

Od kilku tygodni wszelkiej maści prasa wieści informację na temat przyznanych miastu Będzin ogromnych pieniędzy na rewitalizację obiektów byłej cementowni Grodziec pod nowe funkcje społeczne w magicznej kwocie ok. 82 mln złotych.

Jak czytamy:

“Ponad 82 mln unijnej dotacji otrzymał Będzin na wyremontowanie i zaadoptowanie do nowych funkcji starych budynków dawnej Cementowni Grodziec. Ma tam powstać teatr, letnie kino czy sala taneczna. Jeden z najstarszych zabytków przemysłowych Zagłębia Dąbrowskiego oraz jedna z pierwszych fabryk cementu w Europie i na świecie ma dostać drugie życie. Cementownia Grodziec ma się stać centrum integracji społecznej i gospodarczej Będzina”.

Reasumując wykonano pierwszy milowy krok. Bardzo spóźniony w czasie i wynikający raczej z próby rywalizacji z miastami ościennymi m.in. Czeladzią i Dąbrową Górniczą, które od kilku lat skutecznie rewitalizują poprzemysłową historię swoich miast, niż jako to nasze “lokalne piśmaki” głoszą “dostrzeżonego nagle przez władze Będzina potencjału obiektu”. Nic bardziej mylnego.

Potencjału niestety już od dawna nie ma bo skutecznie te same elity, które teraz wystawią pierś do medalu – przez, lata go efektywnie zmarnowały. Został brutal i gruz jako to się na Grodźcu mówi.

Ostatnio jedna z gazet lokalnych poprosiła mnie o [udzielenie własnej opinii](#) na temat dalszych losów obiektu w związku z przyznanymi miastu środkami i szczerze nie miałem zbyt wiele do powiedzenia, poza kilkoma banałami, które zasufladkowały mnie z automatu w gronie sceptyków rewitalizacji, co zresztą nie jest do końca prawdą, gdyż ja od dawna widziałem szerszą perspektywę dla tego projektu, na której mam nadzieję zyska przede wszystkim zapomniana dzielnica miasta Będzina czyli sam Grodziec. Ten projekt może otworzyć tej części miasta nowe możliwości na rozwój lokalnego biznesu – jednak musi zostać dopiętych kilka ważnych aspektów podczas realizacji całego projektu. Jak na razie nie znamy szczegółów, nic nie wiemy poza tym, że “uśmiechnięty gospodarz” opowiada wszystkim dookoła jak to będzie pięknie przed kamerami z 82 milionami złotych w tle. Będzie? Czas pokaże...

Długo zabierałem się do tego wpisu ze względu na ogrom materiału jaki musiałem przeanalizować ale przejdźmy do rzeczy. Co rzuciło mi się w oczy?

### **SCHEMATYCZNA KONCEPCJA**

Niestety zlecona nie wiadomo komu (jak zresztą większość tzw. zapytań ofertowych w naszym mieście) na zasadzie my chcemy tutaj zlokalizować takie wyniosłe hasła wyborcze, a ty to nam po prostu narysuj. W trakcie krótkoterminowego (to też kolejna dominująca cecha projektów w naszym mieście) kreowania rzeczywistości okazuje się, że podmiot odpowiedzialny za szybki koncept nie jest w stanie podołać zadaniu, więc zadanie kończy inny podmiot z tzw. przysłowiowej łapanki. Tak w bardzo ogólnikowym skrócie szanowni Państwo powstał pomysł za 94 mln złotych –

bo na tyle pierwotnie miał opiewać projekt. Jako osoba zawodowo zajmująca się architekturą i urbanistyką od ponad 20 lat mówię, że taki **tryb postępowania jest absolutnie niedopuszczalny**, a niestety nagminnie stosowany w naszym mieście. Ale czy to jeszcze kogoś w tym mieście dziwi?

Należy zadać pytanie dlaczego miasto Będzin nie zleciło przygotowania profesjonalnej koncepcji? Odpowiedź jest oczywista. Pomysł z ratowaniem cementowni **nie był nigdy priorytetem miasta** i wypłynął dość przypadkowo na ostatniej prostej poprzedniej kadencji z czysto politycznych powodów (czytaj wyborów), **a nie wielkiej miłości do zabytku**, jak to teraz próbuje się przedstawiać na sztandarach PR miasta Będzina. Reasumując na chwilę obecną nie mamy żadnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, tylko bliżej nieokreśloną hasłowo-obrazkową wizję gospodarza zawartą na kilku kolorowych obrazkach, które prezentuję poniżej.



Materiał prasowy UM Będzin – wizualizacja koncepcji rewitalizacji cementowni Grodziec w Będzinie



Materiał prasowy UM Będzin – wizualizacja koncepcji rewitalizacji cementowni Grodziec w Będzinie



Materiał prasowy UM Będzin – wizualizacja koncepcji rewitalizacji cementowni Grodziec w Będzinie



Materiał prasowy UM Będzin – wizualizacja koncepcji rewitalizacji cementowni Grodziec w Będzinie.

