

## **WYCIĄG ZE STUDIUM WYKONALNOŚCI PROJEKTU „REWITALIZACJA ORUNI W GDAŃSKU”**

### **Tytuł**

„Rewitalizacja Oruni w Gdańsku”.

Przedmiotowy projekt jest projektem zintegrowanym w rozumieniu art. 32 ustawy wdrożeniowej, który obejmuje część nieinfrastrukturalną realizowaną w ramach poddziałania 6.2.1. Rozwój usług społecznych – Mechanizm ZIT (OP 6) współfinansowaną ze środków EFS oraz część infrastrukturalną realizowaną w ramach poddziałania 8.1.1. Kompleksowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne realizowane na OMT (OP 8) współfinansowaną ze środków EFRR. Przedmiotem niniejszego studium jest zakres realizowany w ramach poddziałania 8.1.1. RPO WP.

### **BENEFICJENT. EKSPLOATACJA**

Wnioskodawcą przedmiotowego projektu jest Gmina Miasta Gdańska, partnerami projektu są: Wspólnoty Mieszkaniowe oraz Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

W realizację zadania ze strony Miasta Gdańska zaangażowane będą również podmioty mu podległe, w tym przede wszystkim: Biuro Rozwoju Gdańska, Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska, Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych, a także spółka, w której udziałowcem jest Miasto Gdańsk: Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o.

Ponadto podczas realizacji instrumentu elastyczności dodatkowo zostaną zaangażowane lokalne i ponadlokalne organizacje pozarządowe (realizacja zadań związanych z partycypacją społeczną, animacja lokalnej społeczności).

Infrastruktura powstała w ramach projektu będzie stanowiła własność Miasta Gdańska oraz poszczególnych partnerów, którzy odpowiedzialni będą za jej prawidłową eksploatację i utrzymanie, a środki na ten cel zabezpieczane będą w ich budżetach.

### **ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY I POTRZEBA REALIZACJA PROJEKTU**

Obszary położone w południowo-zachodniej części Gdańska, jak Orunia charakteryzują się wysokim stopniem zaniedbania w zakresie infrastruktury mieszkalnej, infrastruktury drogowej i technicznej. W całej dzielnicy brakuje dobrze zorganizowanej i urządzonej,



centralnej przestrzeni publicznej, co powoduje negatywne postrzeganie tego terenu przez mieszkańców miasta. Teren uważany jest za mocno zaniedbany i niebezpieczny.

Problemem, który przyczynia się do wykluczenia dzielnicy z życia społecznego Gdańska jest fakt, iż teren przeznaczony do rewitalizacji zamieszkiwany jest przez społeczność wśród której dominują osoby bezrobotne, szczególnie dotknięte długotrwałym bezrobociem. Taka sytuacja powoduje niewielką aktywność społeczną, niski poziom integracji i brak zaangażowania w życie dzielnicy.

Projekt jest więc działaniem pilnym do realizacji, a jego zaniechanie uniemożliwi wprowadzenie kompleksowych działań: społecznych (szczególnie z zakresu integracji społeczno-zawodowej) oraz infrastrukturalnych i przestrzennych, co pogłębiać będzie niską aktywność społeczną i gospodarczą zdegradowanych obszarów objętych projektem.

#### **PRZEDMIOT PROJEKTU**

Przedmiotem projektu jest rewitalizacja zdegradowanego obszaru Oruni w Gdańsku. Na etapie planowania inwestycji rozpatrywano kilka wariantów jej realizacji, biorąc pod uwagę głównie cele społeczne i integracyjne. Na podstawie przeprowadzonych analiz, do realizacji wybrano wariant kompleksowy W3, w ramach którego przewiduje się przeprowadzenie następujących działań:

Zad. 1. Remont i adaptacja budynku przy ul. Gościnniej 4 na potrzeby realizacja zadań z zakresu usług społecznych;

Zad. 2. Budowa Placówki Wsparcia Podwórkowego;

Zad. 3. Remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 na cele społeczne;

Zad. 4. Rewaloryzacja „Rynku Oruńskiego” wraz z przebudową układu drogowego i infrastrukturą techniczną;

Zad. 5. Kompleksowe zagospodarowanie lokalnych przestrzeni publicznych;

Zad. 6. Modernizacja i przebudowa elementów budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem.

Dodatkowo, w ramach projektu przewidywana jest realizacja działań z zakresu instrumentu elastyczności obejmujących animacje społeczności lokalnej w przestrzeni dzielnicy. Działania

te realizowane będą przez organizacje pozarządowe wybrane w drodze konkursu ogłoszonego przez Miasto Gdańsk.

W oparciu o przeprowadzone konsultacje społeczne, można stwierdzić, że wskazany zakres projektu jest zasadniczo zgodny z oczekiwaniami społeczności lokalnej i uwzględnia potrzeby zidentyfikowane na obszarze objętym rewitalizacją. Projekt jest możliwy do realizacji pod względem technicznym. Planowane do zastosowania rozwiązania techniczne i materiałowe należą do powszechnie stosowanych, zapewniających odpowiednią trwałość.

#### **CELE PROJEKTU**

Głównym celem projektu jest zwiększenie aktywności społecznej i gospodarczej mieszkańców obszaru Oruni, uznawanej za zdegradowany teren Gdańska.

Jako zadania mające wpływ na poprawę wizerunku przestrzeni, a jednocześnie podnoszące jakość życia mieszkańców dzielnicy uznano inwestycje w infrastrukturę: poprawę nawierzchni ulic i ciągów pieszych wraz z infrastrukturą podziemną. Działaniem wzmacniającym ten efekt będzie zagospodarowanie terenów zieleni (skwery przy ul. Gościnniej oraz przy ul. Związkowej), które staną się miejscem rekreacji i odpoczynku. Ponieważ estetyka dzielnicy wpływa na jakość życia jej mieszkańców w ramach przedsięwzięcia przeprowadzona zostanie także modernizacja i przebudowa elementów wspólnych budynków mieszkalnych. Działania infrastrukturalne są działaniem istotnym z punktu widzenia aktywizacji społecznej. W ramach projektu planowana jest budowa obiektu na cele społeczne, jak też dostosowanie istniejących obiektów do prowadzenia działań miękkich, które przyczynią się do poszerzenia obecnej oferty pomocowej i animacyjnej (remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 oraz budynku przy ul. Gościnniej 4 ). Co więcej w ramach instrumentu elastyczności prowadzona będzie animacja społeczności lokalnej w przestrzeni dzielnicy. Należy zaznaczyć, że zakres projektu stanowi odpowiedź na potrzeby lokalnej społeczności i jest przedsięwzięciem partnerskim, co wpłynie na wysoki stopień jego efektywności.

#### **WYKONALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA**

Łączna wartość nakładów niezbędnych do realizacji projektu wynosi 22 141 138,82 zł brutto, z czego 21 830 895,32 zł to koszty kwalifikowane; wnioskowana wartość dofinansowania wynosi 18 471 830,26 zł (84,61% kosztów kwalifikowanych).

Pod względem finansowym projekt nie jest rentowny, jednak realizacja przedsięwzięcia w zakładanym kształcie przyczyni się do osiągnięcia szeregu istotnych korzyści ekonomicznych (przede wszystkim gospodarczych i społecznych), które w pełni uzasadniają realizację projektu w założonym kształcie.

#### **STAN TECHNICZNY INFRASTRUKTURY BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM PROJEKTU**

Poniżej przedstawiono stan infrastruktury, która zostanie objęta wsparciem w ramach projektu.

#### **Zadanie 1 – Remont i adaptacja budynku przy ul. Gościnniej 4 na potrzeby realizacji zadań z zakresu usług społecznych.**

Budynek, o łącznej powierzchni użytkowej obiektu ok. 700 m<sup>2</sup> pełni aktualnie funkcje oświatowe (mieści się w nim szkoła muzyczna). W związku ze zmianą organizacji siatki placówek oświatowych budynek zostanie zaadoptowany na potrzeby rozwoju oferty opiekuńczo-wychowawczej w dzielnicy. Utrzymanie w obiekcie działalności z katalogu usług społecznych to realizacja postulatów mieszkańców zgłaszanych w toku konsultacji społecznych.

Stan sprawności technicznej oraz stan techniczny budynku jest zadowalający.

Konieczne jest adaptacja budynku na planowane funkcje społeczne. Niezbędna jest m.in. przebudowa ścian wewnętrznych, które obecnie są popękane, w części zagrzybione, a także tynkowanie, gipsowanie i malowanie ścian. Szkoła nie jest przystosowana dla osób niepełnosprawnych. Budynek posiada kotłownię gazową – planowany jest montaż instalacji wewnętrznych. Teren wokół budynku o powierzchni około 700m<sup>2</sup> jest niezagospodarowany.

#### **Zadanie 2 – Budowa Placówki Wsparcia Podwórkowego**

W związku z potrzebą zlokalizowana placówki wsparcia dla młodzieży, poszukiwany był obiekt o ok. 500m<sup>2</sup> – 600m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z możliwością zaaranżowania terenu przyległego integralnie uzupełniającego ofertę „pod dachem”, z możliwością dojścia pieszego.

Po przeprowadzeniu analizy pod kątem grupy docelowej uznano, iż w przypadku Oruni, Placówka Wsparcia Podwórkowego powinna znajdować się w centralnym rejonie dzielnicy tak, aby możliwy był do niej jak najlepszy dostęp.

Pod tym względem w pierwszej kolejności analizowano istniejące placówki edukacyjne: Szkołę Podstawową nr 16 przy ul. Ubocze, oraz Centrum Kształcenia Ustawicznego i Zawodowego nr 2 przy ul. Smoleńskiej oraz (pomimo położenia poza obszarem rewitalizacji) Zespół Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego nr 5 przy ul. Małomiejskiej. Jednak z uwagi na reformę edukacji w istniejących placówkach nie ma możliwości zaadoptowania żadnych pomieszczeń, ponieważ wobec założeń reformy placówki te borykać się będą z niedoborem sal i pomieszczeń dla własnych potrzeb. Podobny brak dostępnych sal czy pomieszczeń możliwych do adaptacji występuje w budynku Gdańskiego Archipelagu Kultury – Stacja Orunia.

W dalszej kolejności analizowano zatem zasób komunalny. Na obszarze Oruni we własności gminnej analizowano budynek tzw. wozowni w Parku Oruńskim, jednak obiekt ten jest w trakcie remontu z docelowym przeznaczeniem na inną działalność i nie spełnia potrzeb w zakresie powierzchni użytkowej ani terenu przyległego możliwego do adaptacji. Najważniejszym jednak czynnikiem był brak jakiegokolwiek możliwości ingerencji w budynek z uwagi na ochronę konserwatorską oraz stan zaawansowania prac remontowych (np. jego rozbudowy lub przebudowy).

Kolejnym analizowanym obiektem był tzw. domek Grabarza – na tyłach ul. Związkowej 7. Obiekt ten zlokalizowany jest pomiędzy budynkami mieszkalnymi niejako „w podwórkach” tych budynków, nie posiada więc przyległego terenu możliwego do adaptacji. Ponadto powierzchni budynku wynosi ok. 100m<sup>2</sup> i podobnie jak w przypadku wozowni w Parku Oruńskim, nie ma możliwości jego przebudowy lub rozbudowy. Kłopotem w tym wypadku jest także jego stan techniczny – w zasadzie budynek nadaje się do rozbiórki.

Pod rozważenie brano także obiekt po wygaszonym Gimnazjum nr 10 przy ulicy Gościnniej – jest to jednak obiekt zbyt duży i leżący w obszarze zainteresowania wykorzystania przez podmioty zewnętrzne oraz budynek obecnie działającej szkoły muzycznej przy ul. Gościnniej 4 – w przypadku przeniesienia jej w inne miejsce w Gdańsku. Adaptacja tego obiektu jest jednak już uwzględniona w działaniach rewitalizacyjnych. Jedną z wiodących funkcji w obiekcie przy Gościnniej 4 będzie placówka wsparcia dziennego dla dzieci (punkt przedszkolny) i Klub Rodzica, kluczowy element dla aktywizacji zawodowej młodych rodziców (w tym

uczestniczących w programie aktywizacji społeczno-zawodowej ZIT) i punkt wczesnej edukacji dla dzieci.

Podobna sytuacja dotyczyła budynku dawnego Ratusza, gdzie w związku z realizacją przedmiotowego projektu, planowana jest lokalizacja mediateki i przeniesienie siedziby Rady Dzielnicy.

Więcej wolnostojących, niezamieszkałych obiektów dostępnych w ramach zasobu komunalnego na obszarze Oruni Gmina Miasta Gdańska nie posiada. W związku z powyższym w dalszej kolejności rozważano obiekty nie stanowiące własności gminnej na przykład budynek przy Trakcie św. Wojciecha (przy niedziałającej stacji paliwowej) oraz budynek

na rogu ul. Piaskowej i Raduńskiej - budynek po stacji GPEC. Jednak propozycja odkupienia budynku wraz z terenem a następnie kompleksowego remontu została odrzucona z uwagi na zbyt wysokie koszty pozyskania takiego miejsca na działania społeczne.

W świetle braku możliwości adaptacji istniejącego obiektu uznano, że jedynym rozwiązaniem byłaby budowa nowego obiektu, dedykowanego młodzieży. Uwzględniając potrzeby i sposób funkcjonowania takiego obiektu wytypowano do jego lokalizacji działki stanowiące własność gminną, których zabudowa rozszerzy obszar definiowany jako centrum Oruni nieco głębiej w ulice Gościnną w stronę torów kolejowych. Zaplecze ul. Gościnniej spełnia jednocześnie dwa warunki – jest to to miejsce położone w centrum obszaru ale jednocześnie wystarczająco

na uboczu, aby zapewnić pewną swobodę i nieformalność miejsca. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się duży teren aktualnie niewystarczająco zagospodarowanej zieleni, który idealnie dopełnia potrzeby uzupełnienia działań takiego typu placówki.

