

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **Opracowanie wielowariantowej koncepcji rozwoju Hali Targowej przy ul. Piaskowej we Wrocławiu z uwzględnieniem analizy biznesowej**

#### **1. Zamawiający**

Gmina Wrocław

Pl. Nowy Targ 1-8

50-141 Wrocław

CPV - 79300000-7 (Badania rynkowe i ekonomiczne; ankietowanie i statystyka)

#### **2. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielowariantowej koncepcji rozwoju Hali Targowej przy ul. Piaskowej we Wrocławiu z uwzględnieniem analizy biznesowej, obejmującej:

1. Diagnozę obecnego ogólnego stanu obiektu;
2. Analizę otoczenia rynkowego i potrzeb użytkowników;
3. Opracowanie wariantów rozwoju;
4. Analizę modeli zarządzania;
5. Rekomendacje eksperckie dotyczące optymalnych kierunków rozwoju, modeli zarządzania i wyboru operatora wraz z minimalnym zakresem wymagań, które nowy operator powinien spełniać.

Analiza powinna uwzględniać powiązania funkcjonalne i biznesowe z otaczającą zabudową, w szczególności z istniejącymi obiektami hotelowym i biurowym wchodzącymi w skład nieruchomości, w celu optymalizacji dochodów i kosztów utrzymania obiektu Hali. Warianty koncepcji powinny wskazywać funkcje, koszty i ewentualne wytyczne, co do zmiany dokumentów planistycznych (w szczególności Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego).

### **3. Zakres prac**

#### **1) Diagnoza obecnego ogólnego stanu obiektu:**

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia:

- 1) kontekstu historycznego obiektu;
- 2) parametrów podstawowych obiektu (kubatury, powierzchni, układu funkcjonalnego głównych kondygnacji);
- 3) lokalizacji obiektu – otoczenia urbanistycznego, uwarunkowań komunikacyjnych, dostaw i logistyki;
- 4) charakterystyki konstrukcji i ograniczeń wynikających z ochrony konserwatorskiej w szczególności wytycznych, zaleceń konserwatorskich ze wskazaniem prac remontowo-modernizacyjnych niemożliwych do realizacji w ocenie DWKZ. Informacji na ten temat dostarczy komórka organizacyjna Zamawiającego sprawująca funkcję właścicielską po wstępnych uzgodnieniach z DWKZ;
- 5) prac koniecznych do wykonania przez przyszłego operatora w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania obiektu z uwzględnieniem potrzeb przedsiębiorców i klientów; w ocenie Wydziału Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia obiekt jest w stanie technicznym ogólnie dobrym;
- 6) aktualnego sposobu użytkowania przestrzeni (handel, gastronomia, usługi, biura, inne);
- 7) ograniczeń i możliwości wynikających z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) możliwości i ograniczeń wynikających z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów m.in. prawa budowlanego, warunków technicznych, ochrony przeciwpożarowej, ochronie zabytków oraz ochronie ludności.

Wykonawca zobowiązany jest do oceny wpływu na rozwój otoczenia obiektu w tym: powiązań z historyczną tkanką miejską, dostępności komunikacyjnej, dostępności dla dostaw i logistyki, powiązań z sąsiednimi nieruchomościami, w szczególności o funkcjach hotelowych i biurowych.

Sugerowane metody i techniki badawcze (Wykonawca może zaproponować inne):

- analiza aktualnych i ogólnodostępnych danych,
- analiza dokumentacji udostępnionej przez Zamawiającego,
- analiza funkcjonalna wraz z wizją lokalną obiektu,
- analiza otoczenia urbanistycznego i lokalizacji.

Na tym etapie nie jest wymagany udział rzeczoznawcy.

## **2) Analiza otoczenia rynkowego i potrzeb użytkowników:**

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia:

- 1) analizy aktualnej oferty handlowo-usługowej Hali, w tym inwentaryzacji wystawców (liczba, branże, przyszłość w Hali, planowany czas prowadzenia działalności, planowane zmiany konieczne);
- 2) uzyskania opinii obecnych kupców/najemców/wystawców w zakresie problemów w prowadzeniu działalności w Hali, mocnych i słabych stron,
- 3) analizy trendów, potrzeb konsumenckich i zwyczajów zakupowych klientów Hali,
- 4) opinii na temat Hali w mediach tradycyjnych i cyfrowych,
- 5) roli Hali w sieci lokalnych powiązań społecznych i gospodarczych (kontekst handlowy i turystyczny),
- 6) analizy porównawczej (case study) z podobnymi obiektami w kraju i za granicą,
- 7) analizy konkurencji i jej wpływu na obiekt.

