

# REGULAMIN KONKURSU REALIZACYJNEGO DWUETAPOWEGO

na opracowanie koncepcji  
urbanistyczno - architektonicznej  
terenu i obiektów  
Pomorskiej Spółki Gazownictwa w Gdańsku  
przy ul. Wałowej 41/43

## CZĘŚĆ B WYTYCZNE MERYTORYCZNE



POMORSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA W GDAŃSKU

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH  
ODDZIAŁ „WYBRZEŻE”

GDAŃSK 2011

1. Historia.....	3
2. Istniejący stan zagospodarowania.....	4
3. Wytyczne przestrzenno - architektoniczne.....	5
4. Oczekiwania Zamawiającego.....	5
5. Wykaz materiałów wyjściowych do projektowania.....	9

Załącznik B.1. - Mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów informacyjnych terenu Pomorskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. przy ul. Wałowej 41/43 w Gdańsku, w sali 1:500..

Załącznik B.2. – Wrys z mapy ewidencyjnej

Załącznik B.3a. - Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik B.3b. - Wrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik B.4. - Lokalizacja terenu opracowania konkursowego na obszarze miasta Gdańska

Załącznik B.5. - Uproszczona inwentaryzacja terenu

Załącznik B.6. - Uproszczona inwentaryzacja budynków nr: 1, 1a, 2, 2a, 3, 28

Załącznik B.7. - Wykaz budynków (na terenie PSG)

Załącznik B.8. - Wykaz zatrudnionych zgodnie ze strukturą organizacyjną

Załącznik B.9a. - Schemat organizacyjny Zarządu Spółki

Załącznik B.9b. - Schemat organizacyjny Oddziału Zakład Gazowniczy w Gdańsku

Załącznik B.10. - Informacja o warunkach gruntowych

Załącznik B.11. - Dokumentacja fotograficzna terenu i obiektów zlokalizowanych w granicach objętych konkursem oraz najbliższego otoczenia

## 1. Historia

Pomorska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Gdańsku jest przedsiębiorstwem o bogatej historii i tradycji. Jego dzieje sięgają połowy XIX wieku, to jest początku polskiego i światowego gazownictwa. Pierwotnie gaz służył wyłącznie do oświetlania ulic. Z biegiem lat rozszerzał się zakres jego zastosowań, a wraz z nim rozwijała się gazownia...

Budowę pierwszego w Gdańsku zakładu produkującego gaz w celu oświetlenia ulic miasta rozpoczęto w marcu 1853 roku, na terenie obecnych ulic: Toruńskiej i Kamienna Grodza. Już 20 grudnia 1853 roku zapalono 312 latarni ulicznych i 508 świateł w 68 budynkach prywatnych. W latach 1854-1900, w związku z rosnącym zapotrzebowaniem na gaz, trwała intensywna rozbudowa gazowni gdańskiej oraz miejskiej sieci gazowej.

Ponieważ dalsza modernizacja i rozbudowa gazowni na dotychczasowym terenie stała się niemożliwa, Rada Miejska w 1902 roku podjęła decyzję o budowie nowej gazowni w rejonie ulic Podstocznej i Wałowej. 14 listopada 1904 roku oddano do eksploatacji drugą gazownię przy ul. Wałowej. Wobec coraz większego zapotrzebowania na dostawy gazu, w latach 1915-1926 prowadzono intensywną rozbudowę gazowni oraz budowę i modernizację sieci gazowej. Lata 1940-1944 to okres nieprzerwanej pracy, a także dalszego rozwoju i unowocześnienia gazowni – związany głównie z zapotrzebowaniem dowództwa niemieckiej marynarki wojennej.

W marcu 1945 roku, wobec bezpośrednich działań wojennych na terenie Gdańska, gazownia została unieruchomiona, a następnie zabezpieczona przez wojska radzieckie, które w dniu 16 czerwca 1945 roku przekazały ją władzom polskim.