Jako osoba z branży, która dość dobrze zna obiekt i jego możliwości, oceniam koncepcję na co najwyżej wstępną propozycję studencką (nie obrażając studentów bo ich stać naprawdę na wiele), **a nie materiał dla wielobranżowego projektu za kilkadziesiąt milionów złotych.** I tak traktowałem to “coś” dopóki przed moimi oczami nie pojawił się kolejny ekstrawagancki pomysł magistratu, mianowicie ogłoszony przetarg na opracowanie

**WIELOBRANZOWEJ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ.**

21 czerwca 2024 r. na będzińskiej platformie przetargowej pojawiło się postępowanie dotyczące

# Opracowania dokumentacji projektowej dla zadania „Waloryzacja Cementowni Grodziec w Będzinie podstawą procesu transformacji lokalnej - etap 1”.

POSTĘPOWANIE NR Z204/11481

Tryb postępowania: Przetarg nieograniczony

Znak sprawy: BZP.271.14..2024

Rodzaj zamówienia: Usługi

Progi postępowania: Unijne

Do przetargu miasto dołączyło szereg załączników m.in. “projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu Cementownia Grodziec”, który prezentuję poniżej.



Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu cementowni Grodziec. Granicę etapu I wskazano kolorem czerwonym.

Zasięg etapu 1 (pokazany na załączonym schemacie kolorem czerwonym) obejmuje inwestycję w zakresie zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą techniczną, pełnym uzbrojeniem terenu wraz z kompletną dokumentacją poszczególnych obiektów budowlanych wraz z instalacjami. Dla tego etapu należy opracować wspólny projekt zagospodarowania terenu a dla poszczególnych obiektów

budowlanych odrębne dokumentacje projektowe. Infrastruktura podziemna powinna być tak zaprojektowana, aby zapewnić jej rozbudowę dla kolejnego etapu inwestycji (pokazanego na załączonym schemacie kolorem zielonym) bez ingerencji w etap 1.

No cóż trzeba przyznać, że poziom prezentacji projektu, który ma pretendować do co najmniej regionalnej atrakcji turystycznej pn. **CENTRUM KULTURY wprost powala na kolana**, nie wspominając, że na jej podstawie potencjalni oferenci mieli złożyć oferty na wykonanie ww. zadania projektowego.

Zgodnie z załącznikiem nr 5 do postępowania przetargowego planowana jest realizacja **zespołu innowacyjnych budynków usługowych o funkcji kulturalnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą**. Inwestycja ma na celu utworzenie strefy aktywności gospodarczej służącej rozwojowi nowych przedsiębiorstw i usług tj. przygotowanie przestrzeni dla przyszłych inwestorów; odpowiada również na zapotrzebowanie społeczne w zakresie rozwoju usług świadczonych przez Centrum Kultury.

Planowane jest wprowadzenie do istniejących obiektów (oznaczenia cyfrowe wg rysunku powyżej):

- sali teatralnej z zapleczem – proponowana lokalizacja silos (18) i część pakowni (22) w strefie hali motorów,
- sali tanecznej z zapleczem – proponowana lokalizacja silos (20) i część pakowni (22) w strefie od silosa (19) do świetlika między silosami (20) i (21),
- biblioteki z czytelnią z zapleczem – proponowana lokalizacja silos (21) i część pakowni (22) w strefie od świetlika między silosami (20) i (21) do ostatniego po stronie wschodniej przęsła konstrukcji pakowni (22),
- sali konferencyjnej z zapleczem – proponowana lokalizacja silos (23) i część pakowni (22),
- części administracyjnej obejmującej minimum 4 pokoje biurowe z zapleczem ośrodka kultury – proponowana lokalizacja w nowobudowanym obiekcie powstałym w miejscu budynku młynów węglowych (9),
- restauracji z zapleczem – proponowana lokalizacja transporter klinkieru (16) i część pakowni (22) w strefie hali motorów,
- traktu widokowego w transporterze cementu (17) z komunikacją w silosie (19) i elewatorze.
- muzeum z zapleczem – proponowana lokalizacja: budynek szlamowników (10) nowy obiekt w hali młynów obrotowych (11) połączony przewiązką nad dwupoziomową wschodnią częścią hali pakowni (22) przyległą do silosa (23).

Zaplecze poszczególnych funkcji zapewniać ma obsługę higieniczno-sanitarną w zakresie wystarczającym dla ilości osób z niej korzystających. Układ komunikacji ma odpowiadać wymogom obsługi ruchu w poszczególnych funkcjach z zachowaniem wymogów ewakuacji i ochrony przeciwpożarowej.

