapacity a plynulost dopravy.</p> <p>Kladně bude hodnoceno navržené dopravní řešení, které vytváří adekvátní a zlepšuje podmínky pro dopravní prostupnost nejen uvnitř řešeného území, ale i v reakci na logické napojení na ulice Sportovní a Drobného a také na dopravní řešení v návaznosti na dotčené území a bezprostřední okolí sousedící s řešeným územím.</p> <p>Kladně bude také hodnoceno takové řešení, které prověří a navrhne vhodný způsob zkapacitnění území městskou hromadnou dopravou.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které navrhne vhodné uspořádání nejen ulic Sportovní a Drobného, ale také komunikační sítě v řešeném území, ve kterém budou zahrnuty pro všechny druhy dopravy.</p>	<p>Dodavatel velice dobře reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a dopravní řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh dopravního řešení vytváří obývatelné prostředí založené na udržitelné koncepci dopravy a zajišťuje maximální prostupnost pro pěší a cyklisty. Území je přitom logicky napojeno a obslouženo a vytváří logické dopravní vazby uvnitř území. Zvolená strategie parkování využívá prostor po stávajících podzemních garážích v kombinaci s mobility huby, jejichž využití se v průběhu času může měnit. Tramvajová trať je navržena jako rezerva, nicméně její umístění v profilu ulice není vhodné. Návrh se snaží zajistit maximální prostupnost územím, nicméně počet míst k překonání ulice Sportovní není příliš velký. Zadavatel je nicméně v porovnání s návrhy ostatních dodavatelů přesvědčen o schopnosti dodavatele kvalitně splnit předmět veřejné zakázky.</p>		25

Záznam o hodnocení nabídek

Revitalizace území Ponava

3	Název dodavatele	Refuel s.r.o.			58,75
Hlavní hodnotící kritérium		nejnižší nabídnutá cena	nabídnutá cena dodavatele	dosažený počet bodů za kritérium	výsledek vynásobený váhou kritéria
Celková nabídková cena v Kč bez DPH - váha 25 %		935 000,00	1 100 000,00	85	21,25
Hlavní hodnotící kritérium		nejvyšší možný dosažený počet bodů za kritérium	nejvyšší dosažený počet bodů za kritérium	dosažený počet bodů za kritérium	výsledek vynásobený váhou kritéria
Celková kvalita navrženého řešení - váha 75%		100	90	50	37,50

Hodnotící podkritérium			nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
------------------------	--	--	-------------------------------------------	-------------------------------------

podkritérium Kvalita urbanistického a architektonického řešení			40	20
----------------------------------------------------------------	--	--	----	----

Bodové hodnocení:	0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 30 - Velmi dobrý; 40 - Vynikající			
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise	udělený počet bodů
1.	Návrh urbanistického a architektonického řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého urbanistického a architektonického řešení, včetně kvality a vhodnosti řešení veřejných prostranství.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého urbanistického a architektonického řešení se rozumí vytvoření funkčního, přehledného, bezpečného a srozumitelného uspořádání území včetně zlepšení kvality veřejných prostranství, vhodné začlenění navržené zástavby do kontextu, přiměřenost a účelnost ve vztahu k místu, zároveň však umožňující využitelnost prostoru pro různorodou programovou náplň a variabilní využití, která z místa vytvoří živou městskou strukturu s nabídkou bydlení, pracovních příležitostí a ploch pro sport a rekreaci.</p> <p>Kladně bude hodnoceno takové řešení, které bude vhodně rozvíjet urbanistické a architektonické kvality stávající zástavby řešeného území a vytvářet nové funkční a kvalitní uspořádání území založené na kompozici vzájemných vztahů veřejných prostranství a budov a bude vhodně reagovat na záměry v řešeném území i v okolí řešeného území.</p> <p>Kladně bude také hodnoceno takové řešení, které bude respektovat výsledek architektonické soutěže na sportovní halu pro dráhovou cyklistiku a atletiku.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které bude nabízet vhodné funkční oživení, bude posilovat vazby na širší okolí a řešit prostupnost území z ulice Drobného a Sportovní směrem na Planýrku a bude citlivě přistupovat nejen ke stávající zástavbě uvnitř řešeného území, ale také ve vztahu k zástavbě a krajinnému rámci v okolí řešeného území.</p>	<p>Dodavatel přiměřeně reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a urbanisticko architektonické řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr s drobnými nedostatky. Z finálního návrhu řešení je jasné čitelná urbanistická struktura mřížky, která je funkční, přehledná, bezpečná a srozumitelná, nicméně ulice, resp. uliční profily jsou zobrazeny příliš schematicky a při navrhovaném způsobu řešení garáží by díky mnoha vjezdům ani zdaleka nebyly dosažitelné.</p> <p>Velikost bloků je sice přiměřená, nicméně lze očekávat, že bloky podél ulice Drobného nebude možné zcela prosvětlit. Návrh nepracuje zcela vhodně s komplexem hotelu Bobycentra v čase.</p> <p>Objektům veřejné vybavenosti chybí adekvátní předprostor.</p>	20