Lata 1945-1946 to okres intensywnych prac przy odbudowie gazowni oraz bardzo zniszczonej sieci gazowej. 13 kwietnia 1946 roku wprowadzono gaz do sieci miejskiej. Gaz otrzymali mieszkańcy Gdańska Wrzeszcza, a później Gdańska Brzeźna, Nowego Portu, Oruni, Siedlec i Starówki. Z uwagi na uciążliwość gazowni dla środowiska, w latach 1949-1952 władze miejskie opracowały koncepcję likwidacji gazowni przy ul. Wałowej. Jednak ze względów finansowych, ostatecznie w 1955 roku podjęto decyzję o rozbudowie gazowni na obecnym terenie. W 1953 roku gazownia gdańska objęła zasięgiem swego działania miasto Sopot (wyłączono całkowicie wyeksploatowaną, działającą od 1885 roku gazownię sopocką). W 1967 roku doprowadzono gaz miejski do Gdyni (wyłączono działającą od 1930 roku gazownię gdyńską). Ponieważ zapotrzebowanie na gaz wzrastało znacznie szybciej niż przewidywano to przed rozbudową gazowni, zdecydowano o doprowadzeniu do Trójmiasta gazu ziemnego. Na skutek systematycznej zamiany gazu w kolejnych dzielnicach Trójmiasta, produkcja gazu miejskiego w gazowni na ul. Wałowej systematycznie zmniejszała się.

Rosnące wciąż wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz rachunek ekonomiczny zadecydowały o dalszych losach gazowni. Wygaszenie pieców i tym samym zakończenie produkcji gazu miejskiego z węgla nastąpiło 23 stycznia 1991 roku. Niewielka ilość odbiorców korzystających z gazu miejskiego otrzymała tzw. gaz „zamienny”, wyprodukowany na bazie gazu ziemnego. Po zakończeniu „zamiany” gazu w maju 1995 roku wyłączono gazownię gdańską, jedną z nielicznych, pracujących w Polsce i w Europie.

Działalność gazowni gdańskiej, od 1 stycznia 2003 roku kontynuuje Oddział Pomorski Zakład Gazowniczy w Gdańsku wchodzący w skład Pomorskiej Spółki Gazownictwa. W czerwcu 2007 roku została wydzielona działalność handlowa, a dotychczasowa spółka gazownictwa została przekształcona w operatora systemu dystrybucyjnego. Od tej chwili działalność „gazowni” ogranicza się do realizacji usługi technicznej dystrybucji gazu.

Rozdzielenie wynikało z konieczności dostosowania się do wymogów prawa unijnego, w tym w szczególności do Dyrektywy nr 2003/55/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Europy, której idea jest liberalizacja rynku gazu. Od 29 czerwca 2007r. do 5 października roku 2008 „gazownia” funkcjonuje pod nazwą Pomorski Operator Systemu Dystrybucyjnego Oddział Dystrybucji Gazu w Gdańsku, a od 6 października 2008r. kontynuuje działalność pod nazwą Pomorska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Gdańsku.

## **2. Istniejący stan zagospodarowania terenu**

- 2.1. Teren opracowania konkursowego znajduje się w północnej części Śródmieścia Gdańska, na obszarze pomiędzy terenem postoczniovym, ul. Podstoczną, ul. Wałową i terenami należącymi do firm PGNIG SA POOG w Gdańsku i GAZ-SYSTEM SA O/Gdańsk oraz granicą pasa drogowego ul. Nowej Wałowej. Obejmuje działki nr 209/3, 210/5, 210/6, 214/1, Obr. 81, o łącznej powierzchni ok. 52050 m<sup>2</sup>. Granice terenu opracowania oznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej – Załącznik B.1.
  - 1.1. Teren jest zabudowany budynkami biurowymi i przemysłowymi. Są to budynki współczesne oraz historyczne (podlegające ochronie konserwatorskiej, między innymi nieczynny zbiornik gazu). Wykaz budynków – w Załączniku B.7.
- 2.3. Obsługa komunikacyjna. Wjazdy na teren objęty zakresem opracowania konkursowego znajdują się od strony ulicy Podstocznej i od strony ulicy Wałowej (wjazd na teren GAZ-SYSTEM dz.nr 210/5).

