

A. Zgłoszenie

A.1. Temat:

Opracowanie wielowariantowej koncepcji architektoniczno - przestrzennej krytego, całorocznego lodowiska w Gdańsku, w dzielnicy Ujeścisko-Łostowice wraz z infrastrukturą techniczną. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na części działki 8/215 i na działce 8/216 w obrębie Łostowice – działka 8/215 jest uszczuplona przez układ drogowy, na który wydano decyzję ZRID (WUIA-V.6740-773-4.2018.IG.171256 z 25.09.2018) w obrębie 0074

Koncepcja zawierać powinna:

- analizę wstępną obejmującą m.in. strukturę własności terenu objętego opracowaniem, uwarunkowania wynikające z mpzp oraz realizowanych i planowanych do realizacji inwestycji w obszarze sąsiadującym z terenem objętym opracowaniem koncepcji, a mogącym mieć wpływ na uwarunkowania projektowe i realizacyjne lodowiska
- analiza popytu na poszczególne rodzaje sportu, w tym wykorzystanie obiektu przez osoby fizyczne, kluby sportowe, stowarzyszenia, organizacje, itp. wraz z wnioskami i rekomendacją docelowych funkcji
- opinię na temat warunków geologicznych,
- opinię dotyczącą geotechnicznego posadowienia obiektu,
- szacowane zapotrzebowanie na media
- pozyskanie od gestorów sieci wstępnych warunków technicznych przyłączenia obiektu do infrastruktury technicznej,
- wstępne uzgodnienia opracowania przez interesariuszy warunkujące realizację inwestycji, w tym Gdańskiego Ośrodka Sportu jako przyszłego użytkownika,
- proponowane rozwiązania (część opisowa i część graficzna oraz ewentualne niezbędne obliczenia) w zakresie:
 - ✓ architektury
 - ✓ konstrukcji
 - ✓ sieci i instalacji
 - ✓ układu komunikacyjnego w powiązaniu z miejskim układem komunikacyjnym
 - ✓ zagospodarowania terenu
 - ✓ wyposażenia
 - ✓ niezbędnych urządzeń
 - ✓ ochrony p.poż
- zakres wymaganej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz niezbędnych pozwoleń, zgód i uzgodnień oraz przewidywany harmonogram przygotowania dokumentacji wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- zakres opracowania powinien uwzględniać możliwość zastosowania alternatywnych źródeł energii (w tym przypadku część zapotrzebowania na energię elektryczną, ciepłą poprzez np. ogniwa fotowoltaniczne, pompy ciepłe). Zastosowanie w/w rozwiązań w jakieś części może ograniczyć koszty eksploatacyjne, które w perspektywie podwyżek energetycznych w kolejnych latach będą kluczowe dla ponoszonych kosztów eksploatacji,
- zakres robót i przewidywany harmonogram realizacji przedsięwzięcia z podziałem na etapy realizacji,
- możliwe modele finansowe przedsięwzięcia wraz z rekomendacją optymalnych w tym zakresie dla Miasta rozwiązań,
- szacowane koszty przygotowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem wymaganych pozwoleń, zgód i uzgodnień,
- szacowane koszty realizacji całego przedsięwzięcia wraz z rozbiciem na koszty poszczególnych branż i etapów realizacji,
- szacowane roczne koszty eksploatacji lodowiska wraz z rozbiciem na poszczególne miesiące w okresie 12 kolejnych miesięcy od uruchomienia lodowiska.

Należy zlecić wykonanie wielowariantowej koncepcji dla planowanej inwestycji dla co najmniej sześciu wariantów:

1. Lodowisko rekreacyjno – treningowe – obiekt z jedną taflą, trybunami i torami do curlingu
2. Lodowisko rekreacyjno – treningowe – obiekt z dwiema taflami, trybunami i torami do curlingu

3. Lodowisko rekreacyjno – profesjonalne – obiekt z jedną taflą, trybunami i torami do curlingu
4. Lodowisko rekreacyjno – profesjonalne – obiekt z dwiema taflami, trybunami i torami do curlingu
5. Lodowisko rekreacyjno – profesjonalne – obiekt z dwiema taflami, trybunami i torami do curlingu oraz obiekt krytego basenu.
6. Lodowisko rekreacyjno – treningowe – obiekt z jedną taflą, trybunami i torami do curlingu oraz obiekt krytego basenu.