Hodnotící podkritérium			nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
------------------------	--	--	-------------------------------------------	-------------------------------------

podkritérium Kvalita krajinářského řešení			30	10
-------------------------------------------	--	--	----	----

Bodové hodnocení:	0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 25 - Velmi dobrý; 30 - Vynikající			
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise	udělený počet bodů
1.	Návrh krajinářského řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého krajinářského řešení.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého krajinářského řešení se rozumí vytvoření funkčního, přehledného, bezpečného a srozumitelného systému veřejných prostranství, kterélepší prostupnost územím a vhodné začlenění do krajinného rámce, jeho přiměřenost a účelnost ve vztahu k místu. Začleněním do krajinného rámce se rozumí schopnost dobře vyhodnotit specifický charakter daný vývojem řešeného území a vhodně na něj reagovat. Přiměřeností se rozumí použití prvků (prvky zakládané vegetace, prvky hospodaření s dešťovou vodou apod.) ve vztahu k zadání, stávajícímu vnímanému prostředí, ale zejména ve vztahu k budoucí představě dodavatele o charakteru řešeného území.</p> <p>Kladně bude hodnoceno navržené krajinářské řešení, které vytváří adekvátní podmínky pro posílení biodiverzity a přírody ve městě úměrně dané lokalitě včetně koncepce návrhu řešení modrozelené infrastruktury.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které nabídne odpovídající volba a parametry jednotlivých prvků veřejného prostranství (množství a velikost zpevněných ploch, terénní úpravy, prvky vegetace) ve vztahu k navrhovanému charakteru řešeného území a které bude rozvíjet zelenou osu propojující park Lužánky a park Planýrka.</p>	<p>Dodavatel nedostatečně reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a krajinářské řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr s velkými nedostatky. Z finálního návrhu řešení je sice patrné vhodné oddělení krajinné struktury od urbanistické, nicméně měřítko navrženého parku je neadekvátní. Zvolená forma parku navíc nekomunikuje s navrženou urbanistikou strukturou. Veřejná prostranství ulic v návrhu postrádají hierarchizaci. Z krajinářského hlediska je pozitivní, že konstrukce podzemních garáží ctí půdorysnou stopu zástavby, díky čemuž je zajištěna dlouhodobá užitelnost a udržitelnost venkovních prostor. Nicméně návrh nepřesvědčuje Zadavatele v porovnání s návrhy ostatních účastníků o jeho vhodnosti.</p>	10

Hodnotící podkritérium			nejvyšší možný počet bodů za podkritérium	dosažený počet bodů za podkritérium
------------------------	--	--	-------------------------------------------	-------------------------------------

podkritérium Kvalita dopravního řešení			30	20
----------------------------------------	--	--	----	----

Bodové hodnocení:	0 - Nedostatečný; 10 - Dostatečný; 20 - Dobrý; 25 - Velmi dobrý; 30 - Vynikající			
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Hodnocený parametr		Preference zadavatele	Hodnocení komise	udělený počet bodů
1.	Návrh dopravního řešení prezentovaný účastníkem ve finálním návrhu řešení, který je součástí nabídky.	<p>Dodavatel bude ve finálním návrhu řešení reagovat na rámcové zadání (P01 – Rámcové zadání) a doporučení komise, která byla součástí Výzvy k podání nabídek a komise bude hodnotit celkovou kvalitu navrženého řešení.</p> <p>V rámci tohoto subkritéria bude posuzována kvalita a vhodnost navrženého dopravního řešení.</p> <p>Kvalitou a vhodností navrženého dopravního řešení se rozumí návrh řešení, který odpovídá danému prostředí, zajišťuje logické dopravní vazby a propojení uvnitř řešeného území i ve vztahu k dotčenému území a jeho napojení na dopravní infrastrukturu v jeho okolí, a to s ohledem na předpokládané intenzity, kapacity a plynulost dopravy.</p> <p>Kladně bude hodnoceno navržené dopravní řešení, které vytváří adekvátní a zlepšuje podmínky pro dopravní prostupnost nejen uvnitř řešeného území, ale i v reakci na logické napojení na ulice Sportovní a Drobného a také na dopravní řešení v návaznosti na dotčené území a bezprostřední okolí sousedějící s řešeným územím.</p> <p>Kladně bude také hodnoceno takové řešení, které prověří a navrhne vhodný způsob zkapacitnění území městskou hromadnou dopravou.</p> <p>Za kvalitnější bude považováno takové řešení, které navrhne vhodné uspořádání nejen ulic Sportovní a Drobného, ale také komunikační sítě v řešeném území, ve kterém budou zahrnuty pro všechny druhy dopravy.</p>	<p>Dodavatel přiměřeně reagoval na doporučení komise ve výzvě k podání nabídek a dopravní řešení odpovídá preferencím Zadavatele na hodnocený parametr. Finální návrh řešení vytváří racionální uliční síť založenou na ortogonální urbanistické mřížce, která zajišťuje prostupnost územím. Komise také oceňuje řešení městské hromadné dopravy v širších souvislostech (prodloužení tramvajové trati).</p> <p>Návrh má však drobné nedostatky, kterými jsou nedořešení propojení území při zachování Bobycentra, obsluha mateřské školy, předpokládaná vysoká intenzita na ulici Sportovní, způsob etapizace podzemních garáží ve vztahu k možné parcelaci bloků</p> <p>V porovnání s návrhy ostatních dodavatelů Zadavatel jako vhodnější v daném subkritériu vyhodnotil návrhy dodavatelů s hodnocením velmi dobré či vynikající.</p>	20