Na obszarze opracowania konkursowego znajdują się również drogi wewnętrzne i parkingi na pojazdy służbowe oraz prywatne pracowników spółki.
- 2.4. Infrastruktura. Na terenie objętym konkursem występują sieci zasilające obiekty w energię elektryczną, wodę, gaz ziemny wraz z obiektem technologicznym (SRP II st.), odprowadzenie ścieków, oświetlenie zewnętrzne ulic i placów.
- 2.5. W bezpośrednim sąsiedztwie opracowywanego obszaru znajdują się:
  - od strony wschodniej – budynek firmy GAZ-SYSTEM SA O/Gdańsk,
  - od strony południowej – budynek firmy PGNIG SA POOG w Gdańsku oraz tereny komunikacji miejskiej ul. Wałowej,
  - od strony zachodniej – zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna.
- 2.6. Uproszczona inwentaryzacja terenu – Załącznik B.5.

Uproszczona inwentaryzacja budynków nr: 1, 1a, 2, 2a, 3, 28 – Załącznik B.6.

Dokumentacja fotograficzna terenu i obiektów – Załącznik B.11.

### **3. Wytyczne przestrzenno – architektoniczne**

- 3.1. W związku z planowaną budową ulicy Nowej Wałowej, która została zlokalizowana w środkowej części terenu użytkowanego obecnie przez Zamawiającego do celów przemysłowo - biurowych, część budynków istniejących w projektowanym pasie drogowym przeznaczona została do wyburzenia. Likwidacji ulegną budynki nr 19, 20, 22, 24, 25, 26, 30, 31, co spowoduje, że struktura firmy zostanie rozproszona. Istnieje zatem konieczność nowego zagospodarowania terenu działki, pozostałego po wydzieleniu pasa drogowego pod ulicę Nową Wałową, tak aby możliwe było prowadzenie dotychczasowej działalności przez firmę Zamawiającego, w odpowiednich do specyfiki pracy warunkach, z zachowaniem wysokich standardów funkcjonalno – użytkowych oraz w atrakcyjnym otoczeniu.
- 3.2. Na terenie objętym konkursem znajdują się budynki biurowe nr 1, 1A, 2, 2A, 3 (przewidziany do rozbiórki) 27, 28, a także budynki przemysłowe i biurowe wyłączone z opracowywanej koncepcji. Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych budynków oraz ilości pracujących w nich pracowników znajdują się w Załączniku B.7. Uproszczona inwentaryzacja terenu – Załącznik B.5. Uproszczona inwentaryzacja budynków nr: 1, 1a, 2, 2a, 3, 28 – Załącznik B.6.
- 3.3. Obszar opracowania konkursowego objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Gdańska – gazownia w rejonie ujścia Motławy”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/990/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 listopada 2004 r. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla Uczestników konkursu. Wypis i wyrys z MPZP – Załącznik B.3a., Załącznik B.3b.

### **4. Oczekiwania Zamawiającego**

- 4.1. Od Uczestników konkursu oczekuje się przeanalizowania stanu zagospodarowania terenu po dokonaniu wyburzeń obiektów biurowych i zmniejszeniu powierzchni obecnie użytkowanego terenu, zaproponowania programu funkcjonalno – użytkowego (w oparciu o tę analizę) oraz przedstawienia atrakcyjnej wizji architektonicznej i urbanistycznej.
- 4.2. Opracowanie powinno uwzględniać spełnienie standardów użytkowych, wysoką jakość estetyczną obiektów oraz terenu objętego opracowaniem, wyeksponowanie obiektów o wartościach kulturowych, sprawną obsługę ruchu pieszego i kołowego oraz harmonijne wkomponowanie projektowanych elementów w istniejące otoczenie.
- 4.3. Rozwiązania urbanistyczne przedstawione w opracowaniu powinny uwzględniać uzyskanie optymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy netto do brutto, zabudowa winna być odpowiednio nasłoneczniona. Dodatkowym atutem będzie uzyskanie ciekawych otwarć widokowych na duże powierzchnie zielone. Należy zastosować rozwiązania maksymalnie eliminujące widok na przemysłowe sąsiedztwo.
- 4.4. Proponowane rozwiązania powinny uwzględniać potrzeby biurowe dla pracowników z likwidowanych budynków oraz optymalne wykorzystanie powierzchni w budynkach