Wykonawca dokona analizy obecnej pozycji Hali Targowej w strukturze funkcjonalnej miasta z uwzględnieniem roli obiektu w kontekście logistycznym i gospodarczym, tj. handlu (rodzaju miejskiego targowiska, codziennych zakupów), znaczenia dla klientów w różnych grupach wiekowych, miejsca spotkań i przestrzeni gastronomicznej, znaczenia dla ruchu turystycznego i wizerunku Wrocławia.

Sugerowane metody i techniki badawcze (Wykonawca może zaproponować inne):

- analiza oferty handlowo-usługowej na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej,
- ankiety CAVI/PAPI na próbie ok 200 klientów Hali,
- wywiady i ankiety wśród obecnych kupców/najemców/wystawców (minimum 10 wywiadów),
- analiza opinii na temat Hali w Internecie (netnografia),
- analiza porównawcza z 3-4 case study z kraju i/lub za granicą,
- analiza konkurencji na podstawie desk research.

Analizy powinny być poparte konsultacjami interesariuszy: wywiady/ankiety z najemcami, klientami i mieszkańcami oraz przedsiębiorcami prowadzącymi działalność o zbliżonym charakterze.

### **3) Opracowanie wariantów rozwoju:**

Wykonawca jest obowiązany do opracowania co najmniej 3 wariantów (scenariuszy) rozwoju wraz z analizą kosztów i ryzyk, w tym wariantów obowiązkowych opisanych poniżej:

Obowiązkowe warianty 1 i 2, uwzględniające poniższe założenia:

lp.	<b>Wariant 1</b>	<b>Wariant 2</b>
1.	Opracowanie scenariusza rozwoju Hali wraz z przyległymi 2 budynkami z zachowaniem	Opracowanie scenariusza rozwoju Hali wraz przyległymi 2 budynkami z możliwością zmiany

	obecnych funkcji – <b>bez zmiany mpzp.</b>	obecnych funkcji (wzbogacenia o np. kulturalne, turystyczne, więcej gastronomii, społeczne, integracyjne, branże beauty), <b>co wymagałoby zmiany mpzp.</b>
2.	Prowadzenie Hali Targowej z <u>dominującą</u> funkcją handlową.	Prowadzenie Hali Targowej z zachowaniem funkcji handlowej.
3.	Analiza wpływu proponowanych zmian na: ochronę konserwatorską Hali Targowej i otoczenia, układ komunikacyjny, ruch pieszy i samochodowy, skutki gospodarcze, społeczne i turystyczne.	Analiza wpływu proponowanych zmian na: ochronę konserwatorską Hali Targowej i otoczenia, układ komunikacyjny, ruch pieszy i samochodowy, skutki gospodarcze, społeczne i turystyczne.
4.	Podniesienie standardu Hali (estetyka stoisk i powierzchni wspólnych, infrastruktura sanitarna i techniczna, dostępność dla osób z niepełnosprawnościami, matek z małymi dziećmi, obsługa klienta) z zapewnieniem <u>nieprzerwanej pracy obiektu</u> i ze wskazaniem czasokresu.	Podniesienie standardu Hali (estetyka stoisk i powierzchni wspólnych, infrastruktura sanitarna i techniczna, dostępność dla osób z niepełnosprawnościami, matek z małymi dziećmi, obsługa klienta) z <u>możliwością przerwania pracy obiektu lub częściowego wyłączenia</u> , uzasadnionego pracami remontowymi i ze wskazaniem czasokresu.
5.	Oferta komercjalizacji powierzchni użytkowej	Oferta komercjalizacji powierzchni użytkowej, która

	z uwzględnieniem dotychczasowych warunków dla obecnych wystawców w okresie przejściowym, w zakresie lokalizacji powierzchni stoiska, branży, warunków finansowych. Wykonawca zaproponuje długość okresu przejściowego.	<u>w pierwszej kolejności przedstawiona zostanie obecnym wystawcom.</u>
6.	Identyfikacja możliwych przekształceń wewnętrznych w celu efektywnej komercjalizacji obecnie wolnej powierzchni użytkowej bez większych zmian w zakresie lokalizacji, aranżacji i branż stoisk.	Identyfikacja możliwych przekształceń wewnętrznych w celu efektywnej komercjalizacji obiektu, propozycje nowego układu funkcjonalno-przestrzennego.
7.	Propozycje zagospodarowania otoczenia Hali (ciągi piesze, mała architektura, zieleń, przestrzeń publiczna) bez zmiany parametrów zabudowy – wyznaczenie kierunków rozwoju.	Propozycje zagospodarowania otoczenia Hali (ciągi piesze, mała architektura, zieleń, przestrzeń publiczna) bez zmiany parametrów zabudowy lub wskaże ewentualne konieczne zmiany – wyznaczenie kierunków rozwoju.
8.	Założenia brandingowe Hali.	Założenia brandingowe Hali.
9.	Propozycja działań zrównoważonego rozwoju.	Propozycja działań zrównoważonego rozwoju.