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku
„Revitalizace území Ponava“

Protokol z jednání komise (Workshop III)

Zadavatel a zpracovatel zadávacích podmínek:

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace (dále jen „**Zadavatel**“ nebo „**KAM**“)

Sídlo: Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

IČO: 051 28 820

Místo: zasedací místnost KAM, Zelný trh 331/13, Brno

Datum: 19.06.2025

Začátek jednání: 9:00 hodin

Konec jednání: 12:45 hodin

Obsah protokolu:

- 1) Účastníci, kteří předložili nabídku
- 2) Prezentace finálních návrhů řešení
- 3) Závěr

Účastníci, kteří předložili nabídku

Dne 02.05.2025 třem (3) účastníkům, kteří byli při snížení počtu řešení podle odst. 7.6 zadávací dokumentace hodnoceny nejlépe, Zadavatel zaslal prostřednictvím profilu zadavatele Výzvu k podání nabídky.

Všichni níže uvedení účastníci byli vyzváni k podání nabídky nejpozději do 13.06.2025 do 13:00 hodin, a to prostřednictvím Elektronického nástroje.

Souběžně s Výzvou k podání nabídek byla účastníkům doručena také **pozvánka na prezentaci finálních návrhů řešení – Workshop III.**

Účastníky vyzvanými k podání nabídky, z nichž všichni finální návrh řešení předložili, jsou:

Pořadí	Název účastníka	IČO	Sídlo
1.-2.	M2AU s.r.o.	144 31 734	Údolní 222/5, 602 00 Brno
1.-2.	bauchplan	DE226868847	Severinstraße 5, D-81541 Mnichov, Německo
3.	Refuel, s.r.o.	248 49 308	Babákova 2153/8, 148 00 Praha

Prezentace finálních návrhů řešení

Zadavatel pověřil k vedení Workshopu III a dialogu s účastníky v zadávacím řízení komisi, a to v následujícím složení:

PŘÍTOMNÍ:

Řádní členové komise – nezávislí:

Ing. Štěpánka Endrle
prof. Mgr. akad. arch. Roman Brychta
Ing. arch. Jaroslav Holler
Ing. arch. Jaroslav Wertig

Řádní členové komise – závislí:

doc. Ing. arch. Jiří Oplatek
Ing. arch. Jan Tesárek

Náhradníci nezávislé části komise:

Ing. et Ing. arch. Tomáš Babka

Příloha VI.4

Ing. arch. Petr Buryška, Ph.D.

Náhradníci závislé části komise:

Ing. Jaroslav Folprecht

Ing. arch. Radek Suchánek. Ph.D.

Ing. arch. David Zajíček

Pomocné orgány komise:

Ing. arch. Tomáš Pavlíček – sekretář,

MgA. Anita Topinka, DiS. – přezkušovatelka,

Mgr. et Mgr. Šárka Reichmannová – Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace.

Přizvaní odborníci komise:

Ing. Tereza Pokorná – vedoucí oddělení ochrany a tvorby zeleně a ÚSES Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna

Ing. Ivona Kuřátková – vedoucí referátu koncepce základních městských funkcí Odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Brna

Ing. Jan Sponar – vedoucí oddělení bytové výstavby a správy bytového fondu Bytového odboru Magistrátu města Brna

Ing. Petr Mihola – technik pedagogicko organizačního oddělení Odboru školství a mládeže Magistrátu města Brna

Ing. arch. Jaroslav Kaplan – stavební referent referátu stavebního Majetkového odboru Magistrátu města Brna (zastoupení Ing. Jany Macháňové)

Ing. Roman Nekula MBA – správní ředitel, Brněnské komunikace, a.s.

Aleš Navrátil – Asset Manager, Nákupní centrum Královo Pole

Petr Kareš – zástupce společnosti Bobycentrum Alfa a.s.