pozostających w użytkowaniu zgodnie ze schematem organizacyjnym tj. ilości działów i osób w nich pracujących.

- Należy odtworzyć funkcję budynków likwidowanych i uwzględnić je w koncepcji: powierzchnia magazynowa – ok. 250 – 290 m<sup>2</sup> (dot. budynku nr 26 magazynowo-biurowego),  
powierzchnia laboratorium – ok. 30 m<sup>2</sup> (dot. budynku nr 19 laboratorium).
  - Odtworzeniu nie podlega powierzchnia użytkowa budynków nr: 20, 22, 24, 25, 29, 30.
  - Dla pomieszczeń biurowych należy przyjąć wskaźnik 8 – 10 m<sup>2</sup> / osobę.
- 4.5. Budynki przemysłowe i biurowe (nr: 5, 15, 16, 29), wyłączone z terenu opracowania konkursowego, które są integralną częścią przedsiębiorstwa i jego struktur organizacyjnych, należy uwzględnić w zakresie proponowanych rozwiązań komunikacyjnych.
- 4.6. Należy tak zaprojektować obiekty, aby poprzez odpowiednie proporcje (rzutu do wysokości) budynku oraz rozczłonowanie bryły i zróżnicowanie pod względem materiałowym elewacji obiektów uzyskać maksymalne wrażenie kameralności założenia.
- 4.7. Główny wjazd/wyjazd na teren powinien się odbywać z ulicy Wałowej. Dodatkowy wjazd/wyjazd powinien odbywać się z drogi wewnętrznej (ul. Podstoczna). Należy przewidzieć możliwość obsługi terenu tylko poprzez wjazd z ul. Wałowej. Komunikacja kołowa i miejsca parkingowe powinny w maksymalnym stopniu wykorzystywać istniejące ciągi komunikacyjne i place parkingowe. Należy rozważyć możliwość lokalizacji parkingu na kondygnacji podziemnej. Otwarte miejsca postojowe powinny być usytuowane od strony ul. Podstocznej i ul. Wałowej, w miejscu wyburzonego budynku nr 3. Na powierzchni terenu powinny znajdować się tylko drogi przeciwpożarowe oraz dojazdy wyładunkowe do budynków, zaprojektowane jako powierzchnie biologicznie czynne i odpowiednio oznakowane. Na powierzchni terenu priorytetem jest uzyskanie niezakłóconej ruchem kołowym (nawet incydentalnym) powierzchni zielonej. Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów.
- 4.8. Zieleń powinna stanowić dopełnienie przestrzenne układu zabudowy. Zieleń istniejącą należy traktować jako do przesadzenia, bądź wycięcia.
- 4.9. Opracowanie powinno zawierać propozycje etapowania inwestycji (nie więcej niż trzy etapy). Dla każdego z etapów należy wskazać możliwość dojazdu i kontynuowania prac budowlanych. Do przedstawionej propozycji należy dostosować rozwiązania przyjęte dla garażu podziemnego.
- 4.10. Części wspólne obiektów powinny być zaprojektowane w wysokim standardzie.
- 4.11. Przy ewentualnym projektowaniu parkingów podziemnych należy szczególnie zwrócić uwagę na ograniczenia i koszty wynikające z przepisów przeciwpożarowych. Należy zastosować rozwiązanie minimalizujące koszty zabezpieczeń p-poż., w zgodzie z przepisami.
- 4.12. Zasilanie w ciepło należy przewidzieć z lokalnych kotłowni zasilanych gazem ziemnym. Opcjonalnie dopuszczalne jest przedstawienie propozycji zasilania w ciepło, chłód i energię elektryczną z urządzeń pracujących w oparciu o paliwo gaz ziemny 2 rodzina, Grupa E.
- 4.13. Opracowanie winno zakładać rozwiązania proekologiczne i energooszczędne mające