### **Zadanie 3 – Remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 na cele społeczne.**

Budynek historycznego Ratusza, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 800 m<sup>2</sup>, funkcjonuje w świadomości mieszkańców jako ważne i centralne miejsce dzielnicy. Jest to obiekt o wysokich wartościach kulturowych, z zachowaną historyczną formą i detalem architektonicznym. Z uwagi na stan obiektu, a także wymagania techniczne i funkcjonalne (m.in. dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych) konieczny jest kompleksowy remont dawnego Ratusza wraz z wyposażeniem wnętrza: wykonanie izolacji

ścian fundamentowych, przebudowa stropów, remont i częściowa przebudowa więźby dachowej z dociepleniem poddasza, budowa zewnętrznego szybu windowego i montaż dźwigu osobowego, przebudowa i prace konserwatorskie przy elewacji budynku, budowa dodatkowej klatki schodowej wewnątrz budynku, montaż instalacji wewnętrznych, w tym wyposażenie budynku w indywidualny system grzewczy, tynkowanie, gipsowanie, malowanie ścian, montaż stolarki – okna i drzwi, budowa łazienek (w tym dostępnych dla osób niepełnosprawnych), prace wykończeniowe w tym zakup mebli i niezbędnego sprzętu komputerowego i multimedialnego, zagospodarowanie terenu wokół budynku.

Przebudowa Ratusza i nadanie mu nowych funkcji z kategorii usług społecznych to realizacja postulatów mieszkańców zgłaszanych w toku konsultacji społecznych.

#### **Zadanie 4 – Rewaloryzacja „Rynku Oruńskiego” wraz z przebudową układu drogowego i infrastrukturą techniczną**

Rynek Oruński, o powierzchni około 7000 m<sup>2</sup> to przestrzeń istniejąca i zdefiniowana, ekranowana usługami podstawowymi, komercyjnymi i kulturalnymi (kościół, dom sąsiedzki, szkoły). Teren bardzo zróżnicowany funkcjonalnie, wspierany różnorodnymi usługami. Jednakże przestrzeń publiczna jest nieurządzona (w tym brakuje urządzenia przestrzeni przed domem kultury).

Teren bardzo dobrze skomunikowany, jednakże nie ma miejsc zatrzymania. Dodatkowym utrudnieniem jest przekraczanie torów kolejowych, wynikające z intensywnego ruchu pociągów i zamkniętego szlabanu.

Obecnie teren ten charakteryzuje zły stan techniczny nawierzchni ulic i ciągów pieszych, infrastruktury podziemnej oraz terenów zielonych - dotyczy to zarówno Rynku, jaki i ul. Gościnniej (w kierunku przejazdu kolejowego).

Na Rynku znajduje się zielony skwer, konieczna jest rewaloryzacja zieleni i urządzenie małej architektury na obszarze całego skweru. W celu zapewnienia poczucia bezpieczeństwa konieczna jest budowa / modernizacja oświetlenia i monitoringu wizyjnego.

#### **Zadanie 5 – Kompleksowe zagospodarowanie lokalnych przestrzeni publicznych**

Skwer przy ul. Gościnniej (teren pomiędzy torami kolejowymi a Placówką Wsparcia Podwórkowego) – powierzchnia placu około 6000 m<sup>2</sup>.

Skwer / park przy ulicy Związkowej - powierzchnia około 14 500 m<sup>2</sup>.

Nieurządzone, niespójne skwery obecnie charakteryzują się złym stanem technicznym nawierzchni ulic, infrastruktury podziemnej oraz terenów zielonych. Ciągi piesze dookoła skwerów pełne są barier architektonicznych, brakuje ścieżek rowerowych, oświetlenia oraz elementów małej architektury. Brakuje też monitoringu, który zapewnia poczucie bezpieczeństwa.

#### **Zadanie 6 – Modernizacja i przebudowa elementów budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem**

Wiele budynków mieszkalnych na terenie objętym rewitalizacją jest zaniedbanych i zniszczonych. Poszczególne obiekty wymagają wykonania izolacji ścian fundamentowych, drenażu zewnętrznego przy ścianach, prac konserwatorskich przy elewacji budynku, dachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej części wspólnych oraz przebudowy wejść do budynków. Część podwórek jest zaniedbanych i wymaga zagospodarowania.

#### **OPIS POTRZEBY REALIZACJI PROJEKTU**

Gdańsk – stolica województwa pomorskiego, zamieszkiwany przez blisko 500 000 osób, jest prężnie rozwijającym się ośrodkiem kulturalnym, akademickim i turystycznym. Z uwagi na nadmorskie położenie odwiedzany jest rocznie przez ponad milion turystów. Niestety w skali miasta rozwój poszczególnych dzielnic jest nierównomierny.

Obszary położone w południowo-zachodniej części miasta charakteryzują się obecnie wysokim poziomem zaniedbania i niedoinwestowania. Terenem, który wymaga w tym zakresie pilnych działań jest Orunia. Obszar ten włączony został do Gdańska w 1933 roku, wcześniej zaś stanowił osobne miasteczko, dlatego też jest obszarem w którym zauważalne jest silne dziedzictwo historyczne (istniejący rynek z dominantą kościoła i dawnego ratusza). Niestety teren Oruni przedzielony jest tranzytowymi trasami komunikacyjnymi: kolejową oraz drogową, które izolują część dzielnicy od reszty miasta, co powoduje nie tylko bariery infrastrukturalne, ale także społeczne.

Obszar wyznaczony do rewitalizacji charakteryzuje się wysokim stopniem zaniedbania w zakresie infrastruktury mieszkalnej (w zakresie elewacji, jak i fundamentów), infrastruktury drogowej i technicznej. Istniejąca infrastruktura nie jest dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych. Problemem jest także brak odpowiedniego zagospodarowania i urządzenia podwórek kamienic, które nie mogą pełnić odpowiednio



swoich funkcji. Taka sytuacja powoduje znaczne obniżenie jakości życia. W całej dzielnicy Orunia brakuje dobrze zorganizowanej i urządzonej centralnej przestrzeni publicznej, czego przykładem może być „Rynek Oruński”, jako miejsce zupełnie niedostosowane do organizacji imprez plenerowych jak również nie oferujące odpowiednich warunków do rekreacji i wypoczynku.

Co więcej, z uwagi na brak monitoringu, jest to obszar uznawany za mało bezpieczny. Wieloletnie zaniedbania w zakresie działań infrastrukturalnych sprawiły, że Orunia postrzegana jest jako obszar nieprzyjazny i właściwie nie posiadający walorów estetycznych.

**Problemem, który przyczynia się do wykluczenia dzielnicy z życia społecznego Gdańska, jest fakt, iż teren przeznaczony do rewitalizacji zamieszkiwany jest przez społeczność wśród której dominują osoby bezrobotne, szczególnie dotknięte długotrwałym bezrobociem.** Psychologicznym następstwem pozostawania bez pracy jest również wycofanie z życia społecznego, co często prowadzi do frustracji, przemocy, uzależnienia i przestępczości.

W związku z powyższym niezbędne są także działania, które pozwolą na rozwój usług społecznych skierowanych do mieszkańców dzielnicy- w tym przede wszystkim dostosowanie bazy infrastrukturalnej do działalności funkcjonujących tutaj organizacji (m.in. CARITAS Archidiecezji Gdańskiej czy Gdańska Fundacja Innowacji Społecznej)

Ponieważ Orunia stanowi wyjątkowy przykład dziedzictwa historycznego i kulturalnego, a także jest obszarem bardzo dobrze skomunikowanym z centrum miasta, lecz jednocześnie jest to przestrzeń bardzo zaniedbana pod wszystkimi względami, zdecydowano o podjęciu działań rewitalizacyjnych.

Zakres projektu, w tym działania miękkie ,opracowany został na podstawie konsultacji społecznych i wyznaczony na podstawie delimitacji opracowanej w związku z opracowywaniem „Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdańska”. Ponieważ wprowadzenie działań naprawczych dotyczy niezwykle skomplikowanego podłoża, **założono że z punktu widzenia głównych interesariuszy projektu – mieszkańców Oruni, najbardziej korzystna będzie realizacja działań kompleksowych obejmujących zarówno działania miękkie jak i stricte infrastrukturalne (jak np. Remont i adaptacja budynku przy ul. Gościnniej 4, Remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1), które służyć**

**będą**

**do prowadzenia działań skierowanych do lokalnej społeczności.**

Z tego względu przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi projekt zintegrowany, realizowany w ramach poddziałania 6.2.1. oraz 8.1.1 RPO WP 2014-2020, które ujęte zostały w Zintegrowanych Inwestycjach Terytorialnych (ZIT). Jest to także jeden z czterech zgłaszanych do dofinansowania projektów z zakresu rewitalizacyjnych (poza Dolnym Miastem, Nowym Portem i Biskupią Górką) a także stanowi kontynuację zadań rewitalizacyjnych realizowanych przez Gminę Miasta Gdańska w latach 2009-2015 w dzielnicach Letnica, Dolny Wrzeszcz, Dolne Miasto oraz Nowy Port.

**Projekt jest więc działaniem pilnym do realizacji, a jego zaniechanie uniemożliwi wprowadzenie kompleksowych działań: społecznych (szczególnie z zakresu integracji społeczno-zawodowej) oraz infrastrukturalnych i przestrzennych, co pogłębiać będzie niską aktywność społeczną i gospodarczą zdegradowanych obszarów objętych projektem.**

#### **SZCZEGÓŁOWY OPIS WYBRANEGO WARIANTU**

##### **1.1.1.1 LOKALIZACJA PROJEKTU**

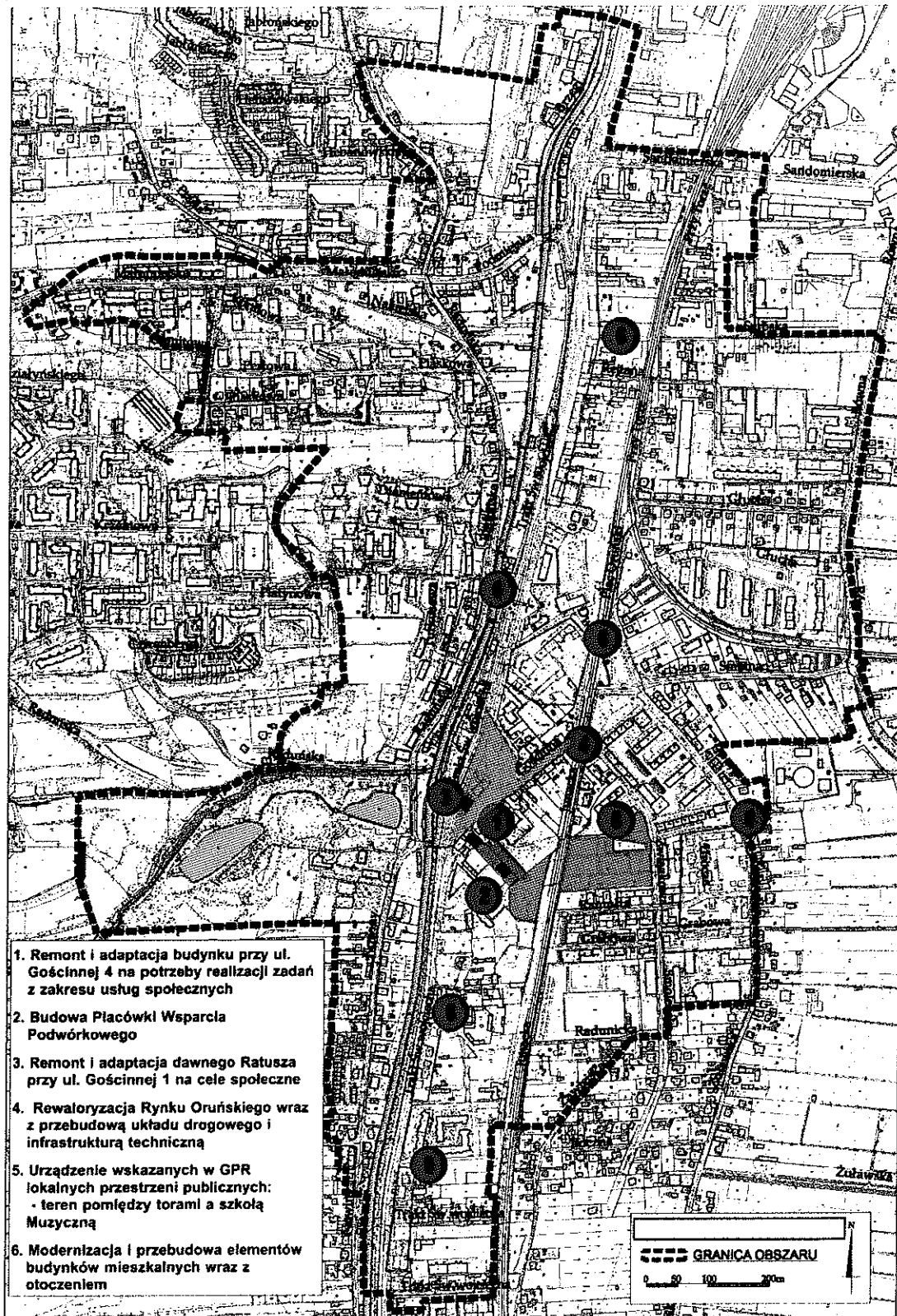
Przedmiotowy projekt zlokalizowany będzie w województwie pomorskim, w mieście-powiecie Gdańsku, na obszarze dzielnic administracyjnej Orunia-Św. Wojciech-Lipce, w południowej części miasta.