Ing. Tomáš Fila – zástupce Botanické zahrady a arboreta Mendelovy univerzity v Brně (zastoupení

Ing. Michala Pavlíka)

Ing. arch. Lukáš Makovský, M. A., Ph.D. – urbánní ekonom, University of Reading

NEPŘÍTOMNÍ:

Ing. Andrea Pazderová

Ing. arch. Petr Bořecký

1. Zahájení

Předsedkyně komise zahájila dne 19.06.2025 v 9:00 hodin prezentaci finálních návrhů řešení.

Jednotliví účastníci předstupovali před komisí separátně v následujícím pořadí a v uvedeném čase:

9:00 – 10:00 - M2AU s.r.o.

10:15 – 11:15 - bauchplan

11:30 – 12:30 – Refuel, s.r.o.

Před začátkem jednání byla sekretářem zkontrolována prezenze, kdy se všechny přítomné osoby zapsaly do prezenční listiny (viz Příloha VI.1 – Prezenční listina).

2. Prezentace finálních návrhů řešení a dialog s účastníky

Prezentace finálních návrhů řešení včetně dialogu probíhala mezi komisí, přizvanými experty a účastníky s každým z účastníků samostatně. Zadavatel dal každému z vyzvaných a shora uvedených účastníků shodný časový prostor (60 min). Zástupci účastníka nejprve komisi prezentovali předložený finální návrh řešení (30 min), následně proběhl dialog mezi zástupci účastníka, komisí a přizvanými odborníky (30 min).

V následném dialogu s komisí byla diskutována témata týkající se finálního návrhu řešení účastníka ve vztahu k zadání. Účastníkovi byly sděleny připomínky či doporučení k dopracování v územní studii.

M2AU s.r.o.

Témata dialogu:

1. Urbánní ekonomie:

- Komise s účastníkem diskutovala o přístupnosti vnitrobloků, typech veřejné vybavenosti a s využitím stávajícího objektu Bobycentra.

2. Základní škola:

- Diskutovalo se o způsobu umístění základní školy a jeho vhodnosti ve vztahu k sportovní hale pro dráhovou cyklistiku a atletiku a prostupnosti na Planýrku.
- Se základní školou bude nutné pracovat jako s areálem.

Příloha VI.4

3. Hustota zastavění:

- Zastavěnost působí řídce, nicméně to je dáno charakterem zastavění.

4. Ulice Borců:

- Diskutovalo se o dalším možném potenciálu rozvoje parteru.

5. Botanická zahrada a arboretum MENDELU:

- Diskutovalo se o možnosti otevření areálu. Navrhnout areál jako vyhrazený park není příliš reálné.
- Předprostor nového vstupu do areálu se jeví jako vhodný.

6. Superblok:

- Diskutovalo se o odstupových vzdálenostech jednotlivých objektů bloků.

7. Intenzita zástavby:

- Diskutovalo se o tom, zda-li by pro navrženou zástavbu nestačila výšková hladina 5.

8. Oddělení polosoukromých vnitrobloků:

- Diskutovalo se o způsobu uzavření vnitrobloků. Z hlediska ekonomiky provozu je pro město výhodnější, aby vnitrobloky spravovali vlastníci bloků.

9. Bezpečnost parku:

- Bylo by vhodné doplnit o vybavenost, která pomůže zajistit sociální dohled a zvýšit tak bezpečnost v parku.

10. Park podél Drobného:

- Diskutovalo se o vhodnosti navrženého parku.

11. Etapizace:

- Diskutovalo se o návrhu etapizace.

12. Bobycentrum:

- Diskutovalo se o zapojení stávajícího hotelu Bobycentrum a jeho možném dalším rozvoji.
- Diskutovalo se o tom, jakým způsobem návrh v okolí hotelu počítá s provozem společenské haly v Bobycentru.
- Byl veden dialog o budoucnosti tenisové haly, ve které se nachází část kritické infrastruktury pro hotel.

13. Tramvajová trať:

- Debatovalo se o reálnosti vedení tramvajové trati ulicí Reissigovou, která zřejmě nemá dostačující parametry.

bauchpian

Témata dialogu:

1. Urbánní ekonomie:

- Komise s účastníkem diskutovala o počtu obyvatel v území a možnosti způsobu financování mobility hubů.

2. Parkování:

- Diskutovalo se o tom, že je nutné najít vhodný balanc mezi podzemním parkováním a mobility hubem ve vztahu k financování (komerční bydlení včetně parkování, městské bydlení s možností parkování v mobility hubu) a o flexibilitě mobility hubů.
- Mobility huby jsou uvažovány jako veřejná infrastruktura.
- Představené dispoziční řešení mobility hubu není příliš efektivní (obsahuje velké množství komunikací).