Cóż wynika z powyższej koncepcji? W mojej ocenie hasła, hasła i hasła. W silosach ma się pojawić m.in. sala konferencyjna, biblioteka, sala taneczna czy teatr (ciekawe jak część z tych proponowanych funkcji poradzi sobie z akustyką tubusów). W budynku szlamowników i nowym obiekcie wybudowanym w miejscu części hali pieców obrotowych przy nim, ma zostać zlokalizowane muzeum. Zachodnia część pakowni ma zostać rozebrana pod kino terenowe (już sama lokalizacja ze względu na nasłonecznienie wyklucza w mojej ocenie to miejsce), to samo z częścią zwaną młynownią cementu - tutaj też częściowa rozbiórka aby umożliwić przejazd dla komunikacji kołowej (i pewnie obsługę obiektu na wczesnym etapie bo przecież kluczem zagospodarowania terenów wokół cementowni jest budowa całkowicie nowego układu komunikacyjnego. Najstarsza hala pieców obrotowych ma zostać ruiną (zresztą już nią jest), a w miejscu dawnej sprężalni i podestów dla palaczy ma powstać ośrodek kultury (ciekawe co zrobią z tym funkcjonującym przy placu Skarbińskich - do zamknięcia???). W miejscu dawnego składu węgla i klinkieru przewidziano nieduży parking dla samochodów osobowych i autobusów - około 100 miejsc postojowych (jeśli faktycznie zostaną zrealizowane powyższe hasła w ramach etapu I i obiekt ma zostać regionalną atrakcją turystyczną to niestety szykuje nam się paraliż komunikacyjny). Resztę rzeczy nie udało mi się dogłębnie rozszyfrować bo do przedmiotowego rysunku nie załączono **żadnego szczegółowego PFU** oprócz tego krótkiego opisu powyżej - więc ja szczerze nie wiem jak można na podstawie tak szczątkowej koncepcji i kilkudzaniowego opisu złożyć jakąkolwiek wiarygodną ofertę.

Ale dla chcącego nic trudnego, bo moi drodzy w przedmiotowym postępowaniu zostały złożone 2 oferty.

Pierwszą ofertę złożył:

**PROBUD Firma Projektowo - Budowlana Tomasz Graf**

**71-468 Szczecin, ul. Sosnowa 6/2**

na kwotę **2 952 000 zł**

Druga ofertę złożył:

**BBC Best Building Consultants**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka komandytowa**

**02-326 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 155**

na kwotę **2 424 699 zł**

Jednym z kryterium kwalifikacji w przedmiotowym postępowaniu przetargowym było doświadczenie zawodowe startującego podmiotu czyli:

“Wykonawca powinien wykazać iż wykonał należycie w okresie ostatnich 5 lat dwie usługi o minimalnej wartości brutto 500.000,00 zł każda. Za usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia uznaje się usługi w zakresie wykonania dokumentacji projektowej dla budowy (w tym odbudowy,

rozbudowy, nadbudowy), lub przebudowy obiektu użyteczności publicznej (administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz innego ogólnodostępnego budynku przeznaczonego do wykonywania podobnych funkcji, a także budynku biurowego i socjalnego) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub braku sprzeciwu do zgłoszenia robót budowlanych,

- wśród w/w opracowań musi być co najmniej jedna usługa polegająca na opracowaniu dokumentacji projektowej dotyczącej budowy (odbudowy, rozbudowy, nadbudowy) lub przebudowy obiektu przemysłowego objętego ochroną konserwatorską”.

Ten warunek spełnił szczątkowo tylko podmiot numer 2 za co przyznano mu dodatkowo 20 pkt (tak naprawdę chodziło o nadzór tego typu budowy o wartości co najmniej 200 tys. zł przez wyznaczonego kierownika budowy), bo jak pokazałem poniżej

### **KRYTERIUM WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY**

była

**cena - 60%**

**doświadczenie Kierownika zespołu projektowego - 40%**

I teraz wisienka całego postępowania przetargowego – zgadnijcie na ile wyceniło przedmiotowy projekt wielobranżowy inwestycji za ponad 80 mln zł miasto Będzin?

# **789 840,00 zł**

czyli niecały 1% szacunkowej wartości inwestycji, gdzie przy tym skomplikowaniu obiektu powinno się zarezerwować minimum 5%, a w mojej ocenie realia powinny wynieść około 8-10%.