Od północy granicę obszaru rewitalizacji stanowi zaplecze ul. Małomiejskiej, ul. Zamiejską, teren parafii św. Ignacego Loyoli oraz zaplecze ul. Sandomierskiej. Wschodnia granica przebiega przez zaplecze ul. Przy Torze, ul. Serbską, ul. Równą, zaplecze ul. Smętnej, ul. Żuławskiej i Zawiejskiej oraz tory kolejowe. Od południa granicę stanowi Trakt Św. Wojciecha od linii kolejowej do Kanału Raduni, do ul. Nowiny nr 42. Zachodnia granica to zaplecze ul. Nowiny, Park Oruński, zaplecze ul. Platynowej i ul. Diamentowej, ul. Granitowa, zaplecze ul. Małomiejskiej oraz ul. Zamiejską. Łączna powierzchnia obszaru wynosi 145,26 ha.

Główną osią obszaru Trakt św. Wojciecha oraz linia kolejowa nr 9 (Gdańsk-Warszawa). Na całym obszarze dominującą rolę odgrywa zabudowa mieszkaniowa. W centralnym obszarze tj. pomiędzy Traktem Św. Wojciecha a torami dominuje zabudowa pochodząca z XIX i pierwszych dekad XX wieku. Północna część obszaru zajmowana jest przez zakłady

przetwórstwa przemysłowego oraz tereny nieuporządkowanej zieleni. W zachodniej części obszaru, w rejonie ulicy Diamentowej i Rubinowej zlokalizowane jest osiedle bloków wielorodzinnych zbudowanych w II połowie XX wieku. Podobne budownictwo znajduje się na wschodnim krańcu dzielnicy, w rejonie ulicy Smętnej i Żuławskiej. W południowej części obszaru dominuje zabudowa jednorodzinna pochodząca z XX wieku. Istotnym obszarem jest zielenie miejska: w południowo-zachodniej części zlokalizowany jest Park Oruński, zaś w centralnej park w okolicach ulicy Dworcowej. Działania rewitalizacyjne skupione będą głównie wokół historycznego centrum dzielnicy, tj. ulic Gościnniej i Dworcowej oraz tkanki mieszkaniowej przy Trakcie Św. Wojciecha oraz ulicy Uroczej i Grabowej na wschodzie obszaru. Poniżej zamieszczono mapę inwestycji na tle opisywanego obszaru.

Rysunek 0.1 Obszar rewitalizacji oraz lokalizacje inwestycji



Źródło: Dane Biura Rozwoju Gdańska

Obszar posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną. Przebiega przez niego Trakt św. Wojciecha, który stanowi komunikacyjną oś Trójmiasta oraz połączenie z miastem Pruszcz Gdański. Na linii kolejowej nr 9 realizowane są przewozy pasażerskie na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego. Na terenie Oruni zlokalizowany jest przystanek kolejowy.

Po Oruni kursują autobusy łączące Śródmieście z południowymi dzielnicami Gdańsk (Orunia Górna, Maćkowy, św. Wojciech: 151, 154, 189, 210) oraz miejscowościami poza Gdańskiem (Pruszcz Gdański, Jankowo: 200, 205, 207, 232, 256).

#### **1.1.1.2 ANALIZA TECHNICZNA**

Analiza techniczna została przeprowadzona w odniesieniu do najważniejszych przyjętych rozwiązań koncepcyjnych. Wszystkie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane i materiałowe będą zgodne z sztuką inżynierską i obowiązującymi polskimi i europejskimi normami i przepisami prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa zdrowia ludzkiego i ochrony środowiska.

W ramach projektu przewiduje się realizację 6 zadań inwestycyjnych, które obecnie znajdują się w sferze projektowej:

- **Zadanie 1** - Remont i adaptacja budynku przy ul. Gościnniej 4 na potrzeby realizacja zadań z zakresu usług społecznych;
- **Zadanie 2** – Budowa Placówki Wsparcia Podwórkowego;
- **Zadanie 3** - Remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 na cele społeczne;
- **Zadanie 4** – Rewaloryzacja „Rynku Oruńskiego” wraz z przebudową układu drogowego i infrastrukturą techniczną;
- **Zadanie 5** – Kompleksowe zagospodarowanie lokalnych przestrzeni publicznych;
- **Zadanie 6** - Modernizacja i przebudowa elementów budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem.

Dodatkowo projekt przewiduje realizację działań aktywizujących społeczność lokalną w ramach instrumentu elastyczności. Szczegółowe opisy planowanych do realizacji prac w ramach poszczególnych zadań zawarto poniżej.

**Zadanie 1****Remont i adaptacja budynku przy ul. Gościnniej 4 na potrzeby realizacja zadań z zakresu usług społecznych.**

Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi ok. 700 m<sup>2</sup>, aktualnie budynek pełni funkcje oświatowe (szkoła muzyczna). W związku ze zmianą organizacji siatki placówek oświatowych budynek zostanie zaadoptowany na potrzeby rozwoju oferty opiekuńczo-wychowawczej w dzielnicy. Planowany zakres prac przewidzianych do realizacji w ramach zadania obejmuje kompleksowy remont budynku przy ulicy Gościnniej 4: na potrzeby prowadzenia usług społecznych. Prace obejmować będą:

- montaż instalacji wewnętrznych,
- adaptację pomieszczeń pod planowane funkcje: przebudowę ścian wewnętrznych, tynkowanie, gipsowanie, malowanie ścian,
- montaż stolarki – okna (za wyjątkiem okien w szczycie budynku) i drzwi, budowa łazienek (w tym dostępnych dla osób niepełnosprawnych),
- wyposażenie pomieszczeń w tym zakup mebli i niezbędnego sprzętu komputerowego i multimedialnego,
- zagospodarowanie terenu wokół budynku – teren o powierzchni około 700 m<sup>2</sup> jest aktualnie nie zagospodarowany m.in. na bezpieczny teren rekreacji dla dzieci z ogrodem.

Wytworzona infrastruktura będzie służyła prowadzeniu działań społecznych mających na celu przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu. W lokalu będzie się m.in. mieścić placówka wparcia dziennego dla dzieci (punkt przedszkolny), Klub Rodzica oraz punkt wczesnej edukacji dla dzieci. Ponadto lokal będzie wykorzystywany na potrzeby działalności warsztatowej (aktywizacja osób niepełnosprawnych dążąca do integracji przez działalność artystyczną np. muzyczną).

Realizowane działania dotyczące adaptacji budynku na cele społeczne będą stanowiły uzupełnienie robót z zakresu termomodernizacji które prowadzone będą w ramach przedsięwzięcia „G1 – Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków oświatowych oraz sportowych należących do Gminy Miasta Gdańska – w latach 2017-2020”.

**Zadanie 2****Budowa Placówki Wsparcia Podwórkowego.**

Planowana powierzchnia użytkowa obiektu wynosić będzie ok. 400 m<sup>2</sup>. W ramach zadania planuje się budowę budynku modułowego, który mieścić się będzie przy ul. Gościnniej 4. Przewidziane prace obejmują:

- zaprojektowanie budynku w systemie modułowym / kontenerowym,
- budowę nowoczesnego obiektu modułowego / kontenerowego w celu dostosowania do potrzeb prowadzenia działalności społecznej wraz z wyposażeniem;
- podłączenie do sieci infrastruktury podziemnej, w tym do sieci CO;
- zagospodarowanie terenu sąsiadującego z obiektem o powierzchni min. 900 m<sup>2</sup>.

**Zadanie 3****Remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 na cele społeczne.**

Budynek historycznego Ratusza to obiekt o wysokich wartościach kulturowych, z zachowaną historyczną formą i detalem architektonicznym. Łączna powierzchnia użytkowa obiektu wynosi ok. 800 m<sup>2</sup>. Przedsięwzięcie będzie polegało na przebudowie Ratusza i nadaniu mu nowych funkcji z kategorii usług społecznych. Planowany zakres prac obejmuje kompleksowy remont dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 wraz z wyposażeniem wnętrza. Zadanie będzie obejmować:

- wykonanie izolacji ścian fundamentowych,
- przebudowę stropów,
- remont i częściową przebudowę więźby dachowej z dociepleniem poddasza,
- budowę zewnętrznego szybu windowego i montaż dźwigu osobowego, przebudowę i prace konserwatorskie przy elewacji budynku,
- budowę dodatkowej klatki schodowej wewnątrz budynku,
- montaż instalacji wewnętrznych, w tym wyposażenie budynku w indywidualny system grzewczy, tynkowanie, gipsowanie, malowanie ścian,
- montaż stolarki – okna i drzwi, budowa łazienek (w tym dostępnych dla osób niepełnosprawnych) prace wykończeniowe w tym zakup mebli i niezbędnego sprzętu komputerowego i multimedialnego, zagospodarowanie terenu wokół budynku.

Budynek służyć będzie lokalnej społeczności jako ogólnodostępna mediateka prowadzona przez organ publiczny, a także jako lokalizacja siedziby Rady Dzielnicy (co będzie stanowiło kontynuację historycznych funkcji budynku).

#### Zadanie 4

##### **Rewaloryzacja „Rynku Oruńskiego” wraz z przebudową układu drogowego i infrastrukturą techniczną.**

Na terenie obszaru objętego projektem, jak i w całej dzielnicy Orunia brakuje dobrze zorganizowanej i urządzonej centralnej przestrzeni publicznej w formie rynku lub placu.

Planowany zakres działań w ramach zadania obejmuje:

- kompleksowe zagospodarowanie terenu „Rynku Oruńskiego” o powierzchni około 7000 m<sup>2</sup> wraz z przebudową infrastruktury podziemnej:
- 1) w obrębie ul. Gościnniej, z uwagi na długotrwałą eksploatację infrastruktury podziemnej przewidywana jest przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej DN250 na dł. ok. 400 m oraz sieci wodociągowej DN 150 na dł. ok. 400 m;
- przebudowę nawierzchni wraz z przebudową układu drogowego w kierunku urządzenia tzw. przestrzeni współdzielonej (shared space);
- rewitalizację zieleni i urządzenie małej architektury na obszarze całego skweru,
- budowę/przeorganizowanie miejsc postojowych wzdłuż ul. Gościnniej i Traktu Św. Wojciecha;
- modernizację i przebudowę ul. Gościnniej na długości ok. 270 m w kierunku przejazdu kolejowego;
- przebudowę ciągów pieszych;
- budowę/ modernizację oświetlenia i monitoringu wizyjnego.

Zagospodarowanie terenu zostanie przeprowadzone w oparciu o wyniki konkursu architektoniczno-urbanistycznego. Po przebudowie Rynek stanie się miejscem integracji i aktywności społeczności lokalnej. Rynek stanowić będzie najważniejszą przestrzeń publiczną obszaru w nawiązaniu do historycznych funkcji miejsca. Będą tam skoncentrowane usługi, w tym przede wszystkim społeczne m.in. biblioteka / mediateka, dom sąsiedzki, będzie to miejsce integracji społecznej. Realizacja zadania przyczyni się do integracji przestrzennej całej dzielnicy Orunia – Św. Wojciech-Lipce.



**Zadanie 5****Kompleksowe zagospodarowanie lokalnych przestrzeni publicznych**

W ramach zadania realizowane będą działania rewitalizacyjne dla dwóch obszarów:

1. Skwer przy ul. Gościnniej (teren pomiędzy torami kolejowymi a Placówką Wsparcia Podwórkowego), o powierzchni placu około 6000 m<sup>2</sup>. Działania obejmować będą:
  - opracowanie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu pomiędzy ul. Gościnną a torami kolejowymi,
  - realizację ścieżek pieszych jako szkieletu funkcjonalno – przestrzennego skweru,
  - rewaloryzację zieleni, nasadzenia nowej zieleni,
  - montaż małej architektury,
  - urządzenie terenu dla imprez plenerowych – fragment utwardzonego terenu, wyposażenie w śmietniki, toaletę publiczną,
  - doprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, oświetlenie, monitoring).
2. Skwer / park przy ulicy Związkowej o powierzchni około 14 500 m<sup>2</sup>. Planowane działania rewitalizacyjne obejmują:
  - opracowanie kompleksowego projektu zagospodarowania skweru przy ul. Związkowej, z opracowaniem całościowej koncepcji dla systematycznego wdrażania kolejnych projektów realizowanych w ramach inicjatyw lokalnych,
  - realizacja ścieżek pieszych jako szkieletu funkcjonalno – przestrzennego skweru,
  - montaż oświetlenia i monitoringu (w szczególności na trasie do przejścia podziemnego),
  - rewaloryzacja zieleni, nasadzenia nowej zieleni,
  - montaż małej architektury.

Realizacja zadania wpłynie pozytywnie na estetykę przestrzeni i dzielnicy, a tym samym na jakość życia mieszkańców obszaru.

**Zadanie 6****Modernizacja i przebudowa elementów budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem.**

Projekt przewiduje działania w zakresie poprawy i modernizacji stanu technicznego budynków położonych w obszarze rewitalizacji Orunia. Wyremontowanych zostanie 12 budynków komunalnych, w tym wokół 9 budynków (2 podwórka) zostanie zagospodarowane także otoczenie. W projekcie udział bierze również 20 wspólnot mieszkaniowych, które

realizują prace dotyczące remontu elementów wspólnych budynków, z czego 5 zagospodaruje również otoczenie budynku, Spółdzielnia Mieszkaniowa realizować będzie prace dotyczące wyłącznie zagospodarowania otoczenia wokół 5 budynków. W sumie remont elementów wspólnych obejmuje 32 budynki, wokół 19 budynków zagospodarowanych zostanie teren.