3. Bobycentrum:

- Diskutovalo se o způsobu využití stávajícího hotelu v návrhu.
- V souvislosti s technickým zázemím Bobycentra se diskutovalo o možnosti přeložení do budovy hotelu.

4. Klimakoridor:

- Diskutovalo se o způsobu údržby a o tom, jak bude vypadat rozmezí mezi soukromým a veřejným prostranstvím.
- Dále se debatovalo o zajištění příjezdu pro vozidla IZS a svozu odpadu.

5. Propojení na Planýrku:

- Diskutovalo se o propojení na Planýrku.

6. Vstup do Botanické zahrady a arboreta MENDELU:

- Diskutovalo se o řešení prostoru před nově navrženým vstupem do areálu.

7. Udržitelnost sportovišť:

- Diskutovalo se o udržitelnosti a provozu dvou sportovišť a jakým způsobem budou fungovat.

8. Tenisová hala:

- Diskutovalo se o tom, že návrh s halou dále počítá jako s dalším sportovním zařízením v území.

9. Plochy kolem areálu Botanické zahrady a arboreta MENDELU:

- Diskutovalo se o dalším potenciálu využití ploch kolem areálu.

Refuel, s.r.o.

Témata dialogu:

1. Urbánní ekonomie:

- Komise s účastníkem diskutovala o navržené velikosti podlažních ploch pro bydlení, o velikosti ploch vnitrobloků, o možnosti rozdělení bloků na samostatné stavební objekty a o využitelnosti parteru.

2. Podzemní parkování:

- Diskutovalo se o navrženém podzemním parkování a počet vjezdů do podzemních garáží, se projeví v kvalitě bloků i členění ulice.

3. Krajinné náměstí:

- Diskutovalo se o financování rozsáhlé zpevněné plochy „krajinného“ náměstí a opodstatněnosti množství zpevněných ploch.
- Dále se debatovalo o vhodnosti umístění zázemí a způsobu nástupu do „krajinného“ náměstí.

4. Doprava:

- Bylo oceněno, že se návrh zabývá dopravním řešením v širším kontextu.

5. Bobycentrum:

- Bylo diskutováno, jakým způsobem se v návrhu počítá se zachováním stávajícího hotelu Bobycentrum a jestli je možné jej zakomponovat do navržené struktury.

6. Veřejná prostranství:

- Diskutovalo se o tom, že v návrhu blokové zástavby není navrženo žádné plošné veřejné prostranství.

7. Vnitrobloky:

- Diskutovalo se o charakteru vnitrobloků.

Závěr

Zadavatel provedl Workshop III s účastníky, kteří byli vyzváni k podání nabídky. Součástí Workshopu III byl dialog s jednotlivými účastníky nad finálními návrhy řešení.

Členové komise a přizvaní odborníci se seznámili se zněním Protokolu a souhlasili s ním.

Zapisovatel:

Sekretář	Podpis
Ing. arch. Tomáš Pavlíček	

Přílohy

Příloha VI.1 – Prezenční listina

V Brně dne 19. 6. 2025

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku
„Revitalizace území Ponava“

Prezenční listina

MÍSTO: Kancelář architekta města Brna, Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

DATUM: 19. 6. 2025 – Workshop III

JMÉNO	PODPIS
Členové komise – nezávislí	
prof. Mgr. akad. arch. Roman Brychta	
Ing. Štěpánka Endrle	
Ing. arch. Jaroslav Holler	
Ing. arch. Jaroslav Wertig	
Členové komise – závislí	OMLUVENA
doc. Ing. arch. Jiří Oplatek	
Ing. Andrea Pazderová	
Ing. arch. Jan Tesárek	
Náhradníci komise – nezávislí	
Ing. et Ing. arch. Tomáš Babka	
Ing. arch. Petr Buryška	
Náhradníci komise – závislí	
Ing. arch. Petr Bořecký	OMLUVEN

Příloha VI.1

Ing. Jaroslav Folprecht	
Ing. arch. Radek Suchánek, Ph.D.	
Ing. arch. David Zajíček	
Ostatní	
Ing. arch. Lukáš Makovský, M. A., Ph.D. – přizvaný odborník	ONLINE
Ing. arch. Tomáš Pavlíček – sekretář	
MgA. Anita Topínka, DiS. - přezkušovatelka	
Mgr. Jan Sedláček – přizvaný odborník	
Mgr. Kateřina Mlčúchová – přizvaná odbornice	
Mgr. Radim Jirků – přizvaný odborník	
ING. TEREZA BLOKOVÁ	
ING. PETR MIHOLA	
ING. ARCH. KATKOVAN HMB	
ING. TOMÁŠ FILA MENDEL	
Ing. Tomáš BURIAN	
Ing. Ivona KURÁTKOVÁ	
ALEX NAVRÁTIL CPI - MC KRAL. POLE	