jednakże optymalny współczynnik efektów ( marketingowych i eksploatacyjnych) do kosztów inwestycji.

- 4.14. Należy zaprojektować detal architektoniczny, który będzie charakterystycznym elementem obiektu.
- 4.14. Dla poszczególnych proponowanych rozwiązań projektowych Uczestnik konkursu powinien podać szacunkowe koszty budowy- łącznie nie przekraczające kwoty inwestycji oszacowanej przez Zamawiającego.
- 4.15. Od Uczestników konkursu oczekuje się przeanalizowania stanu zagospodarowania terenu po dokonaniu wyburzeń obiektów biurowych i zmniejszeniu powierzchni obecnie użytkowanego terenu, zaproponowania programu funkcjonalno – użytkowego (w oparciu o tę analizę) oraz przedstawienia atrakcyjnej wizji architektonicznej i urbanistycznej.
- 4.2. Opracowanie powinno uwzględniać spełnienie standardów użytkowych, wysoką jakość estetyczną obiektów oraz terenu objętego opracowaniem, wyeksponowanie obiektów o wartościach kulturowych, sprawną obsługę ruchu pieszego i kołowego oraz harmonijne wkomponowanie projektowanych elementów w istniejące otoczenie.
- 4.2. Proponowane rozwiązania powinny uwzględniać potrzeby biurowe dla pracowników z likwidowanych budynków oraz optymalne wykorzystanie powierzchni w budynkach pozostających w użytkowaniu zgodnie ze schematem organizacyjnym tj. ilości działów i osób w nich pracujących.
  - Należy odtworzyć funkcję budynków likwidowanych i uwzględnić je w koncepcji: powierzchnia magazynowa – ok. 250 – 290 m<sup>2</sup> (dot. budynku nr 26 magazynowo-biurowego),  
powierzchnia laboratorium – ok. 30 m<sup>2</sup> (dot. budynku nr 19 laboratorium).
  - Odtworzeniu nie podlega powierzchnia użytkowa budynków nr: 20, 22, 24, 25, 29, 30.
  - Dla pomieszczeń biurowych należy przyjąć wskaźnik 8 – 10 m<sup>2</sup> / osobę.
- 4.3. Budynki przemysłowe i biurowe (nr: 5, 15, 16, 29), wyłączone z terenu opracowania konkursowego, które są integralną częścią przedsiębiorstwa i jego struktur organizacyjnych, należy uwzględnić w zakresie proponowanych rozwiązań komunikacyjnych.
- 4.4. Należy tak zaprojektować obiekty, aby poprzez odpowiednie proporcje (rzutu do wysokości) budynku oraz rozczłonowanie bryły i zróżnicowanie pod względem materiałowym elewacji obiektów uzyskać maksymalne wrażenie kameralności założenia.
- 4.5. Główny wjazd/wyjazd na teren powinien się odbywać z ulicy Wałowej. Dodatkowy wjazd/wyjazd powinien odbywać się z drogi wewnętrznej (ul. Podstoczna). Należy przewidzieć możliwość obsługi terenu tylko poprzez wjazd z ul. Wałowej. Komunikacja kołowa i miejsca parkingowe powinny w maksymalnym stopniu wykorzystywać istniejące ciągi komunikacyjne i place parkingowe. Należy rozważyć możliwość lokalizacji parkingu na kondygnacji podziemnej. Otwarte miejsca postojowe powinny być usytuowane od strony ul. Podstocznej i ul. Wałowej, w miejscu wyburzonego budynku nr 3. Na powierzchni terenu powinny znajdować się tylko drogi przeciwpożarowe oraz dojazdy wyładunkowe do budynków, zaprojektowane jako powierzchnie biologicznie czynne i odpowiednio oznakowane.