W przypadku budynków komunalnych: Trakt Św. Wojciecha 109 i Trakt Św. Wojciecha 111, z kosztów kwalifikowanych wyłączono powierzchnię lokali użytkowych - % odpowiadający ich powierzchni (39,17 % - Trakt św. Wojciecha 109 oraz 63,37% - Trakt Św. Wojciecha 111) jest niekwalifikowany. Tym samym wartość kosztów niekwalifikowanych w projekcie wzrosła o 146 323,50 zł. W tabeli 2.8, w odniesieniu do omawianych budynków wskazano jedynie te prace, które są kosztami kwalifikowanymi w ramach przedmiotowego projektu.

Zakres prac budowlanych będzie obejmował:

- wykonanie izolacji ścian fundamentowych;
- drenaż zewnętrzny przy ścianach;
- prace konserwatorskie przy elewacji budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- remont klatek schodowych;
- przebudowa wejść do budynków;
- zagospodarowanie terenu wokół budynków: budowę ścieżek pieszych, urządzenie mini skwerów, ogródków kwiatowych, małych zieleńców, montaż ławek, stolików, niewielkich urządzeń zabawowych dla dzieci, montaż oświetlenia i inne prace estetyczne wynikające z potrzeby danego podwórka.

Zakres realizacji podwórek przy obiektach komunalnych będzie szczegółowo opracowany we współpracy z mieszkańcami przy udziale animatora społecznego. Będzie polegać m.in. na uporządkowaniu terenu poprzez podział funkcjonalny podwórka na strefy: wypoczynkowo-rekreacyjną i techniczną poprzez wprowadzenie małej architektury i nowych nasadzeń zieleni, zadaszonych i zamykanych wiat śmietnikowych, wprowadzenie uporządkowanego parkowania z utwardzoną nawierzchnią, utwardzeniu dojeżdż do budynków wraz z oświetleniem, ewentualnie realizacją odwodnienia podwórka oraz likwidacji substandardowych budynków gospodarczych.

Zagospodarowanie terenów przy budynkach wspólnot mieszkaniowych, przy ul. Raduńskiej 1 i Ramuła 18 dotyczyć będzie prac z zakresu uporządkowania terenu wokół budynków.

Z uwagi na fakt, iż są to niewielkie podwórka zagospodarowanie polegać będzie m.in. poprawie estetyki otoczenia budynku, montażu małej architektury np. ławek, stojaków na rowery itp., rewaloryzacji zieleni (nowe nasadzenia, kwietniki itp.). Każdorazowe docelowe zagospodarowanie będzie konsultowane z mieszkańcami.

Zagospodarowanie terenu wokół budynków Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Diamentowa 13, ul. Rubinowa 4, ul. Perłowa 4, ul. Korallowa 1 ul. Szafirowa 1 dotyczyć będzie ogrodzenia placu zabaw nie zaś całej nieruchomości.

Szczegółowy zakres prac przewidzianych do realizacji w ramach zadania przez wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe oraz w budynkach komunalnych zawarto odpowiednio w tabelach 2.7 i 2.8 poniżej. Wskazane w tabelach koszty obejmują również opracowanie dokumentacji projektowej.

#### **CROSS-FINANCING (INSTRUMENT ELASTYCZNOŚCI)**

W ramach projektu przewiduje się realizację działań w ramach instrumentu elastyczności polegających na **animacjach społeczności lokalnej w przestrzeni dzielnicy w ramach integracji mieszkańców**. Zadanie będzie realizowane przez lokalne i ponadlokalne organizacje pozarządowe, które zostaną wybrane w drodze zlecenia zadania własnego przez Miasto Gdańsk. Z tego względu nie został określony jeszcze szczegółowy zakres działań przewidzianych do realizacji. Warunki konkursu będą dotyczyły działań aktywizujących społeczność lokalną ze szczególnym uwzględnieniem działań w przestrzeni dzielnicy związanych z partycypacją społeczną oraz animacją lokalnej społeczności (działania wypracowane przez mieszkańców i wzmacniające lokalny charakter obszaru). Działania będą realizowane w przestrzeniach publicznych obszaru rewitalizacji i przewiduje się między innymi wspólne tworzenie np. budek dla ptaków, wspólne sadzenie roślin, realizację drobnych napraw i usprawnień podwórkowych. Zakres rzeczowy zadań ma zachęcać mieszkańców do aktywności sąsiedzkiej i wpływać na ocieplenie relacji międzyludzkich, grupowych i instytucjonalnych w przestrzeni rewitalizacji. Poszczególne kategorie kosztowe, będą obejmowały m.in.: wynagrodzenia prowadzących zajęcia i koordynatorów zaplanowanych zadań, materiały do realizacji zajęć, wydatki na promocję działań realizowanych w ramach instrumentu elastyczności (np. ulotki zachęcające do udziału w zaplanowanym działaniu) oraz inne wynikające ze specyfiki realizowanego zadania. Szczegółowe pozycje wydatków ponoszonych w ramach instrumentu elastyczności są

uzależnione od konkretnych treści ofert sporządzonych przez organizacje pozarządowe zgłaszające projektu na konkurs i będą zgodne z Wytocznymi dotyczącymi kwalifikowalności wydatków.

Tabela 0.1. Zakres prac przewidziany do realizacji w budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych uczestniczących w projekcie

Lp.	Nazwa wspólnoty / Spółdzielni Mieszkaniowej	Prace przewidziane do realizacji w ramach projektu																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10											
1.	Kompleksowe modernizacja i remonty w budynkach 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	
2.	77-01 Miejsce w Miejskiej 109/107	Remont ścian i tynkowanie												120 000,00 zł	240 000,00 zł	100 000,00 zł	18 000,00 zł	88,00%	87 500,00 zł	85,00%	15,00%	
3.	Radziszka 17	Remont ścian i tynkowanie												100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	15,00%
4.	Przygodzka 5-5	ocieplenie elewacji												119 861,60 zł	119 861,60 zł	119 861,60 zł	17 975,24 zł	85,00%	17 975,24 zł	85,00%	15,00%	
5.	Zachwała 17/5B	zamiana stolarki okiennej												70 000,00 zł	70 000,00 zł	59 000,00 zł	84,00%	68 000,00 zł	84,00%	15,00%		
6.	Wojcicha 5	Remont ścian i tynkowanie												111 182,80 zł	111 182,80 zł	95 356,33 zł	91,00%	16 827,57 zł	91,00%	15,00%		
7.	Słoneczna 8	Remont ścian i tynkowanie												75 000,00 zł	75 000,00 zł	69 862,68 zł	93,00%	15 137,32 zł	93,00%	15,00%		
8.	Konarska 17	wymiana trybunał zewnętrznych i wewnętrznych (złazki, schody)												180 000,00 zł	180 000,00 zł	170 000,00 zł	95,00%	50 000,00 zł	95,00%	15,00%		
9.	Radziszka 1	zamiana stolarki okiennej												145 000,00 zł	145 000,00 zł	137 000,00 zł	94,00%	21 000,00 zł	94,00%	15,00%		
10.	Trzebież Miejska 99	Remont ścian i tynkowanie												120 000,00 zł	120 000,00 zł	100 000,00 zł	83,00%	18 000,00 zł	83,00%	15,00%		
11.	Trzebież Miejska 45	Remont ścian i tynkowanie												120 000,00 zł	120 000,00 zł	100 000,00 zł	83,00%	18 000,00 zł	83,00%	15,00%		

Tabela 2.7. Zakres prac przewidziany do realizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych uczestniczących w projekcie c.d.

Lp.	Nazwa budynku	Adres	Opis prac	Cena netto	Cena brutto	Cena w %	Wzrost wartości inwestycji											
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
12.	Remiza 4, 4A	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	68 000,00	81 000,00	85,00%	131 000,00	139 500,00	22 600,00	22 600,00	85,00%	15,00%						
13.	Tyflak. Wydział 7, 8	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	63 000,00	74 100,00	85,00%	63 000,00	74 100,00	11 100,00	11 100,00	85,00%	15,00%						
14.	Tyflak. Wydział 6	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	139 000,00	162 000,00	85,00%	139 000,00	162 000,00	23 000,00	23 000,00	85,00%	15,00%						
15.	Administracja 29C	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	130 000,00	153 000,00	85,00%	130 000,00	153 000,00	23 000,00	23 000,00	85,00%	15,00%						
16.	Remiza 10-11	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	139 000,00	162 000,00	85,00%	139 000,00	162 000,00	23 000,00	23 000,00	85,00%	15,00%						
17.	Domowa 8	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	74 000,00	87 000,00	85,00%	74 000,00	87 000,00	13 000,00	13 000,00	85,00%	15,00%						
18.	Domowa 6	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	78 000,00	92 000,00	85,00%	78 000,00	92 000,00	14 000,00	14 000,00	85,00%	15,00%						
19.	Biuro 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	170 000,00	201 000,00	85,00%	170 000,00	201 000,00	31 000,00	31 000,00	85,00%	15,00%						
20.	Remiza 12, 13A, 13B	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	120 000,00	141 000,00	85,00%	120 000,00	141 000,00	21 000,00	21 000,00	85,00%	15,00%						
21.	Remiza 8	MASA WSPÓLNOTA (M) 509 00 % udział wspólnotników ul. Wolności 100-102 80-101-001	remont łazienek	81 000,00	95 000,00	85,00%	81 000,00	95 000,00	14 000,00	14 000,00	85,00%	15,00%						

Źródło: Dane Biura Rozwoju Gdańska

Tabela 0.2. Zakres prac przewidziany do realizacji w budynkach komunalnych objętych projektem

Lp.	Adres budynku (nazwa ulicy, numer domu, numer lokalu, nazwa gminy)	Cena (z wyłączeniem podatku od czynności cywilnoprawnych)	EAN (kod kreskowy)	Kategorie (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r.)	STAN TECHNICZNY (stan techniczny do realizacji)	Energia	Zakres inwestycji		Wzrost kosztów przewidzianych w ramach projektu BUDYNKI MIESZKALNE	Koszt całkowity przewidziany w ramach projektu PODWÓDKA
							Remont elewacji	izolacje fundamentowych		
1	Gościmna 12	182,25	1 895	608 średni		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	74 155,84 zł		
2	Gościmna 16	236,67	1 890	463 średni		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	100 851,94 zł		
3	Gościmna 18	137,27	1 890	672 średni		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	59 583,11 zł		
4	Rejana 18	440,25	1 900	3 080 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	180 000,00 zł		
5	Rejana 20	401,12	1 901	2 340 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	171 114,60 zł		
6	Trakt Świętego Wojciecha 81	618,77	1 925	3 223 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	180 000,00 zł	182 441,19 zł	
7	Trakt Świętego Wojciecha 83	198,40	1 893	655 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	84 537,68 zł		
8	Trakt Świętego Wojciecha 85	782,35	1 900	2 581 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	180 000,00 zł		
9	Trakt Świętego Wojciecha 101	307,75	1 910	1 840 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	131 255,84 zł		
10	Trakt Świętego Wojciecha 103	598,16	1 910	584 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	180 000,00 zł	75 096,09 zł	
11	Trakt Świętego Wojciecha 109	276,23	1 910	1 202 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	117 722,40 zł		
12	Trakt Świętego Wojciecha 111	370,92	1 910	2 360 do remontu		Remont elewacji	izolacje ścian fundamentowych	158 137,33 zł		
								<b>Razem</b>		<b>237 537,28 zł</b>

Źródło: Dane Biura Rozwoju Gdańska

**PODSUMOWANIE**

Wszystkie przyjęte rozwiązania techniczne, technologiczne i materiałowe w ramach planowanych robót będą należały do standardowych i są powszechnie stosowane w praktyce inżynierskiej. Będą one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w szczególności z Rozp. Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.). Rozwiązania będą bezpieczne dla zdrowia i środowiska naturalnego i będą gwarantować wysoką jakość i trwałość funkcjonowania infrastruktury objętej rewitalizacją. Dzięki kompleksowości przewidzianych działań rewitalizacyjnych w obszarze Oruni infrastruktura będzie spójna, co przyczyni się to podniesienia estetyki obszaru i poprawy jakości życia mieszkańców. Wszystkie zastosowane materiały będą posiadać odpowiednie atesty i oznakowanie, a wykonawcy robót zostaną zobowiązani do zapewnienia wysokiego standardu wykonania wszystkich elementów i prac, co ograniczy ryzyko wystąpienia wad i problemów technologicznych na etapie eksploatacji. Nie przewiduje się ryzyka wystąpienia napraw wytworzonej infrastruktury ponad standardowe wynikające z bieżącego użytkowania. W celu zabezpieczenia należytego wykonania robót objęte one zostaną 2- lub 3-letnią gwarancją, co zapewni wysoką jakość i trwałość przyjętych rozwiązań technicznych.

Prace przewidziane do realizacji w ramach zadania 6 polegają zasadniczo na remoncie poszczególnych części budynków: elewacji, fundamentów, dachów i ich elementów itp. oraz elementów otoczenia. Należą one do prac typowych i wykonywanych bardzo powszechnie. Specjalne rozwiązania technologiczne w zakresie naprawy i renowacji zostaną dobrane w przypadku budynków o charakterze zabytkowym. Dokumentacje techniczne dla poszczególnych obiektów będą opracowane przez wykonawców posiadających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

Przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych pozwoli na osiągnięcie spójnej infrastruktury, która będzie sprzyjała przywróceniu funkcji ogólnomiejskich w obszarze Oruni, podniesieniu poziomu atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej terenu oraz realizacji szeregu działań i przedsięwzięć o charakterze prospołecznym, służących aktywizacji i integracji mieszkańców oraz przeciwdziałaniu występującym w rejonie negatywnym zjawiskom społecznym.



## **ZADANIA KOMPLEMENTARNE WZGLĘDEM PRAC OBJĘTYCH PROJEKTEM**

Równoległe z realizowanym projektem prace dotyczące przebudowy i remontu infrastruktury podziemnej na obszarze objętym rewitalizacją, prowadzone będą przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o (w zakresie sieci ciepłowniczej), Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. (w zakresie sieci gazowej) oraz Energa Oświetlenie Sp. z o.o.( w zakresie linii oświetleniowych).