Příloha VI.1

Petr Kohn	
JAN SPONAR ^{BOMMB}	
ROMAN NEKULA ^{BKOM}	
FILIP HUSÁLEX ^{HZAU}	
PRĚMYSL KREJČÍŘÍK A.K.	
SILVIA PADEROVÁ	
LINDA OBRŠÁLOVÁ ^{HZAV}	
JARKA REICHMANOVÁ ^{KAM}	
KAY STRASSER ^{bachplan J.C}	
HANA TURNOVSKÁ ^{bachplan J.C}	
MIROSLAV ČULÁK ^(BACHPLAN / TRAKTOR)	
RYŠKA ZBYMEK	
KONOPKA PAVEL	
JAN SKOUPÝ	
MIROSLAV RADILOVÁ	

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku na služby s názvem

Revitalizace území Ponava

Zpráva o posouzení a přezkoušení nabídek

Zadavatel a zpracovatel zadávacích podmínek:

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace (dále jen „Zadavatel“ nebo „KAM“)

Sídlo: Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

IČO: 051 28 820

Přijetí nabídek

Lhůta pro podání nabídek uplynula dne 13. 6. 2025 ve 13:00 hodin. Ve stanovené lhůtě byly podány celkem **3 nabídky**:

Nabídka číslo	Název účastníka	IČO	Sídlo	Datum a čas přijetí nabídek
1	M2AU s.r.o.	144 31 734	Údolní 222/5, 602 00 Brno	Viz Příloha č. 1 – Seznam podaných nabídek
2	bauchplan	DE226868847	Severinstraße 5, D-81541 Mnichov, Německo	Viz Příloha č. 1 – Seznam podaných nabídek
3	Refuel, s.r.o.	248 49 308	Babákova 2153/8, 148 00 Praha	Viz Příloha č. 1 – Seznam podaných nabídek

Otevření nabídek

K otevírání nabídek doručených prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje (ezak.e-tenders.cz) (dále jen „Elektronického nástroje“) byly Zadavatelem pověřeny tyto osoby:

Ing. arch. Tomáš Pavlíček

sekretář, zaměstnanec KAM

Mgr. Radim Jirků

zaměstnanec KAM

Otevírání částí nabídek v digitální podobě pomocí Elektronického nástroje se uskutečnilo v pátek 13. 6. 2025 v KAM na oddělení Veřejného prostoru (1. patro), na adrese Zelný trh 331/13, Brno a bylo zahájeno v 13:10 hodin.

Přítomné výše uvedené osoby provedly na Elektronickém nástroji otevření všech částí nabídek podávaných digitálně a tuto činnost ukončili 13. 6. 2025 v 13:40 hodin. Nabídkám bylo při podání Elektronickým nástrojem přiděleno pořadové číslo a zaznamenán čas přijetí – viz příloha č. 1 - Seznam podaných nabídek.

Pověřené osoby zkontrolovaly, že nabídky byly doručeny ve stanovené lhůtě a dále, že s nimi nebylo před jejich otevřením manipulováno ve smyslu § 109 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“).

K otevírání nabídek doručených fyzicky, na adresu Zelný trh 331/13, 602 00 Brno, 1. patro, byly Zadavatelem pověřeny tyto osoby:

Ing. arch. Tomáš Pavlíček	sekretář, zaměstnanec KAM
Mg.A. Anita Topinka	přezkušovatelka, zaměstnankyně KAM

Otevírání částí nabídek ve fyzické podobě se uskutečnilo v pátek 13. 6. 2025 v KAM na oddělení Veřejného prostoru (1. patro), na adrese Zelný trh 331/13, Brno a bylo zahájeno v 13:05 hodin.

Přítomné výše uvedené osoby provedly otevření všech částí nabídek podaných ve fyzické podobě a tuto činnost ukončili 13. 6. 2025 v 13:30 hodin. Nabídkám bylo při podání ve fyzické podobě přiděleno pořadové číslo a zaznamenán čas přijetí – viz příloha č. 1 - Seznam podaných nabídek.

V řádné lhůtě dle Výzvy k podání nabídek (dále jen „Výzva“) byly podány všechny nabídky podávané v digitální podobě i ve fyzické podobě dle požadavků uvedených ve Výzvě.