Jak wyczytałem na pierwszej stronie specyfikacji warunków zamówienia SWZ do przedmiotowego przetargu, miasto wstępnie oszacowało wartość zamówienia na kwotę przekraczającą próg unijny czyli kwotę 1 024 799 złotych, stąd pojawia się moje kolejne spostrzeżenie i tym samym **zarzut w kierunku miasta Będzina dlaczego nie zastosowano do tego postępowania rozdziału III ustawy Prawo Zamówień Publicznych**, a mianowicie

art. 325 ust.2 i 3

## **Jeżeli zamawiający zamierza udzielić zamówienia na usługi projektowania architektonicznego lub projektowania architektoniczno-budowlanego, zamówienie takie poprzedzone jest konkursem.**

Przepisu ust. 2 nie stosuje się do zamówień:

1) udzielanych w trybie negocjacji z ogłoszeniem, dialogu konkurencyjnego, negocjacji bez ogłoszenia lub zamówienia z wolnej ręki;

### **2) o wartościach mniejszych niż progi unijne;**

3) których przedmiotem jest obiekt liniowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Chodzi oczywiście o konkurs architektoniczno-urbanistyczny na rewitalizację cementowni Grodziec. **Czy to nie jest jawne obchodzenie prawa aby nie nazwać tego wprost łamaniem prawa - to pytanie kieruje do vice-prezydenta z KO bo to on obiecywał przejrzystość działań w naszym mieście w ostatnich wyborach.** Rozmawiałem na ten temat z członkami **Rady Śląskiej Okręgowej Izby Architektów** oraz **członkami zarządu SARP w Katowicach** i wszyscy jednogłośnie potwierdzają postawioną przeze mnie tezę, iż ustawa PZP mówi wyraźnie, iż dla prac projektowych o wartości zamówienia powyżej progu unijnego

**powinien zostać zorganizowany konkurs!!!**

tak aby wybrać najlepszy z najlepszych pomysłów na rewitalizację przedmiotowego obiektu.

## **...Konkurs jest najlepszą uczciwą formą pozyskania dobrej jakości dzieła...**

W mieście mam wrażenie, że obowiązują poza ustawowe reguły bowiem zamiast zorganizować **otwarty jednoetapowy konkurs sędziowany przez fachowo dobrany Sąd Konkursowy** tak jak zrobiono to np. w sąsiadującej Dąbrowie Górniczej przy realizacji projektu dotyczącego **Fabryki Pełnej Życia** – w trakcie

oczekiwania na rozstrzygnięcie dofinansowania ze środków unijnych, ogłoszono przetarg, który zgodnie z informacją z **dnia 6 grudnia 2024 r. został rozstrzygnięty** i wybrano bliżej nieznanego podmiotu o nazwie **BBC Best Building Consultants z Warszawy za 2.42 miliona złotych** z bardzo skromnymi referencjami w zakresie rewitalizacji przemysłowej, jako ten który będzie realizował co należy wyraźnie zaznaczyć

## **pomysł jednego człowieka czyli obecnego Prezydenta**

**nie poparty żadnymi konsultacjami społecznymi ani szerokimi analizami poza zleconą w zeszłym roku częściową ekspertyzą techniczną dotyczącą silosów i budynku szlamowników i zrobioną na kolanie wyborczą koncepcją.** Czy Będzina nie stać naprawdę na przeprowadzenie choćby jednego tematu z zakresu Architektury i Urbanistyki w zgodzie z ogólnie panującymi zasadami?

Czy Będzina nie stać na wykreowanie nowoczesnej przestrzeni publicznej na miarę XXI wieku???

Zaraz usłyszę, że nie ma na to czasu – czas był tylko zamiast wykorzystać go na przygotowanie porządnego opracowania architektoniczno-urbanistycznego, cały czas lansowano miliony jakie na Nas czekają.

Przypominam, że grodziecka cementownia to nie hala widowiskowa, którą może zaprojektować i postawić praktycznie każdy podmiot z rynku i nie mamy tutaj do czynienia z trybem **ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ**.

## **Czy naprawdę przy temacie rewitalizacji cementowni musimy być skazani na jawny prowincjonalizm?**

Gdzie w tym wszystkim znajduje się społeczeństwo tworzące i budujące to miasto i ich zdanie? Po prostu my mieszkańcy Będzina, ci których tak podnoszono na sztandarach w ostatnich wyborach. Nie potrzebujemy Disneylandu, tylko przemyślanego projektu, który ma szansę nie tylko na realizację **ale przede wszystkim na późniejsze utrzymanie bez oglądania się na innych**. Jak pokazały ostatnie społeczne konsultacje z senioralną grupą proprezydencką odnośnie nowej odsłony ulicy Małachowskiego w Będzinie, władze miasta traktują swoich mieszkańców jak ..... no właśnie jak???



Gospodarowanie przestrzenią w tym mieście to istny skandal. Gdzie do jasnej cholery są radni!!!

A zapomniałem jedni liczą etaty, a inni wetują budżet. Stąd rządzi nami omnibus.

No i te kilkadziesiąt milionów, na myśl o których nie potrzebujemy już skrzydeł tylko możemy tak bezpardonowo sikać w majtki. Mogą być te sosnowieckie po sąsiedzku.

wyświetleń: 1.8K