A.2. Zlecający:

Wydział Programów Rozwojowych

A.3. Tryb zlecenia pisemnie:

Tak

A.4. Data zlecenia:

Dzień podpisania przez Dyrektora Wydziału Programów Rozwojowych pisma przekazującego DIP do Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska

A.5. Oczekiwany termin wykonania koncepcji:

31 październik 2019 r.

A.6. Przyczyna i cel zlecenia koncepcji:

W dniu 31.10.2018 r. została ogłoszona decyzja Prezydenta Miasta Gdańska o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego mającego na celu zrealizowanie do 2022 r. krytego, całorocznego lodowiska w Gdańsku, w dzielnicy Ujeścisko-Łostowice.
W celu podjęcia decyzji przez Prezydenta Miasta Gdańska dotyczącej zakresu rzeczowego inwestycji, modelu finansowania, jak i przeznaczenia funkcjonalnego lodowiska konieczna jest do opracowania koncepcja obejmująca kilka wariantów funkcjonalnych. Każde z zaproponowanych rozwiązań w ramach danego wariantu umożliwi zidentyfikowanie szacunkowych kosztów związanych z jego realizacją i funkcjonowaniem. Pozyskane rozwiązania oraz szacunkowe koszty realizacji i eksploatacji umożliwią Prezydentowi Miasta podjęcie stosownej decyzji.

A.7. Odbiorca koncepcji:

Wydział Programów Rozwojowych

A.8. Opis zleconego do rozwiązania problemu:

Zaproponowane w ramach koncepcji rozwiązania dla każdego z zakładanych wariantów, winny obejmować optymalne rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne, funkcjonalne i eksploatacyjne. Powinny być nastawione na optymalizację kosztów realizacji przedsięwzięcia oraz na minimalizację kosztów eksploatacyjnych. Przyjęte do rozwiązań materiały budowlane nie powinny odbiegać od standardów zastosowań w budownictwie. Pamiętać należy, aby proponowane rozwiązania techniczne miały na celu, oprócz estetycznego wyglądu również osiągnięcie jak najniższych kosztów eksploatacji i utrzymania po realizacji przedsięwzięcia.
Proponowane rozwiązania winny obejmować nowoczesne rozwiązania techniczne, wysoki poziom niezawodności, obowiązujące trendy w danej dziedzinie.
Do wykonania wariantu nr 5 i 6 obejmujących obiekt lodowiska i basenu, należy przyjąć parametry i rozwiązania techniczne – funkcjonalne basenów wykonanych przez Miasto Gdańsk w latach 2015-2018, tj. basen przy Pozytywnej Szkole Podstawowej przy ul. Azaliowej 18 w dz. Kokoszki, basen przy Szkole Podstawowej nr 81 przy ul. Siedleckiego 14 w dz. Osowa, basen przy Szkole Podstawowej nr 11 przy ul. Stryjewskiego 28 w dz. Stogi i basen przy Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego nr 2 przy ul. Smoleńskiej 6/8 w dz. Orunia-Św. Wojciech-Lipce.

A.9. Cel i efekty do osiągnięcia:

Na podstawie przygotowanej koncepcji dokonany zostanie wybór docelowego wariantu i rozwiązania realizacji lodowiska. W oparciu o decyzję Prezydenta Miasta, w 2020 r. opracowana