Pro účely sjednocení podaných nabídek v listinné a digitální podobě bylo nabídkám přiděleno následující pořadí:

Nabídka číslo	Název účastníka	IČO	Sídlo
1	M2AU s.r.o.	144 31 734	Údolní 222/5, 602 00 Brno
2	bauchplan	DE226868847	Severinstraße 5, D-81541 Mnichov, Německo
3	Refuel, s.r.o.	248 49 308	Babákova 2153/8, 148 00 Praha

Údaje z nabídek odpovídající číselně vyjádřitelným kritériím hodnocení

Nabídka číslo	Název účastníka	Celková nabídková cena v Kč bez DPH
1	M2AU s.r.o.	935.000,00
2	bauchplan	1.100.000,00
3	Refuel, s.r.o.	1.100.000,00

Posouzení nabídek

Pro posouzení nabídek a přezkoušení finálních návrhů řešení byly Zadavatelem pověřeny tyto osoby:

Ing. arch. Tomáš Pavlíček sekretář, zaměstnanec KAM
MgA. Anita Topinka přezkušovatelka, zaměstnankyně KAM

O posouzení nabídek byl sepsán záznam o posouzení nabídek, který tvoří Přílohu č. 2 – Záznam o posouzení nabídek.

I přes výše uvedené posouzení předložené nabídky trpí následujícími drobnými nedostatky:

- nabídky č. 1 a 2 obsahují nad rámec požadovaného vyplněnou Celkovou nabídkovou cenu v Kč bez DPH, která je krom sloupce C řádku 6 odevzdaného a vyplněného podkladu *P31 – Vzor Nabídková cena* uvedena také v příloze nabídky *P23 – Návrh smlouvy* v čl. VII odst. 1. U obou nabídek se nicméně číselné údaje uvedené v podkladu P31 a P23 shodují.
- Nabídka č. 1 má v identifikačních údajích smluvních stran Objednatele uvedenou jako kontaktní osobu ve věcech technických Ing. arch. Pavlu Pannovou. Dle podkladu *P23 – Návrh smlouvy* zde nebyla uvedena žádná osoba. Jedná se toliko o formální nedostatek, nikoliv materiální změnu závazného návrhu smlouvy požadovaného ve Výzvě.
- Nabídky č. 2 a 3 zvolili odlišné formátování textu od podkladu *P23 – Návrh smlouvy*. Jedná se toliko o formální nedostatek, nikoliv materiální změnu závazného návrhu smlouvy požadovaného ve Výzvě.

Pověřené osoby konstatují, že všechny nabídky všech účastníků splňují veškeré náležitosti stanovené v čl. 8 zadávací dokumentace a Výzvy (více viz příloha č. – Záznam o posouzení nabídek).

V Brně 18. 6. 2025

Ing. arch. Tomáš Pavlíček, sekretář

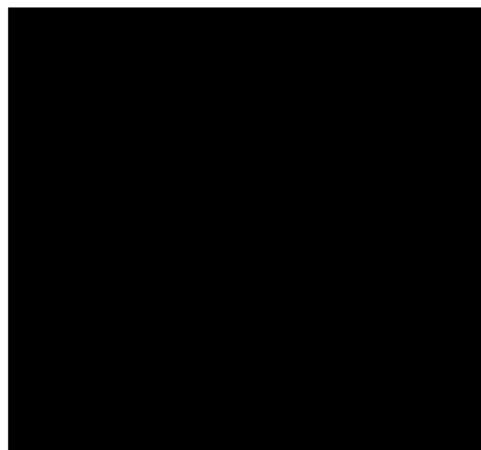
MgA. Anita Topínka, přezkušovatelka

Mgr. Radim Jirků, právník

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Seznam podaných nabídek

Příloha č. 2 – Záznam o posouzení nabídek



Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku na služby s názvem

Revitalizace území Ponava

Seznam částí nabídek podávaných fyzicky

MÍSTO: Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace, Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

N.Č.	Jméno účastníka	Datum odevzdání	Čas odevzdání
1	REFUEL s.r.o.	12.6.2025	14:30
2	BAUCH PLAN	13.6.2025	9:00
3	M2AV	13.6.2025	10:00

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku na služby s názvem

Revitalizace území Ponava

Seznam částí podaných nabídek podávaných digitálně

na profilu zadavatele – certifikovaný elektronický nástroj E-ZAK dostupný na ezak.e-tenders.cz

DATUM: 13. 6. 2025, 13:00 hodin

N.Č.	Jméno účastníka	Datum odevzdání	Čas odevzdání
1	Refuel, s.r.o.	12.6.2025	12:43
2	M2AU s.r.o.	13. 6. 2025	10:19
3	bauchplan	13. 6. 2025	11:42

Zadávací řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku na služby s názvem