Powyższe inwestycje stanowią zadania towarzyszące i nie będą finansowane w ramach przedmiotowego projektu.

Jednocześnie budynek położony przy ul. Gościnniej 4 objęty zostanie działaniami termomodernizacyjnymi w ramach projektu „G1-Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków oświatowych oraz sportowych należących do Gminy Miasta Gdańska – w latach 2017-2020”. Przedsięwzięcie to zakłada następujące prace:

1. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych do poziomu połączeniu z hydro- i termoizolacją ścian w gruncie, wykonanie cokołu i zainstalowanie kaplistwy.
2. Wykonanie termoizolacji oraz hydroizolacji pionowej i poziomej ścian w gruncie, do poziomu ocieplenia ścian zewnętrznych kondygnacji naziemnych.
3. Wykonanie ocieplenia stropodachu.
4. Wykonanie ocieplenia tarasów.
5. Docieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem wraz z wykonaniem posadzki.
6. Alternatywne wykonanie ocieplenia połaci dachowej pomiędzy krokwiami.
7. Likwidację lokalnych prześwitów w połaci dachowej, poprzez położenie lub wymianę dachówek.
8. Wymianę okien zwykłych na pożarowe w szczycie budynku.
9. Wykonanie hydroizolacji poziomej ścian wewnętrznych.
10. Wykonanie termo- i hydroizolacji podposadzkowej w pomieszczeniach użytkowych na poziomie piwnic.
11. Wymianę nawierzchni schodów przylegających do elewacji wraz z remontem balustrad i murków.
12. Demontaż instalacji elektrycznych i teletechnicznych z elewacji i wprowadzenie do budynku.
13. Wymiana instalacji odgromowych i ułożenie bednarki.

#### 14. Wymiana oświetlenia zewnętrznego budynku na LED.

Biorąc pod uwagę zakres termomodernizacji, uznać można, iż działania przewidziane do realizacji w ramach rewitalizacji – remont i adaptacja pomieszczeń budynku przy ul. Gościnniej 4 na funkcje społeczne wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego (zadanie 1) stanowią uzupełnienie prac i zdecydowanie wpłyną na komfo

## UWARUNKOWANIA REALIZACJI PROJEKTU

### 1.2 OPIS SPOSOBU WDRAŻANIA PROJEKTU

Liderem projektu, na którym spoczywać będzie odpowiedzialność za wdrożenie projektu będzie Gmina Miasta Gdańska. W załączniku pokazano strukturę organizacyjną Miasta, na której zaznaczono jednostki zaangażowane w realizację przedsięwzięcia.

Za koordynację projektu odpowiedzialny będzie Zespół Rewitalizacji i Dziedzictwa Kulturowego (ZRiDK) funkcjonujący w ramach Biura Rozwoju Gdańska. Będzie on odpowiadał m.in. za kontakt z IZ RPO WP oraz IP, koordynację zadań poszczególnych partnerów oraz jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Gdańska, monitorowanie realizacji projektu zgodnie z założonym harmonogramem, sprawozdawczość oraz promocję projektu.

Z uwagi na podział kompetencji pomiędzy jednostkami organizacyjnymi Gminy Miasta Gdańska, nadzór nad częścią inwestycyjną przedsięwzięcia sprawować będzie Wydział Programów Rozwojowych Urzędu Miejskiego w Gdańsku, który będzie nadzorował rzeczowy i finansowy postęp realizacji zadań inwestycyjnych. Będzie odpowiedzialny za działanie komitetu sterującego oraz będzie nadzorował pracę Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska

w zakresie realizacji poszczególnych zadań.

Piecczę nad przepływami finansowymi oraz prowadzeniem dokumentacji księgowej będzie sprawował Wydział Finansowy / Wydział Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku, który w koordynacji z Zespołem Rewitalizacji i Dziedzictwa Kulturowego Biura Rozwoju Gdańska będzie dokonywał rozliczeń finansowych pomiędzy Gminą, a poszczególnymi Partnerami.

Kluczowe osoby, które będą zaangażowane we wdrażanie projektu mają doświadczenie przy realizacji projektów ze źródeł zewnętrznych, w tym projektów rewitalizacji obszarów zdegradowanych w Gdańsku zrealizowanych w okresie programowania 2007 – 2013 (Rewitalizacja Dolnego Miasta, Rewitalizacja Nowego Portu, Rewitalizacja Letnicy, Rewitalizacja Dolnego Wrzeszcza). Warto podkreślić, iż projekty te pod względem zakresu, wartości, kompleksowości oraz szerokiego partnerstwa (m.in. ze wspólnotami mieszkaniowymi) były bardzo zbliżone do przedmiotowego projektu. Posiadane doświadczenie jest gwarancją właściwej realizacji projektu dot. rewitalizacji Oruni.

Dla osób zaangażowanych w realizację projektu z ramienia Gminy Miasta Gdańska nie przewiduje się dodatkowego wynagrodzenia z tytułu wykonywania zadań w ramach projektu. Działania te będą przez nich podejmowane w ramach obowiązków służbowych na dotychczasowych stanowiskach.

**Partnerzy projektu – Wspólnoty Mieszkaniowe – reprezentowane będą przez Zarządy Wspólnot, natomiast realizacją działań zajmować się będą Zarządcy poszczególnych Wspólnot. Ze strony Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w realizację projektu zaangażowany będzie przede wszystkim Zarząd Spółdzielni.**

Dokładny podział obowiązków między poszczególnymi partnerami i instytucjami zaangażowanymi we wdrożenie projektu przedstawiony został w tabeli poniżej.

**Tabela 0.1 Wdrażanie projektu – obowiązki poszczególnych partnerów i instytucji**

<b>Zadania inwestycyjne projektu</b>	
<b>Zad. 1: Remont i adaptacja budynku przy ul. Gościnniej 4 na potrzeby realizacja zadań z zakresu usług społecznych</b>	
Wydział Programów Rozwojowych / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	<ul style="list-style-type: none"> <li>— przeprowadzenie prac przygotowawczych</li> <li>— przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót</li> <li>— zapewnienie nadzoru inwestorskiego</li> <li>— nadzór finansowy nad realizacją zadania</li> </ul>
Wydział Rozwoju Społecznego	<ul style="list-style-type: none"> <li>— nadzór nad zgodnością realizacji zadania z potrzebami wynikającymi z zadań z zakresu włączenia społecznego</li> </ul>
<b>Zad. 2: Budowa Placówki Wsparcia Podwórkowego</b>	
Wydział Programów Rozwojowych / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	<ul style="list-style-type: none"> <li>— przeprowadzenie prac przygotowawczych</li> <li>— przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót</li> <li>— zapewnienie nadzoru inwestorskiego</li> </ul>

	— nadzór finansowy nad realizacją zadania
Wydział Rozwoju Społecznego	— nadzór nad zgodnością realizacji zadania z potrzebami wynikającymi z zadań z zakresu włączenia społecznego
<b>Zad. 3: Remont i adaptacja dawnego Ratusza przy ulicy Gościnniej 1 na cele społeczne</b>	
Wydział Programów Rozwojowych / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	— przeprowadzenie prac przygotowawczych — przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót — zapewnienie nadzoru inwestorskiego — nadzór finansowy nad realizacją zadania
Wydział Rozwoju Społecznego	— nadzór nad zgodnością realizacji zadania z potrzebami wynikającymi z zadań z zakresu włączenia społecznego
<b>Zad. 4: Rewaloryzacja „Rynku Oruńskiego” wraz z przebudową układu drogowego i infrastrukturą techniczną</b>	
Wydział Programów Rozwojowych / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	— przeprowadzenie prac przygotowawczych – zastosowanie trybu konkursowego — przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót — zapewnienie nadzoru inwestorskiego — nadzór finansowy nad realizacją zadania
Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych	— współpraca w pracach przygotowawczych i realizacyjnych – koordynacja zadania z przebudową budynków mieszkalnych
Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna	— udział w pracach przygotowawczych i realizacyjnych – dotyczy sieci wod-kan.
<b>Zad. 5: Kompleksowe zagospodarowanie lokalnych przestrzeni publicznych</b>	
Wydział Programów Rozwojowych / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	— przeprowadzenie prac przygotowawczych — przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót — zapewnienie nadzoru inwestorskiego — nadzór finansowy nad realizacją zadania
<b>Zad. 6: Modernizacja i przebudowa elementów budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem - budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni</b>	
Wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe - partnerzy projektu	— przeprowadzenie prac przygotowawczych, w tym opracowanie dokumentacji technicznej i pozyskanie pozwoleń na budowę
Wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe - partnerzy projektu / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	— przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót — zapewnienie nadzoru inwestorskiego

	— nadzór finansowy nad realizacją zadania
<b>Zad. 6: Modernizacja i przebudowa elementów budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem - budynki stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska</b>	
Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych	— przeprowadzenie prac przygotowawczych, w tym opracowanie dokumentacji technicznej i pozyskanie pozwoleń na budowę
Wydział Programów Rozwojowych / Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska	— przeprowadzenie postępowań przetargowych na wykonawcę robót — zapewnienie nadzoru inwestorskiego — nadzór finansowy nad realizacją zadania
<b>Cross – finansing (instrument elastyczności)</b>	
<b>Zad. 1: Animacje społeczności lokalnej w przestrzeni dzielnicy w ramach integracji mieszkańców</b>	
ZRIDK / lokalne i ponadlokalne organizacje pozarządowe - podmioty wybrane w drodze konkursu ogłoszonego przez Gminę Miasta Gdańska	— realizacja zadań związanych z partycypacją społeczną oraz animacją lokalnej społeczności
Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych	— udział w pracach przygotowawczych i realizacyjnych

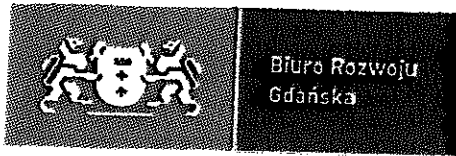
*Źródło: opracowanie własne*

Przyjęty sposób realizacji projektu zapewni jego rzetelną i terminową realizację. Instytucje zaangażowane w realizację projektu posiadają zdolność organizacyjną do wdrożenia projektu, a następnie utrzymania jego trwałości.

**Wszystkie osoby zaangażowane w realizację przedsięwzięcia posiadają odpowiednią wiedzę, doświadczenie i kwalifikacje by prawidłowo przeprowadzić i rozliczyć przedsięwzięcie, dzięki czemu jego realizacja przebiegać będzie sprawnie i terminowo.** Nadzór Wydziału Programów Rozwojowych Urzędu Miejskiego w Gdańsku nad częścią inwestycyjną przedsięwzięcia, będzie dodatkowym czynnikiem zapewniającym odpowiednie wdrożenie i przebieg finansowy przedsięwzięcia.

Wszystkie podmioty zaangażowane w realizację przedmiotowego projektu ze strony Miasta Gdańska posiadają niezbędne zaplecze kadrowe do realizacji zadań przewidzianych w projekcie. Jako jednostki podległe Miastu posiadają kadrę o kwalifikacjach i doświadczeniu adekwatnych do realizowanych zadań (sam Urząd Miasta zatrudnia przeszło 1 tys. pracowników). W przypadku stwierdzenia braków kadrowych, braki te będą na bieżąco uzupełniane. Kadrę odpowiednią do realizacji projektu posiada także Gdańska Spółdzielnia

Mieszkaniowa, która wśród pracowników posiada m.in. zespół ds. eksploatacyjno-technicznych oraz inspektorów nadzoru. Wspólnoty mieszkaniowe co do zasady nie posiadają własnej kadry, jednak - jak wskazano w SW - realizacją zadań w ich imieniu zajmować się będą Zarządcy poszczególnych Wspólnot posiadający odpowiedni personel oraz doświadczenie w realizacji inwestycji przy budynkach mieszkaniowych.



BRG/ZRIDK/Kw\_ 1650 /DJ/2017

Gdańsk, ..... 2017 -09- 29

**NOTATKA ZE SPOTKANIA,**  
które odbyło się dnia 21.09.2017 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska  
**w sprawie koncepcji funkcjonalno-użytkowej Ratusza Oruńskiego**

- I. W spotkaniu udział wzięli przedstawiciele:
1. Wydziału Rozwoju Społecznego UM w Gdańsku,
  2. Wydziału Programów Rozwojowych UM w Gdańsku,
  3. Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska,
  4. Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej w Gdańsku,
  5. Gdańskiej Fundacji Innowacji Społecznej,
  6. Rady Dzielnicy Orunia-św. Wojciech-Lipce,
  7. Zespołu Rewitalizacji i Dziedzictwa Kulturowego BRG.
- Lista obecności w załączeniu.

II. Podczas dyskusji nad „Programem funkcjonalno-przestrzennym: Ratusz Oruński - Nowe Centrum Dzielnicy/Brama do Miasta”, przygotowanym przez WRS UM w Gdańsku, postanowiono:

1. Ogólny zakres

- pełne dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych,
- winda zewnętrzna / wewnętrzna obejmująca wszystkie poziomy, z programatorem,
- podłączenie budynku do sieci GPEC,
- odrębne opomiarowanie: podlicznik dla Biblioteki i odrębny podlicznik dla RD / GFIS (kwestia ewentualnych rozliczeń pomiędzy GFIS, a RD do ustalenia z WKIO UM (dyr. Łoza),
- wymiana wszystkich instalacji
- wprowadzenie instalacji alarmowych,

- o ile możliwe stworzenie przyjaznego wejścia głównego - ewentualna niwelacja wysokich schodów, tzn. złagodzenie nachylenia.