Katalog składników obu wariantów jest otwarty.

UWAGA: Konceptcje mogą zawierać warunkowe wykorzystanie piwnic, ale należy wziąć pod uwagę możliwość ewentualnego wykorzystania piwnic Hali jako miejsca tymczasowego schronienia.

Sugerowane metody i techniki badawcze (Wykonawca może zaproponować inne):

- warsztaty scenariuszowe,
- opracowanie minimum 3 scenariuszy rozwoju, w tym dwóch z założeniami opisanymi powyżej.

#### **4) Analiza modeli zarządzania:**

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia:

- a) prognoz, modelu finansowego, oceny opłacalności,
- b) podziału ryzyk pomiędzy Miastem a operatorem prywatnym,
- c) opcji zaangażowania operatora miejskiego/spółki komunalnej.

Wykonawca opracuje wariantowe modele biznesowe obejmujące:

- a) zintegrowany kompleks i możliwość dodatkowych przychodów: hala targowa + hotel + biura + ewentualne nowe funkcje;
- b) możliwe formy zaangażowania kapitału prywatnego (np. z uwzględnieniem dodatkowych inwestorów strategicznych);
- c) tytuł do nieruchomości na okres nie krótszy niż 10 lat.

Sugerowane metody i techniki badawcze (Wykonawca może zaproponować inne):

- analiza porównawcza modeli zarządzania,
- analiza form zaangażowania kapitału (porównanie modeli),
- opracowanie min. 3 modeli biznesowych (po jednym dla każdego z scenariuszy rozwoju) oparte na szacunkach i widełkach kosztowych o charakterze kierunkowym.

**5) Rekomendacje eksperckie dotyczące optymalnych kierunków rozwoju, modeli zarządzania i wyboru operatora wraz z minimalnym zakresem wymagań, które nowy operator powinien spełniać:**

- 1) Wybór optymalnego rozwiązania oraz plan wdrożenia
  - rekomendacje powinny być poparte warsztatami eksperckimi (minimum 3 ekspertów), opiniami praktyków zarówno z rynku lokalnego jak i ponadregionalnego. Wskazane jest również przedłożenie opinii środowiska naukowego.
- 2) Rekomendacje wariantowe – spójne z Wariantem 1, 2 oraz pozostałymi – wskazujące, który model operatora jest optymalny dla każdego scenariusza rozwoju, jakie działania przygotowawcze Miasto powinno podjąć (organizacyjne, prawne, inwestycyjne), aby skutecznie przeprowadzić wybór operatora i wdrożyć wybrany wariant.
- 3) Propozycje kluczowych parametrów umowy z operatorem, w szczególności: minimalny zakres utrzymania funkcji targowiska miejskiego i zapewnienia oferty dla lokalnych producentów oraz mieszkańców, oczekiwane standardy obsługi klienta, utrzymania obiektu i otoczenia, mechanizmy motywacyjne (np. powiązanie części wynagrodzenia operatora z wynikami finansowymi, frekwencją, wskaźnikami jakości), zasady współpracy operatora z najemcami.

Sugerowane metody i techniki badawcze (Wykonawca może zaproponować inne):

- warsztat ekspercki (min. 3 ekspertów),
- propozycje kluczowych parametrów umowy z nowym operatorem bez konsultacji prawniczej,
- ewaluacja rekomendacji wariantowych.



#### **4. Informacje podstawowe dotyczące obiektu**

Hala Targowa zbudowana w latach 1906–1908 należy do najcenniejszych zabytków sztuki architektonicznej i inżynierskiej i stanowi element dziedzictwa kulturowego Wrocławia. Aktualnie Hala pełni swoją pierwotną funkcję targowiska miejskiego, łącząc tradycyjny handel (produkty świeże, lokalne, rzemieślnicze) z uzupełniającą ofertą gastronomiczną, usługową i turystyczną. Jest miejscem spotkań mieszkańców, studentów i turystów, a także jednym z rozpoznawalnych symboli Wrocławia, obecnym w przewodnikach i ofertach turystycznych, nazywanym często „targiem różności”.

Jednak pomimo licznych zalet obiektu, potencjał Hali nie jest wykorzystany. Wiele stoisk handlowych stoi obecnie pustych, a oferta handlowo-usługowa Hali wydaje się nie dostosowywać do potrzeb rynku. Hala Targowa jest obiektem wyjątkowym, który wymaga procesów decyzyjnych, poprzedzonych odpowiednią analizą i wskazaniem długofalowych kierunków jej rozwoju.