Revitalizace území Ponava

Záznam o posouzení nabídek

Nabídka		1	2	3		
Účastník (název / jméno a příjmení)		M2AU s.r.o.	bauchplan).(Refuel s.r.o.		
SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZPŮSOB PODÁNÍ NABÍDKY A NA OBSAHOVÉ NÁLEŽITOSTI NABÍDKY						
Nabídka	zpracování nabídky v českém jazyce		Splněno	Splněno	Splněno	
	digitální část nabídky		Splněno	Splněno	Splněno	
	prezentace finálního návrhu řešení		Splněno	Splněno	Splněno	
	panely grafické části finálního návrhu řešení podávané také ve fyzické podobě v doporučeném formátu *.pdf		Splněno	Splněno	Splněno	
	textová část (průvodní zprávu) finálního návrhu řešení v doporučeném formátu *.doc nebo *.docx	anotace (v rozsahu 1 normostrany)		Splněno	Splněno	Splněno
		průvodní zpráva popisující urbanisticko-architektonické řešení, krajinářské řešení, dopravní řešení, řešení technické infrastruktury a etapizaci výstavby v rozsahu cca 5 normostran		Splněno	Splněno	Splněno
		vyplněná tabulka základních bilancí řešeného území dle doporučeného podkladu P26 – Vzor tabulky bilancí		Splněno	Splněno	Splněno
	tabulka bilancí finálního návrhu řešení v doporučeném formátu *.xls, nebo *.xlsx		Splněno	Splněno	Splněno	
	vyplněný návrh smlouvy o dílo P23 – Návrh smlouvy o dílo v doporučeném formátu *.doc, *.doc, *.pdf		Splněno s drobnými nedostatky	Splněno s drobnými nedostatky	Splněno s drobnými nedostatky	
	nabídková cena za zhotovení předmětu plnění, a to dle podkladu P31 – Vzor Nabídková cena ve formátu *.xls nebo *.xlsx.		Splněno	Splněno	Splněno	
	vyplněný seznam poddodavatelů, a to dle přílohy č. 2 – Seznam poddodavatelů v doporučeném formátu *.doc, *.doc, *.pdf, který je přílohou podkladu P23 – Návrh smlouvy o dílo		Splněno	Splněno	Splněno	
	fyzická (listinná) část nabídky		Splněno, odchylky od doporučených požadavků	Splněno, odchylky od doporučených požadavků	Splněno, odchylky od doporučených požadavků	
	grafická část	uspořádání na 4 panelech z lehkého materiálu pro výstavní účely (např. Kapa deska aj.) na formátu B1 (700 x 1000 mm) na výšku		Splněno	Splněno	Splněno
		celková situace urbanistického a architektonického řešení, včetně návaznosti na dotčené území v doporučeném měřítku 1:2000, vč. legendy		Splněno	Splněno, chybí legenda	Splněno, chybí legenda
		celková situace krajinářského řešení v doporučeném měřítku 1:2000, vč. legendy		Splněno	Splněno, chybné pojmenování	Splněno, součást celkové situace urb. a arch. řešení, chybí legenda
		celková situace dopravního řešení v doporučeném měřítku 1:2000, vč. legendy		Splněno	Splněno, chybí legenda	Splněno, součást celkové situace urb. a arch. řešení, chybí legenda
		celková situace řešení technické infrastruktury v doporučeném měřítku 1:2000, vč. legendy		Splněno	Splněno	Splněno, bez uvedení měřítka a legendy
		celková situace funkčního využití řešeného území vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití dle ÚPmB včetně prostorových regulativů (struktury, výškové hladiny), z čehož vyplýne i případný požadavek na změnu ÚPmB v doporučeném měřítku 1:2000, vč. legendy		Splněno	Splněno	Splněno, bez uvedení měřítka
		celková situace regulace řešeného území v doporučeném měřítku 1:2000, vč. legendy		Splněno	Splněno	Nesplněno, situace chybí
		schéma etapizace výstavby v libovolném měřítku		Splněno	Splněno	Splněno
		výkres přístupnosti prostranství vyznačující veřejně přístupné a nepřístupné plochy v libovolném měřítku, přičemž Zadavatel umožňuje výkres přístupnosti prostranství zakreslit do jiné požadované situace (celkové situace urbanistického a architektonického řešení, celkové situace krajinářského řešení, celkové situace dopravního řešení nebo celkové situace regulace řešeného území) za předpokladu, že tím nedojde ke snížení srozumitelnosti hlavního tématu situace		Splněno	Splněno	Splněno
		alespoň 2 charakteristické řezy řešeným územím v doporučeném měřítku 1:2000		Splněno, bez uvedení měřítka	Splněno	Splněno
		alespoň 2 řezy typickým blokem zástavby v doporučeném měřítku 1:500		Splněno	Splněno	Splněno
		alespoň 4 vybrané detaily veřejných prostranství v doporučeném měřítku 1:500		Splněno	Splněno	Splněno, pouze 3 detaily
		výkresy typických uličních profilů, včetně prvků technické infrastruktury, v doporučeném měřítku 1:250		Splněno, bez uvedení měřítka	Splněno	Splněno
		alespoň 2 zákresy finálního návrhu řešení do fotografie, z toho bude 1 zákres do fotografie z chráněného pohledu na vedutu města dle podkladu P28 – Fotografie z Planýrky		Splněno	Splněno	Splněno