zostanie dokumentacja projektowa dla zaplanowanego przedsięwzięcia.
A.10. Opis uwarunkowań i ograniczeń
Koncepcja winna zostać opracowana w ścisłym uzgodnieniu z Biurem Rozwoju Gdańska, Wydziałem Polityki Gospodarczej oraz Wydziałem Programów Rozwojowych z uwzględnieniem zmian jakie wynikać będą ze sporządzanego obecnie MPZP. Projekt MPZP będzie obejmował możliwość zlokalizowania na przedmiotowych działkach planowanej inwestycji budowy lodowiska oraz ewentualnie budowy basenu. Użytkownikiem lodowiska będzie Gdański Ośrodek Sportu. Rady Projektowe powinny się odbywać z udziałem interesariuszy w cyklach jedno miesięcznych.
B. Propozycje rozwiązań
Warianty, rozwiązania alternatywne (Jakimi metodami można osiągnąć cel) - Zakres analizy wariantów : opis zakresu i jakości, szacowane koszty na etapie realizacji i utrzymania, terminy i kamienie milowe; zasoby – ludzkie, organizacyjno- technicznych i formuła realizacji; wpływ na otoczenie i inne przedsięwzięcia; interesariusze; identyfikacja ryzyk i szans i zakładane metody przeciwdziałania zagrożeniom lub wykorzystania szansy; ocena wariantu
Rozwiązanie 1
Lodowisko rekreacyjno – treningowe - obiekt z jedną taflą, trybunami i torami do curlingu Funkcja rekreacyjna dedykowana mieszkańcom w różnym wieku – aktywny wypoczynek, rozrywka, nauka jazdy na łyżwach, nauka gry w curling. Funkcja treningowa dedykowana profesjonalnym i amatorskim (w tym szkolnym) zespołom sportowym oraz zawodnikom indywidualnym – treningi oraz zawody i rozgrywki niższej rangi.
Rozwiązanie 2
Lodowisko rekreacyjno – treningowe – obiekt z dwiema taflami, trybunami i torami do curlingu Funkcja rekreacyjna dedykowana mieszkańcom w różnym wieku – aktywny wypoczynek, rozrywka, nauka jazdy na łyżwach, nauka gry w curling. Funkcja treningowa dedykowana profesjonalnym i amatorskim (w tym szkolnym) zespołom sportowym oraz zawodnikom indywidualnym – treningi oraz zawody i rozgrywki niższej rangi.
Rozwiązanie 3
Lodowisko rekreacyjno – profesjonalne – obiekt z jedną taflą, trybunami i torami do curlingu Funkcja rekreacyjna dedykowana mieszkańcom w różnym wieku – aktywny wypoczynek, rozrywka, nauka jazdy na łyżwach, nauka gry w curling. Funkcja profesjonalna dedykowana profesjonalnym i amatorskim (w tym szkolnym) zespołom sportowym oraz zawodnikom indywidualnym – treningi oraz zawody i rozgrywki rangi ogólnokrajowej i międzynarodowej, a także zawody i rozgrywki niższej rangi.
Rozwiązanie 4
Lodowisko rekreacyjno – profesjonalne – obiekt z dwiema taflami, trybunami i torami do curlingu Funkcja rekreacyjna dedykowana mieszkańcom w różnym wieku – aktywny wypoczynek, rozrywka, nauka jazdy na łyżwach, nauka gry w curling. Funkcja profesjonalna dedykowana profesjonalnym i amatorskim (w tym szkolnym) zespołom sportowym oraz zawodnikom indywidualnym – treningi oraz zawody i rozgrywki rangi ogólnokrajowej i międzynarodowej, a także zawody i rozgrywki niższej rangi.
Rozwiązanie 5
Lodowisko rekreacyjno – profesjonalne – obiekt z dwiema taflami, trybunami i torami do

curlingu oraz obiekt krytego basenu.

Funkcja rekreacyjna dedykowana mieszkańcom w różnym wieku – aktywny wypoczynek, rozrywka, nauka jazdy na łyżwach, nauka gry w curling.

Funkcja profesjonalna dedykowana profesjonalnym i amatorskim (w tym szkolnym) zespołom sportowym oraz zawodnikom indywidualnym – treningi oraz zawody i rozgrywki rangi ogólnokrajowej i międzynarodowej, a także zawody i rozgrywki niższej rangi.

Wariant ten powinien objąć dwa obiekty wolnostojące lub połączone ze sobą. Analiza takiego wariantu wynika z przygotowań prowadzonych przez Wydział Polityki Gospodarczej realizacji budowy basenów na terenie miasta w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego. Jedną lokalizacji będących przedmiotem analiz i przygotowań są dwie działki nr 8/215 i 8/216 w obrębie Łostowice.

Analiza dotycząca basenu powinna się ograniczyć do zaproponowania szczegółowej lokalizacji w obrębie wskazanych działek, niezbędnej powierzchni zabudowy oraz ustalenia sposobu połączenia z zewnętrzną infrastrukturą techniczną.