W strefie wejścia należy przewidzieć wiatrołap + normatywne (dla osób niepełnosprawnych) powierzchnie ruchu - być może, że schody będą musiały być przebudowane, jak i cała strefa wejścia. Na chwilę obecną schody wymagają uzyskania odstępstwa p.poż i od przepisów budowlanych - przy budynku użyteczności publicznej raczej nie uzyskają go.

- o ile będzie możliwe stworzenie możliwości „odcięcia” różnych stref budynku (konieczne Biblioteki), ze względu na różne godziny pracy poszczególnych podmiotów. Wprowadzenie 3 zamknięć (przepierzeń z drzwiami) z poziomu parteru:

- na I piętro i poddasze (z Biblioteką)
- do piwnicy z salą konferencyjną i sprzętem multimedialnym,
- do pomieszczeń biurowych Rady Dzielnicy I GFIS'u na parterze.

## 2. Użytkownicy

### - Rada Dzielnicy Orunia

realizacja działań statutowych Rady Dzielnicy | spotkania z mieszkańcami | warsztaty dla mieszkańców | dyżury Radnych Dzielnicowych z Radnymi Miasta, Policją, Strażą Miejską, przedstawicielami Urzędu | spotkania informacyjno - szkoleniowe dla mieszkańców dzielnicy.

Współpraca z:

mieszkańcami Oruni | Radnymi Dzielnicowymi | Radnymi Miejskimi;

### - GFIS

realizacja projektu: Metropolitalny system aktywizacji społeczno - zawodowej | spotkania partnerstwa lokalnego | spotkania z mieszkańcami: obywatelskie, kulturalne, historyczne itp. | przestrzeń do wykorzystania dla mieszkańców - coworking/warsztaty | spotkania grup nieformalnych i NGO z Oruni | indywidualne spotkania doradcze.

Współpraca z:

mieszkańcami Oruni | lokalnymi NGO i grupami nieformalnymi | uczestnikami programów aktywizacji zawodowej;

### - Mediateka

wypożyczalnie | czytelnia | miejsce spotkań | miejsce wystawiennicze | miejsce wypoczynku i rozmów | miejsce integracji | nauka dla dorosłych | warsztaty edukacyjne i integracyjne dla dzieci i młodzieży przygotowujące do uczestnictwa w kulturze i odbioru literatury | spotkania w ramach Dyskusyjnych Klubów Książki | spotkania klubów tematycznych | klub seniora | udostępnianie książek czarnodrukowych i innych zbiorów (e-booki, audiobooki, czasopisma) | miejsce realizacji projektów z zakresu promocji i popularyzacji literatury i czytelnictwa | miejsce do korzystania z Internetu | strefa gier konsolowych oraz planszowych.



### **- strefy dla użytkownika / open space**

miejsce bezpośredniej obsługi czytelnika użytkownika | miejsce na spotkania dla dorosłych ( wykłady, spotkania autorskie) | miejsce do czytania prasy i przeglądania książek | miejsce rekreacyjno-zabawowe dla dzieci | miejsce do rozmów dla czytelników | miejsce odbioru prezentacji medialnych | miejsce do konsol i gier planszowych.

Współpraca z:

Czytelnikami: dorośli, dzieci i młodzież | uczestnikami spotkań autorskich, warsztatów i wernisaży, korzystających ze zbiorów, miłośnikami gier konsolowych i planszowych, uczestnikami zajęć integracyjnych.

### **3. Układ budynku i funkcje:**

#### **PIWNICA (wszystkie pomieszczenia zamykane)**

Ze względu na wysokość pomieszczeń usytuowanych w piwnicy ~ 2,46 m należy uzyskać odstępstwa: od przepisów p.poż., przepisów budowlanych i od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (oprócz wysokości pomieszczeń < 3,00 m - powierzchnie okien).

- pomieszczenie socjalne (pełne standardowe wyposażenie tj. szafki kuchenne, zlewozmywak, płyta grzewcza, lodówka),
- toaleta ogólnodostępna z prysznicem,
- magazyn (regaly magazynowe, miejsce na sztaplowane krzesła i stoły, małe zamykane szafki),
- niezbędne pomieszczenia techniczne (serwerownia, przyłącza wody, energetyczne, rozdzielnia, kotłownia?/ podłączenie GPEC),
- pomieszczenie porządkowe (szafa porządkowa zamykana, regaly, zlew komorowy nisko osadzony , wyprowadzenie na zimną i ciepłą wodę),
- pomieszczenie do spotkań indywidualnych (terapeutycznych - ZIT, z doradcą zawodowym, dyżurów RD; fotele i stoliki kawowe , szafki i regaly na dokumenty) ok. 10 m<sup>2</sup> każde z pomieszczeń.

#### **W zależności od możliwości zamiennie PIWNICA / PARTER**

- 2 sale coworkingowe / warsztatowe (sale warsztatowe wyposażone modułowe - stoły warsztatowe, krzesła sztaplowane (2 x 20 szt.), małe szafki zamykane, rzutnik + ekran/tablica multimedialna/nagłośnienie) - proponowana piwnica,
- sala konferencyjna z możliwością dzielenia (sala konferencyjna/wystawowa/warsztatowa z podziałem mobilną ścianką z wygłuszeniem, wyposażona w rzutniki, nagłośnienie, ekrany, krzesła i stoły sztaplowane. Z przeznaczeniem na większe spotkania mieszkańców z radnymi, spotkania konsultacyjne (dot. przestrzeni i inwestycji), spotkania parnterstw lokalnych, grup nieformalnych, organizacji pozarządowych, spotkania kulturalne (wystawy, wernisaże, spotkania autorskie) - proponowany parter.

#### **PARTER**

- foyer - powinno być mniejsze, aniżeli we wstępnych rysunkach koncepcyjnych - ok. 25 do 30 m<sup>2</sup> (pomieszczenie otwarte - pozostałe pomieszczenia zamykane),

Foyer (przestrzeń sąsiedzka, kącik prasowy, przestrzeń do wystaw tymczasowych (np. system wystawienniczych), fotele, kanapy, tablica ogłoszeniowa o działaniach i wydarzeniach wszystkich partnerów Ratusza) – sprawdzenie możliwości wyprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, większa ilość gniazd elektrycznych – ewentualne podłączenie automatów.

- 2 pomieszczenia biurowe z odrębnymi wejściami (RD i GFIS),
- toaleta ogólnodostępna,
- rezygnacja z szatni – w salach mają być wieszaki,

### **I PIĘTRO**

- Biblioteka – konieczność wykonania ekspertyzy technicznej dotyczącej nośności stropów nad Parterem, ze względu na duże obciążenie książkami,
- toaleta ogólnodostępna,
- open space mediateka (wypożyczalnia zbiorów mediateki; strefa bazy danych ; strefa odsłuchowa itp.),
- miejsce bezpośredniej obsługi czytelnika użytkownika - (lada biblioteczna - info).

### W zależności od możliwości zamiennie I PIĘTRO / PODDASZE

- pomieszczenie socjalne dla pracowników,
- pomieszczenie do pracy merytorycznej – miejsce do opracowania zbiorów Biblioteki, miejsce do przygotowania warsztatów, zajęć itp.,
- pomieszczenie gospodarcze – możliwość przechowywania np. środków czystości, ew. miejsce na składowanie krzesel.

### **PODDASZE z ANTRESOLĄ**

- open space mediateka (wypożyczalnia zbiorów mediateki; strefa bazy danych ; strefa odsłuchowa),
  - toaleta ogólnodostępna,
- Strop, więźba dachowa – ekspertyza techniczna, która wykaże albo możliwość pozostawienia istniejących konstrukcji albo ich wymianę.

### 4. Teren zewnętrzny

- zagospodarowanie na działkach gminnych:

Nr 133 obręb 98 – Ratusz,

Nr 114 obręb 98 – bez zabudowy,

Nr 112/5 obręb 98 – garaże.

- teren otwarty, bez grodzienia,
- konieczność zapewnienia dojazdu dla pojazdów dostawczych – obsługa Biblioteki,
- miejsca postojowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXXVII/1067/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.06.2009 r.
- likwidacja garaży – wolne od jakichkolwiek umów dzierżawy – należy wystąpić do GZNK o likwidację garaży – należy (po likwidacji) wykonać projekt rozbiórki garaży i uzyskać pozwolenie na rozbiórkę,
- zagospodarowanie zieleni, wprowadzenie małej architektury,
- ustawienie słupa ogłoszeniowego na narożniku ul. Trakt św. Wojciecha i ul. Gościnniej,

- ustalenie odpowiedzialności za teren zewnętrzny w ramach zadań ZDiZ,

5. Zarządzanie budynkiem

- główny operator GZNK,
- podział wszystkich kosztów dotyczących nieruchomości pomiędzy użytkowników, w tym kosztów obowiązkowych przeglądów,
- do rozstrzygnięcia ochrona obiektu,
- sprzątanie – Biblioteka zgodnie z własnym postępowaniem przetargowym, do rozstrzygnięcia pozostała część budynku.

### **UWAGI OGÓLNE DRMG**

W pierwsze fazy projektowania należy wykonać:

1. Inwentaryzację szczegółową (wraz z instalacjami) budynku i terenu zewnętrznego (objętego opracowaniem);
2. Ekspertyzę techniczną - ocenę stanu budynku popartą badaniami i wyliczeniami wytrzymałości jego fundamentów, ścian, stropów i innych elementów konstrukcji, elewacji oraz dachu;
3. Ekspertyzę mykologiczną - opis stanu zachowania obiektu, materiały z jakich jest wykonany obiekt, w jakim środowisku się znajduje i jakie zagrożenia na niego działają, metody usunięcia przyczyny powstania zagrożeń, klasyfikacja zagrożeń biologicznych (tj. grzybów, pleśni, bakterii, owadów), zalecenie środków chemicznych zwalczających szkodniki i dobór metody ich stosowania;
4. Ekspertyzę dotyczącą zagrożenia powodzią (Ratusz jest w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego) oraz warunki ochrony przed zagrożeniem powodziowym;
5. Ekspertyzę kominiarską - ocena stanu technicznego przewodów kominowych;
6. Koncepcja programowo - przestrzenna - min. w 2 wariantach wraz z wizualizacją, z podaniem szacunkowych kosztów inwestycji dla każdej z nich;
7. Opracowanie programu prac konserwatorskich dla elewacji, uzyskanie wytycznych konserwatorskich dla całego obiektu - uzyskanie pozytywnej opinii konserwatorskiej dla koncepcji;
8. Wystąpienie o odstępstwa: od przepisów p.poż., od przepisów higieniczno - sanitarnych (piwnica), od przepisów budowlanych (schody, wysokość pomieszczeń), od ustaleń planu miejscowego (miejsca postojowe i min. powierzchnia biologicznie czynna).

Należy zastanowić się:

1. nad sposobem wentylacji budynku - wentylacja grawitacyjna jest wystarczająca? Jeżeli nie, zastanowić się nad zastosowaniem wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej oraz klimatyzacji (sale konferencyjne) - wysokość pomieszczeń! (Po przeprowadzeniu kanałów i ewentualnie montażu sufitów podwieszonych - wysokość pomieszczeń będzie < 3,0 m);
2. nad sposobem zabezpieczeń przed hałasem - akustyka sal konferencyjnych, Biblioteki.

Należy dodatkowo liczyć się z:

1. całkowitą wymianą stropów (ekspertyza techniczna) – Biblioteka, Mediateka;
2. wymianą więźby dachowej (ekspertyza techniczna, ekspertyza mykologiczna).

ZASTĘPCA DYREKTORA  
BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

*Ewa Pielak*

W załączeniu:

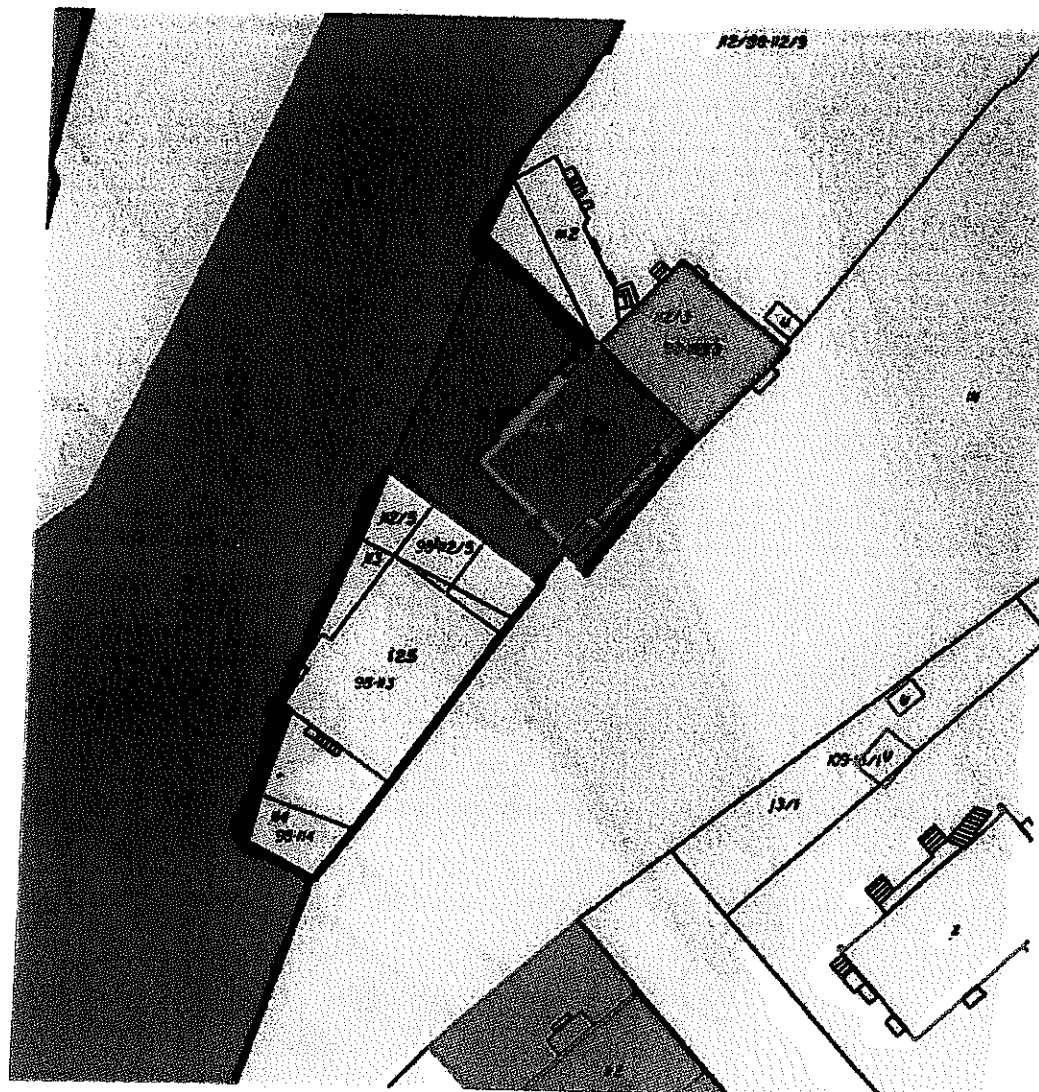
- 1) Załącznik nr 1 - Mapa sytuacyjno - własnościowa,
- 2) Załącznik nr 2 - Wrys i wypis z planu obowiązującego,
- 3) Lista obecności uczestników spotkania.