Na powierzchni terenu priorytetem jest uzyskanie niezakłóconej ruchem kołowym (nawet incydentalnym) powierzchni zielonej.

Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów.

- 4.6. Zieleń powinna stanowić dopełnienie przestrzenne układu zabudowy. zieleń istniejącą należy traktować jako do przesadzenia, bądź wycięcia.
- 4.7. Opracowanie powinno zawierać propozycje etapowania inwestycji (nie więcej niż trzy etapy). Dla każdego z etapów należy wskazać możliwość dojazdu i kontynuowania prac budowlanych. Do przedstawionej propozycji należy dostosować rozwiązania przyjęte dla garażu podziemnego.
- 4.8. Części wspólne obiektów powinny być zaprojektowane w wysokim standardzie.
- 4.9. Przy ewentualnym projektowaniu parkingów podziemnych należy szczególnie zwrócić uwagę na ograniczenia i koszty wynikające z przepisów przeciwpożarowych. Należy zastosować rozwiązanie minimalizujące koszty zabezpieczeń p-poż, w zgodzie z przepisami.
- 4.10. Zasilanie w ciepło należy przewidzieć z lokalnych kotłowni zasilanych gazem ziemnym. Opcjonalnie dopuszczalne jest przedstawienie propozycji zasilania w ciepło, chłód i energię elektryczną z urządzeń pracujących w oparciu o paliwo gaz ziemny 2 rodzina, Grupa E.
- 4.11. Opracowanie winno zakładać rozwiązania proekologiczne i energooszczędne mające jednakże optymalny współczynnik efektów ( marketingowych i eksploatacyjnych) do kosztów inwestycji .
- 4.12. Należy zaprojektować detal architektoniczny, który będzie charakterystycznym elementem obiektu.
- 4.14. Dla poszczególnych proponowanych rozwiązań projektowych Uczestnik konkursu powinien podać szacunkowe koszty budowy- łącznie nie przekraczające kwoty inwestycji oszacowanej przez Zamawiającego.



## 5. Wykaz materiałów wyjściowych do projektowania

- Załącznik B.1. - Mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów informacyjnych terenu Pomorskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. przy ul. Wałowej 41/43 w Gdańsku, w skali 1:500 (I etap konkursu: w formie skanu mapy; II etap konkursu: w formie cyfrowej)
- Załącznik B.2a. - Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- Załącznik B.2b. - Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- Załącznik B.3. - Lokalizacja terenu opracowania konkursowego na obszarze miasta Gdańska
- Załącznik B.4. - Uproszczona inwentaryzacja terenu,
- Załącznik B.5. - Uproszczona inwentaryzacja budynków nr: 1, 1a, 2, 2a, 3, 28 (w formie cyfrowej)
- Załącznik B.6. - Wykaz budynków (na terenie PSG),
- Załącznik B.7. - Wykaz zatrudnionych zgodnie ze strukturą organizacyjną,
- Załącznik B.8a. - Schemat organizacyjny Zarządu Spółki,
- Załącznik B.8b. - Schemat organizacyjny Oddziału Zakład Gazowniczy w Gdańsku,
- Załącznik B.9. - Informacja o warunkach gruntowych (w formie cyfrowej)
- Załącznik B.10. - Dokumentacja fotograficzna terenu i obiektów zlokalizowanych w granicach objętych konkursem oraz najbliższego otoczenia (w formie cyfrowej)
- Załącznik B.11. - Nośnik CD (przekazywany zakwalifikowanym Uczestnikom konkursu), zawierający wymienione wyżej materiały, stanowiący część C Regulaminu