Rozwiązanie 6**Lodowisko rekreacyjno – treningowe - obiekt z jedną taflą, trybunami i torami do curlingu oraz obiekt krytego basenu**

Funkcja rekreacyjna dedykowana mieszkańcom w różnym wieku – aktywny wypoczynek, rozrywka, nauka jazdy na łyżwach, nauka gry w curling.

Funkcja treningowa dedykowana profesjonalnym i amatorskim (w tym szkolnym) zespołom sportowym oraz zawodnikom indywidualnym – treningi oraz zawody i rozgrywki niższej rangi.

Wariant ten powinien objąć dwa obiekty wolnostojące lub połączone ze sobą. Analiza takiego wariantu wynika z przygotowań prowadzonych przez Wydział Polityki Gospodarczej realizacji budowy basenów na terenie miasta w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego. Jedną lokalizacji będących przedmiotem analiz i przygotowań są dwie działki nr 8/215 i 8/216 w obrębie Łostowice.

Analiza dotycząca basenu powinna się ograniczyć do zaproponowania szczegółowej lokalizacji w obrębie wskazanych działek, niezbędnej powierzchni zabudowy oraz ustalenia sposobu połączenia z zewnętrzną infrastrukturą techniczną jak również rozwiązania parkingowe np. wspólne dla obu obiektów.

Wariant nr 6 lodowiska + basenu winien być przeanalizowany, ze względu na fakt, iż może się okazać potencjalnie najmniej terenochłonny pod względem pow. zabudowy i pow. parkingów.

Rekomendowane rozwiązanie:

Wariant lodowiska z basenem

C. Opis rekomendowanego rozwiązania**C.1. Uzasadnienie wyboru - z kontekstem:**

Nie dotyczy

C.2. Zakres wybranego wariantu:

Według punktu A.1.

C.3. Opis zakresu wyłączeń:

-

D. Uwarunkowania**D.2. Terminy:**

Według punktu A.5.
D.3. Znane źródła finansowania
Finansowanie w ramach środków planowanych na realizację zadania nr 1.3.6.1 nn "Dokumentacja dla przyszłych projektów", których dysponentem w 2019 r. będzie DRMG
D.6. Opis powiązań z innymi zadaniami/projektami
<p>W pobliżu działek nr 8/215 i 8/216 w obrębie Łostowice są realizowane zadania inwestycyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Szkoła przy ul Jabłoniowej, - Układ drogowy związany z połączeniem komunikacyjnym budowanej szkoły przy Jabłoniowej - Nowa Bulońska - Teren zielony pomiędzy wykonanym przedszkolem, a realizowaną szkołą przy Jabłoniowej - Na fragmencie działki 8/215 decyzja ZRID p.n. „Budowa ul. Nowej Warszawskiej w zakresie skrzyżowania ulic Nowa Warszawska Bulońska Pln. w ramach budowy linii tramwajowej...”
D.7. Opis oczekiwań dot. jakości - kryteria akceptacji:
<p>Warianty winny obejmować optymalne rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne, funkcjonalne i eksploatacyjne. Powinny być nastawione na optymalizację kosztów realizacji przedsięwzięcia oraz na minimalizację kosztów eksploatacyjnych. Przyjęte do rozwiązań materiały budowlane nie powinny odbiegać od standardów zastosowań w budownictwie. Proponowane rozwiązania techniczne powinny mieć na celu, aby oprócz estetycznego wyglądu również osiągnięte zostały zagwarantowane jak najniższe koszty eksploatacji i utrzymania po realizacji przedsięwzięcia. Proponowane w wariantach rozwiązania winny obejmować nowoczesne rozwiązania techniczne, wysoki poziom niezawodności, obowiązujące trendy w danej dziedzinie.</p>
D.8. Trwałość rekomendowanego rozwiązania:
zgodnie ze standardowym okresem gwarancji
D.9. Interesariusze:
<p>Mieszkańcy Gminy Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska, Rada Miasta Gdańska, Rada Dzielnicy, oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SKF Iceskater , Prezes Klubu – Agnieszka Filipowicz, poczta@iceskater.pl 2. Stowarzyszenie Trójmiejski Klub Media ul. Olsztyńska 7A/6, 80-395, Gdańsk Adam Rozenberg – Prezes, rozenbergadam@gmail.com 3. Pomorski Klub Hokejowego 2014, Bartosz Purzyński – Prezes, biuro@pkh2014.pl 4. Towarzystwo Hokejowe „Goldwell”, Sławomir Turos – Prezes, s.turos@goldwell.pl 5. Klub sportowy „Gdańsk Curling Club”, Henryk Skowroński – Prezes, hanssskowron@interia.pl 6. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni 8. Biuro Rozwoju Gdańska 9. Gdański Ośrodek Sportu 10. Gdańska Infrastruktura Wodociągowo - Kanalizacyjna 11. Biuro Prezydenta ds. Sportu UM 12. Gdańska Agencja Rozwoju Gospodarczego 13. Gdańskie Wody 14. Wydział Polityki Gospodarczej UM 15. Wydział Programów Rozwojowych UM
D.10. Ryzyka:
- Ryzyko pozyskania niewiarygodnego wykonawcy koncepcji, którego wybór będzie skutkowało