Otrzymują:




- 1) Instytucje wymienione w pkt. I notatki,
- 2) a/a BRG.

*Spocznik*

## Załącznik nr 1



**—————** Proponowany teren inwestycji (3 działki ewidencyjne gminne)

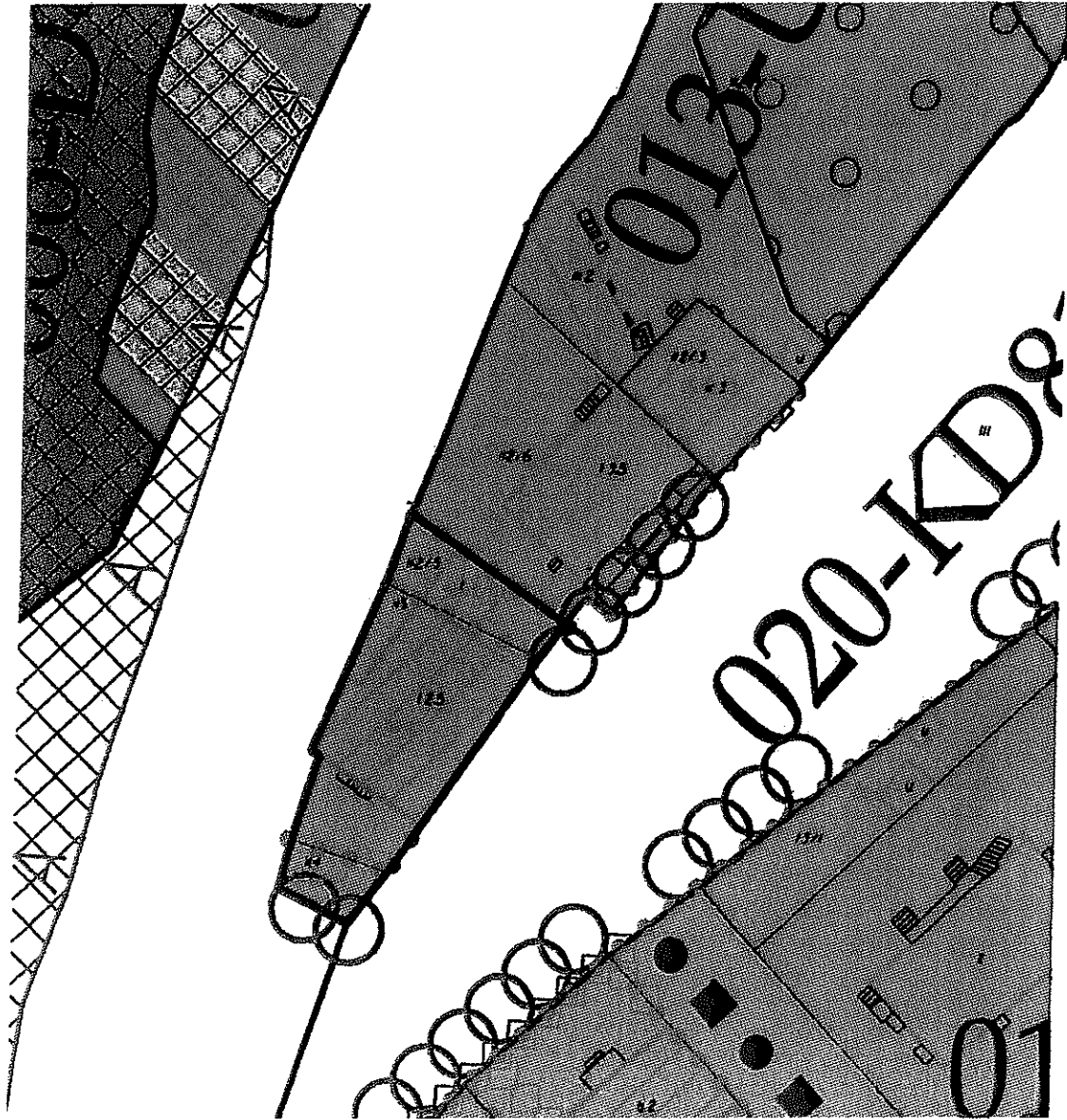
-  Własność GMG
-  Własność osoby fizycznej
-  Własność Skarb Państwa

Działka nr 112/5 - pow. 103,85 m<sup>2</sup>

Działka nr 113 - pow. 366,52 m<sup>2</sup>

Działka nr 114 - pow. 48,81 m<sup>2</sup>

**RAZEM = 519,18 m<sup>2</sup>**



— Proponowany teren inwestycji (3 działki ewidencyjne gminne)

**SYTUACJA PLANISTYCZNA**

**Plan obowiązujący - mpzp Orunia rejon ulicy Trakt Św. Wojciecha i ulicy Gościnniej w mieście Gdańsku**

Uchwała Nr XXXVII/1067/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2009 r.

## **Teren 013-U33**

**Istotne ustalenia dotyczące adaptacji budynku Ratusza Oruńskiego:**  
*Zapisy planistyczne kursywą*

**Ust. 4** Funkcje wyłączone - pkt 4) garaże boksowe;

**Ust. 5** Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem - pkt 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust 7 - np. budynek Ratusza;

**Ust.7** (dotyczy rozbudowy budynku Ratusza o szyb windowy) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

**Pkt 2** wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%

- działka nr 112/5 obręb 98, przylegająca do północnej ściany Ratusza Oruńskiego - ma powierzchnię 103,85 m<sup>2</sup>,
- dopuszczona powierzchnia zabudowy na ww. działce (np. pod realizację szybu windy) wynosi 51,92 m<sup>2</sup>.

W przypadku połączenia działek gminnych: nr 112/5, 113 i 114 obręb 98 i uznaniu ich jako jednej działki inwestycyjnej (potrzebna jest akceptacja takiej interpretacji Wydziału Urbanistyki i Architektury UM w Gdańsku) uzyskujemy powierzchnię działki - **519,18 m<sup>2</sup>**.

W tym przypadku budynek Ratusza pokrywa 46,28% powierzchni tej działki - pod realizację zewnętrznego szybu windowego mamy rezerwę 19,3 m<sup>2</sup>.

**WNIOSEK:** w każdym przypadku można analizować koncepcje adaptacji Ratusza Oruńskiego w szybem windowym poza istniejącą kubaturą budynku.

**Pkt 3** minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki.

W przypadku 3 działek - pow. biol. czynna = 155,75 m<sup>2</sup>.

**Ust. 9** zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**Pkt 1** dostępność drogowa: od ul. Gościnniej (teren 020-KD81 - linia rozgraniczająca tego teren ubiegnie po obrysie budynku Ratusza)

**Pkt 2 parkingi:** do realizacji na terenie inwestycji zgodnie z § 5 uchwały.

Ratusz oruński znajduje się w strefie C - tzn. nieograniczonego parkowania.

Zgodnie z §5 uchwały dla planowanych funkcji o powierzchni ograniczonej wielkością budynku Ratusza Oruńskiego, wymagane są:

- a) Biura, urzędy - 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej - min. 5 = 2,26 mp
- b) Domy kultury - 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej - min. 3 = 4,3 mp
- c) Muzea małe - 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej - min 1,6 = 8,08 mp

**SUMA:** 14,64 mp - 15 miejsc postojowych

(Na składowe 15 miejsc postojowych składają się:

Piwnica: 143,41 m<sup>2</sup> (funkcje b) – 4,3 mp;

Parter: 45,2 m<sup>2</sup> (funkcje a) – 2,26 mp; 129,48 m<sup>2</sup> (funkcje c) – 2,07 mp;

I Piętro: 192,73 m<sup>2</sup> (funkcje c) – 3,08 mp;

Poddasze: 188,49 m<sup>2</sup> (funkcje c) – 3,01 mp.)

Wymagany planem miejscowym **parking na 15 miejsc** postojowych zajmie **powierzchnię ok. 375 m<sup>2</sup>**.

Trzy działki = teren o pow. 519,18 m<sup>2</sup> – pow. Ratusza 240,30 m<sup>2</sup> = 278,88 m<sup>2</sup>.

WNIOSEK: na terenie inwestycji jest za mało miejsca pod wymagane planem parkingi – brak minimum 96 m<sup>2</sup>.

Temat lokalizacji parkingów do omówienia z WUiA UM w Gdańsku – wykorzystanie istniejących miejsc parkingowych w pasie drogowym (teren 020-KD81) na chodniku przed wejściem głównym do Ratusza.

***Ust. 10 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej***

***Pkt 1) strefy ochrony dóbr kultury:***

***a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej***

***b) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej***

***pkt 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej***

***a) nowa zabudowa w typie zabudowy o wartościach kulturowych***

***b) historyczne podziały na działki oznaczone na rysunku planu do zachowania***

***Ust. 16 sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów***

***Strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.***



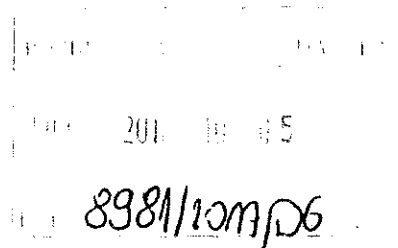
LISTA OBECNOŚCI Z DNIA 21.09 2017r.  
Spotkanie dot. Ratusza Oruńskiego

Uczestnicy:

	Imię i nazwisko/Firma	Podpis
1.	Barbara Mlejnek WRS UMG	<i>[Signature]</i>
2.	ELOP Kielce	<i>[Signature]</i>
3.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
4.	Przemysław Kłap	<i>[Signature]</i>
5.	Maria Włodarczyk-Górecka	DRMO
6.	Jarosław Wąsalski	WRS UMG
7.	Robert Braun	Biblioteka
8.	Jadwigę Galusowska	<i>[Signature]</i>
9.		
10.		
11.		



ZAK.4



BRG/ZRIDK/Kw\_1652/DJ/2017

Gdańsk, ..... 02. 10. 2017 .....

**Dyrekcja Rozbudowy  
Miasta Gdańska  
Zespół ds. Planowania  
Zadań Kubaturowych  
ul. Żaglowa 11  
80-560 Gdańsk**

**Dotyczy: Koncepcji adaptacji i modernizacji Ratusza Oruńskiego pod funkcje biur i usług kultury.**

Biuro Rozwoju Gdańska przekazuje ustalenia dotyczące zakresu prac adaptacyjnych w budynku Ratusza Oruńskiego oraz jego otoczenia celem rozpoczęcia procedury zamówień publicznych.

Skutkiem spotkań i konsultacji BRG oraz DRMG z przedstawicielami:

1. Wydziału Rozwoju Społecznego UM w Gdańsku,
2. Wydziału Programów Rozwojowych UM w Gdańsku,
3. Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej w Gdańsku,
4. Gdańskiej Fundacji Innowacji Społecznej,
5. Rady Dzielnicy Orunia-św. Wojciech-Lipce,

ustalono zakres prac projektowych oraz remontowo-budowlanych prowadzących do uzyskania zamierzonych celów programu rewitalizacji w obrębie Ratusza Oruńskiego.

Są to:

1. W ogólnym zakresie

---

Biuro Rozwoju Gdańska | Planowanie przestrzenne | ul. Wały Piastowskie 24 | 80-855 Gdańsk

tel. 58 308 44 45; 58 308 44 51 | brg@brg.gda.pl | www.brg.gda.pl | www.facebook.pl/BiuroRozwojuGdanska

- pełne dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych,
- winda zewnętrzna / wewnętrzna obejmująca wszystkie poziomy, z programatorem,
- podłączenie budynku do sieci GPEC,
- odrębne opomiarowanie: jeden podlicznik dla piwnicy i parteru oraz odrębny podlicznik dla I piętra i poddasza,
- wymiana wszystkich instalacji,
- wprowadzenie instalacji alarmowych,
- stworzenie przyjaznego wejścia głównego: wiatrołap + normatywne (dla osób niepełnosprawnych) powierzchnie ruchu - ewentualna niwelacja/przebudowa wysokich schodów, przede wszystkim - złagodzenie ich nachylenia,
- wprowadzenie 3 zamknięć (przepierzeń z drzwiami) z poziomu parteru:
  - na I piętro i poddasze,
  - do piwnicy - możliwość zamknięcia sali konferencyjnej,
  - do pomieszczeń biurowych na parterze.