Nieruchomość, będąca przedmiotem zapytania składa się z 3 budynków:

- budynku hali targowej,
- budynku biurowo-handlowego,
- budynku biurowo-warsztatowego.

Dokumenty techniczne, które znajdują się w posiadaniu Zamawiającego, zostaną przedstawione w odpowiedzi na zapytanie Wykonawcy.

#### **5. Wymagania wobec wykonawcy przedmiotu zamówienia**

- 1) Doświadczenie w realizacji badań rynkowych, analiz biznesowych lub studiów wykonalności 3 lata;
- 2) Doświadczenie w projektach dla JST (mile widziane);
- 3) Wykaz min. 3 podobnych realizacji z ostatnich 5 lat;

#### **6. Forma opracowania**

- 1) Raport główny (PDF/Word)

## 2) Prezentacja

### 7. Harmonogram

Wykonawca przedstawi harmonogram, przy czym zakończenie prac powinno nastąpić do 24 kwietnia 2026.

### 8. Kryteria oceny ofert

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty, Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami i ich wagami:

- a) **cena (C) - 50%**
- b) **doświadczenie (D) – 40%**
- c) **metodologia (M) – 10%**

a) **Cena (C)** - oferta z najniższą ceną za realizację przedmiotu zamówienia otrzyma maksymalną liczbę **50 punktów**, natomiast pozostałe oferty uzyskają wartość punktową wyliczoną wg poniższego wzoru:

$$C = \frac{C_{of\ min}}{C_{of\ b}} * W$$

C - liczba punktów w kryterium Cena

$C_{of\ min}$  - najniższa cena ofertowa w zbiorze ofert podlegających ocenie

$C_{of\ b}$  - cena ofertowa ocenianej oferty

W - waga kryterium = 50%, gdzie 1% = 1 punkt

#### b) Doświadczenie (D)

Maksymalna liczba punktów, która może zostać przyznana Wykonawcy w ocenie ww. kryterium wynosi **40 punktów**.

Za każde wykazane przez Wykonawcę zrealizowane zadanie, które polegało na opracowaniu koncepcji rozwoju z uwzględnieniem diagnozy sytuacji zastanej, badań potrzeb użytkowników i analizy biznesowej obiektu skupiającego liczne punkty handlowo-usługowe i gastronomiczne, zostanie przyznane odpowiednio **10 punktów**.

Ocena kryterium Doświadczenie (D) będzie dokonywana na podstawie wykazu przedstawionego przez Oferenta. Wykaz takich zadań dołączony

do oferty powinien zawierać nazwę zadania, zakres prac, termin realizacji i podmiot, na rzecz którego zadanie zostało zrealizowane.

**c) Metodologia rozumiana jako dodatkowe zadania wykonane w ramach realizacji zamówienia (M)**

Maksymalna liczba punktów, która może zostać przyznana Wykonawcy w ocenie ww. kryterium wynosi **10 punktów**.

Przez dodatkowe zadania wykonane w ramach realizacji zamówienia rozumie się np. inne niż wymienione w OPZ metody i techniki badawcze, zwiększenie prób badań, zwiększenie liczby ekspertów zaproszonych do udziału w warsztacie eksperckim.

Za każde dodatkowe zadanie rozumiane jak powyżej, zostanie przyznane **5 punktów**.

Za najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie ta, która uzyska w sumie największą liczbę punktów w ramach kryteriów oceny ofert, obliczoną wg wzoru:

$$Wp = C+D+M$$

Wp – liczba punktów uzyskanych przez ocenianą ofertę

C – liczba punktów uzyskanych przez ocenianą ofertę w kryterium cena

D – liczba punktów uzyskanych przez ocenianą ofertę w kryterium doświadczenie

M – liczba punktów uzyskanych przez ocenianą ofertę w kryterium metodologia

**9. Termin i sposób składania ofert**

- Oferty należy składać do dnia **30.01.2026**.
- E-mail: [brg@um.wroc.pl](mailto:brg@um.wroc.pl)
- Adres pocztowy: ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław
- Oferta powinna zawierać: metodologię, wycenę, harmonogram prac, wykaz projektów podobnych, opis doświadczenia.

## 10. Osoba do kontaktu

Edyta Pawlaczek, BRG, [edyta.pawlaczek@um.wroc.pl](mailto:edyta.pawlaczek@um.wroc.pl), tel. 71 777 75 31.

DYREKTOR BIURA

  
Małgorzata Golak