nieterminowym i nierzetelnym wykonaniem i przekazaniem opracowania.
 - Opóźnienie wykonania koncepcji może skutkować zwiększeniem nakładów finansowych.
 - Przy wyborze oferenta na opracowanie wariantowej koncepcji oraz w późniejszym okresie dokumentacji projektowych oraz robót realizacyjnych, Inwestor powinien premiować wykonawców mających doświadczenie (kryteria wyboru) przy tego typu obiektach. Ze względu na to, że w Polsce realizuje się mało podobnych przedsięwzięć, to prace projektowe i roboty budowlano – montażowe Inwestor proponuje zamówić w trybie unijnym, o ile zamówienie podprogowe można umieścić w takim trybie.

D.11. Inne uwarunkowania formalno-prawne:

1. Własność gruntów: inwestycja będzie realizowana na gruntach należących do Gminy Miasta Gdańska
2. Określenie użytkownika końcowego dla inwestycji: Użytkownikiem na etapie opracowywania koncepcji, na etapie opracowywania dokumentacji projektowej oraz na etapie po wykonaniu obiektu lodowiska będzie Gdański Ośrodek Sportu.
3. Informacja dodatkowa nie dotycząca etapu wykonania koncepcji, lecz etapu gdy będzie już zrealizowany obiekt: Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska jako Jednostka Realizująca Projekt, po zakończeniu inwestycji i po dokonaniu odbioru końcowego przekaze stosownym protokołem wykonaną infrastrukturę na majątek środków trwałych Gdańskiego Ośrodka Sportu, który zarządzać będzie przejętą infrastrukturą.
4. Powyższy dokument został skonsultowany z Biurem Rozwoju Gdańska, Gdańskim Ośrodkiem Sportu i Wydziałem Polityki Gospodarczej
5. Zgodnie z życzeniem Prezydenta Miasta Gdańska powołanie przez DRMG personalnie stałego zespołu projektowego obejmującego planowanie, przygotowanie, zamówienia publiczne i realizację przedsięwzięcia.

Odwołanie do notatek i wykorzystanych dokumentów:

Załącznikiem do DIP jest :

- mapa pogładowa
- notatka z dnia 16-11-2018 ze spotkania w WPG
- wstępna ocena koncepcji budowy całorocznego lodowiska w Gdańsku – opracowanie GARG
- wstępna ocena koncepcji budowy całorocznego lodowiska w Gdańsku – prezentacja
- wstępne stanowisko GOS wraz z rekomendacją

Wskazanie miejsca przechowywania/ dostępności użytych materiałów:

Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska

Sporządzający

Data wykonania

Jacek Studziński – Wydział Programów Rozwojowych
 Kontakt: jacek.studzinski@gdansk.gda.pl

29-11-2018

Jacek Studziński

Akceptacje:

1. Gdański Ośrodek Sportu - użytkownik:

Panhowski

2. Kierownik Referatu Inwestycji Kubaturowych:

[Signature]

3. Dyrektor Wydziału Programów Rozwojowych:

[Signature]