## 2. Niezbędne dokumenty i opracowania

### W pierwszej fazie projektowania należy wykonać:

- inwentaryzację szczegółową (wraz z instalacjami) budynku i terenu zewnętrznego (objętego opracowaniem),
- wniosek do GZNK o likwidację garaży - projekt rozbiórki garaży oraz pozwolenie na rozbiórkę,
- ekspertyzę techniczną - ocenę stanu budynku popartą badaniami i wyliczeniami wytrzymałości jego fundamentów, ścian, stropów (szczególnie pod piętrami Biblioteki, ze względu na duże obciążenie zbiorami książek) i innych elementów konstrukcji, elewacji oraz dachu (strop, więźba dachowa - ekspertyza techniczna, która wykaże albo możliwość pozostawienia istniejącej konstrukcji albo ich wymianę),
- ekspertyzę mykologiczną - opis stanu zachowania obiektu, materiały z jakich jest wykonany obiekt, w jakim środowisku się znajduje i jakie zagrożenia na niego działają, metody usunięcia przyczyny powstania zagrożeń, klasyfikacja zagrożeń biologicznych (tj. grzybów, pleśni, bakterii, owadów), zalecenie środków chemicznych zwalczających szkodniki i dobór metody ich stosowania,
- ekspertyzę dotyczącą zagrożenia powodzią (Ratusz jest w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego) oraz warunki ochrony przed zagrożeniem powodziowym,
- ekspertyzę kominiarską - ocena stanu technicznego przewodów kominowych,
- badania dotyczące wentylacji grawitacyjnej budynku - ewentualne zastosowanie wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej oraz klimatyzacji (sala konferencyjna). Potrzebne rozpatrzenie problemu zmniejszenia o ok. 30 cm, po przeprowadzeniu kanałów i ewentualnie montażu sufitów podwieszonych, wysokości w świetle sali konferencyjnej,
- koncepcję programowo - przestrzenną - min. w 2 wariantach wraz z wizualizacją, z podaniem szacunkowych kosztów inwestycji dla każdej z nich,

- opracowanie programu prac konserwatorskich dla elewacji, uzyskanie wytycznych konserwatorskich dla całego obiektu - uzyskanie pozytywnej opinii konserwatorskiej dla koncepcji,
- wystąpienie o odstępstwa:
  - piwnica - ze względu na wysokość pomieszczeń usytuowanych w piwnicy ~ 2,46 m należy uzyskać odstępstwa: od przepisów p.poż., przepisów budowlanych i od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (oprócz wysokości pomieszczeń < 3,00 m, również za małe powierzchnie okien),
  - od przepisów budowlanych (schody, wysokość pomieszczeń).

### 3. Układ funkcjonalno-przestrzenny budynku:

#### **PIWNICA** (wszystkie pomieszczenia zamykane)

- 2 sale coworkingowe / warsztatowe (sale warsztatowe wyposażone modułowe - stoły warsztatowe, krzesła sztaplowane (2 x 20 szt.), małe szafki zamykane, rzutnik + ekran/tablica multimedialna/nagłośnienie),
- 2 pomieszczenia do spotkań indywidualnych (terapeutycznych - ZIT, itp.) - fotele i stoliki kawowe, szafki i regały na dokumenty; ok. 8+10 m<sup>2</sup> każde z pomieszczeń,
- pomieszczenie socjalne (pełne standardowe wyposażenie tj. szafki kuchenne, zlewozmywak, płyta grzewcza, lodówka),
- toaleta ogólnodostępna z prysznicem,
- magazyn (regały magazynowe, miejsce na sztaplowane krzesła i stoły, małe zamykane szafki),
- niezbędne pomieszczenia techniczne (serwerownia, przyłącza wody, energetyczne, rozdzielnia, kotłownia?/ podłączenie GPEC),
- pomieszczenie porządkowe (szafa porządkowa zamykana, regały, zlew komorowy nisko osadzony, wyprowadzenie na zimną i ciepłą wodę).

#### **PARTER** (foyer - pomieszczenie otwarte - pozostałe pomieszczenia zamykane)

- sala konferencyjna z możliwością dzielenia (sala konferencyjna / wystawowa / warsztatowa z podziałem mobilną ścianką z wygłuszeniem, wyposażona w rzutniki, nagłośnienie, ekrany, krzesła i stoły sztaplowane,
- foyer - powinno być mniejsze, aniżeli we wstępnych rysunkach koncepcyjnych - ok. 25 do 30 m<sup>2</sup> (fotele, kanapy, tablica ogłoszeniowa o działaniach i wydarzeniach wszystkich partnerów Ratusza) - sprawdzenie możliwości wyprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, większa ilość gniazd elektrycznych - ewentualne podłączenie automatów.
- 2 pomieszczenia biurowe z odrębnymi wejściami,
- toaleta ogólnodostępna.

#### **I PIĘTRO - BIBLIOTEKA** (wszystkie pomieszczenia zamykane)

- open space mediateka (wypożyczalnia zbiorów mediateki; strefa bazy danych; strefa odsłuchowa itp.),
- miejsce bezpośredniej obsługi czytelnika/użytkownika - (lada biblioteczna - info),
- toaleta ogólnodostępna.

W zależności od możliwości zamiennie I PIĘTRO lub PODDASZE

- pomieszczenie socjalne dla pracowników,
- pomieszczenie do pracy merytorycznej – miejsce do opracowania zbiorów Biblioteki, miejsce do przygotowania warsztatów, zajęć itp.,
- pomieszczenie gospodarcze – możliwość przechowywania np. środków czystości, ew. miejsce na składowanie krzesel.

**PODDASZE Z ANTRESOLĄ** – BIBLIOTEKA (możliwość zamknięcia wejścia na te poziomy)

- open space mediateka (wypożyczalnia zbiorów mediateki; strefa bazy danych ; strefa odsłuchowa),
- toaleta ogólnodostępna.

4. Teren zewnętrzny

- zagospodarowanie na działkach gminnych:
  - Nr 133 obręb 98 – Ratusz,
  - Nr 114 obręb 98 – bez zabudowy,
  - Nr 112/5 obręb 98 – garaże,
- teren otwarty, bez grodzienia,
- konieczność zapewnienia dojazdu dla pojazdów dostawczych – obsługa Biblioteki,
- miejsca postojowe, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- likwidacja garaży – wolne od jakichkolwiek umów dzierżawy (pkt 2, ppkt 2),
- zagospodarowanie zieleni, wprowadzenie małej architektury,
- ustawienie słupa ogłoszeniowego na narożniku ul. Trakt św. Wojciecha i ul. Gościnniej,
- ustalenie odpowiedzialności za teren zewnętrzny w ramach zadań ZDiZ.

5. Zarządzanie budynkiem

- główny operator GZNK,
- podział wszystkich kosztów dotyczących nieruchomości pomiędzy użytkowników, w tym kosztów obowiązkowych przeglądów.

6. Dodatkowe analizy na etapie wykończenia:

Ewentualne zabezpieczenia przed hałasem – akustyka sali konferencyjnej i Biblioteki.

Otrzymują:

- 1) DRMG,
- 2) a/a BRG.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
BIURA ROZWOJU GDAŃSKA  
*Ewa Pielak*  
Ewa Pielak

załącznik nr .....  
do zapytania ofertowego  
Gdańsk, dnia .....

## Protokół z uzgodnień (wzór)

Wykonawca dokumentacji projektowej pn.: „.....” działając w ramach zawartej umowy z Dyrekcją Rozbudowy Miasta Gdańska, działającą w imieniu Miasta Gdańska w sprawie wykonania dokumentacji projektowej dla zadania inwestycyjnego pod nazwą: „.....” dokonał uzgodnień projektowanego uzbrojenia i urządzenia terenu z prawnym właścicielem terenu.

Prawny właściciel działki nr .....  
(imię i nazwisko/nazwa instytucji)

.....  
(adres)

## UZGODNIENIE

1. Po wspólnej wizji lokalnej terenu i omówieniu przez Projektanta rozwiązań projektowych dokonano uzgodnień w następującym zakresie dla w/w działki tj.:

.....  
.....  
.....  
bez uwag / z następującymi uwagami:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. Właściciel działki wyraża zgodę na:

- dysponowanie przez Inwestora terenem na cele budowlane zgodnie z powyższym zakresem
- realizację robót wg przedstawionego projektu

3. Uzgodnienie jest ważne także w przypadku zmiany inwestora przedmiotowej inwestycji.

4. Niniejsze uzgodnienie spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem - 1 egz. dla właściciela działki i 1 egz. Dla Wykonawcy.

### Załączniki stanowiące integralną część uzgodnienia:

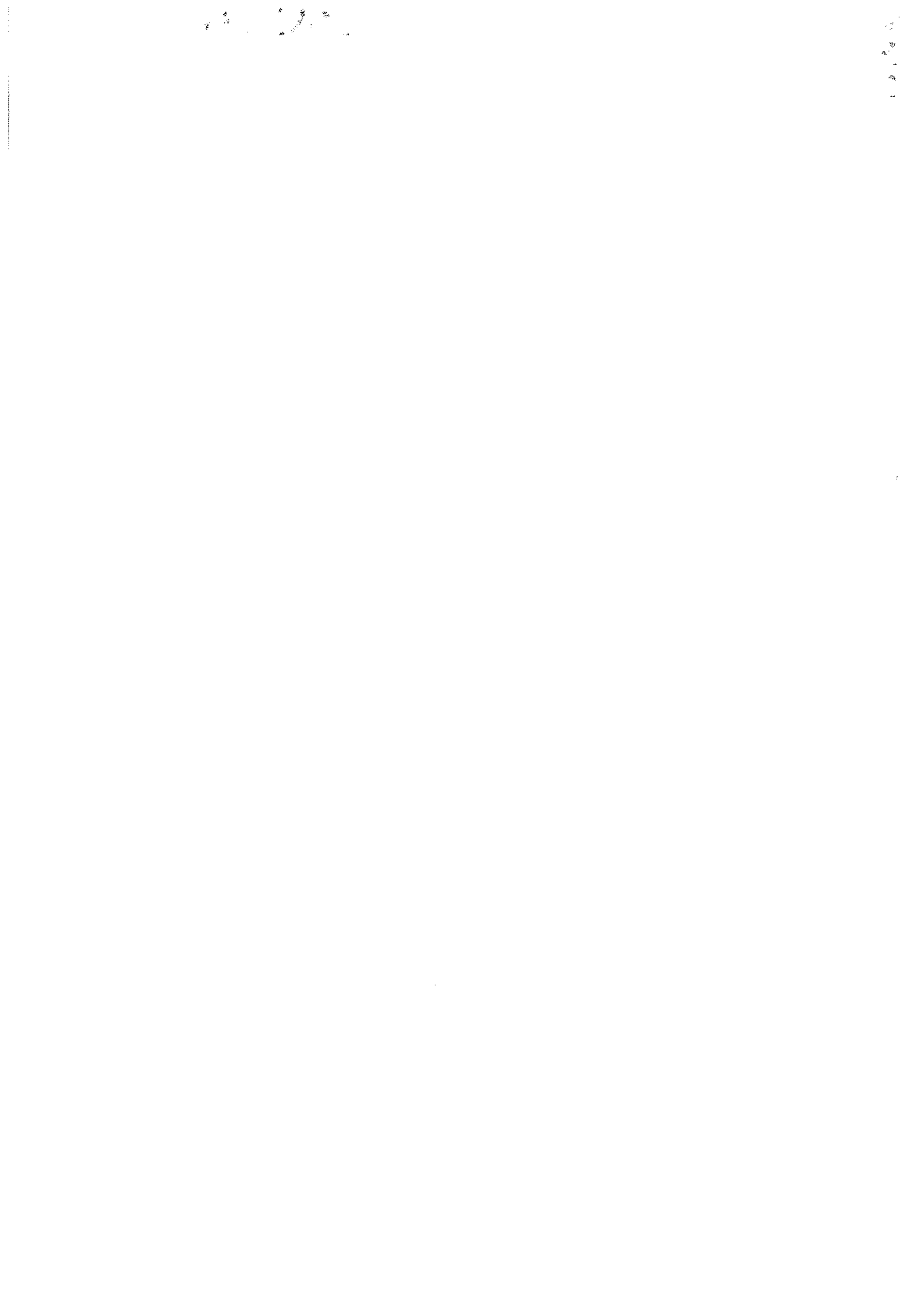
1. odbitka z projektu z rozwiązaniami projektowymi obejmującymi w/w działkę;
2. wypis i wyrys z ewidencji gruntu w/w działki.

Projektant

Właściciel działki

Czytelny podpis

Czytelny podpis





## KOSZTORYS INWESTORSKI

TYTUŁ ZADANIA

Lp.	Opis	Jedn. miary	Ilość	Cena jedn. NETTO zł	Wartość NETTO zł
1	2	3	4	5	6
I	NAZWA DZIAŁU				
1	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
	Razem dział: NAZWA DZIAŁU				=suma (dział I)
II	NAZWA DZIAŁU				
2.1	NAZWA PODDZIAŁU				
2	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
3	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
4	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
2.2	NAZWA PODDZIAŁU				
5	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
itd.	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
	.....	.....	.....	.....	= kol. 4 x kol. 5
	Razem dział: NAZWA DZIAŁU				=suma (dział II)
Wartość kosztorysowa robót bez podatku VAT					=suma (dział I + dział II + .....)
Podatek VAT					
Wartość kosztorysowa brutto					

ILOŚĆ DZIAŁÓW, PODDZIAŁÓW ORAZ POZYCJI W DZIAŁACH DOSTOSOWAĆ DO PROJEKTOWANEGO ZAKRESU ROBÓT

