

PROTOKÓŁ NR 7 - 5/2019

ze wspólnego posiedzenia
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego
i Komisji Zrównoważonego Rozwoju
Rady Miasta Gdańska,
które odbyło się 23 maja 2019 r.
w sali BHP, ul. Ks. J. Popiełuszki 6 w Gdańsku.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:30, zakończyła o godzinie 17:30.

Obecność:

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Komisji Zagospodarowania Przestrzennego wg listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Lista obecności pozostałych osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Przewodnicząca komisji Emilia Łodzińska otworzyła posiedzenie, powitała zebranych i stwierdziła quorum. Poinformowała, że projekt porządku został wysłany do radnych drogą elektroniczną - Porządek Obrad stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Przewodnicząca zaproponowała następujący porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przywitanie i prezentacja projektu Stoczni Cesarskiej.
3. Spacer po terenie.
4. Podsumowanie i możliwość zadawania pytań.
5. Zamknięcie posiedzenia.

Porządek posiedzenia poddano pod głosowanie.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja Zagospodarowania Przestrzennego - *jednogłośnie, 6 głosami „za” - przyjęła proponowany porządek.*

Komisji Zrównoważonego Rozwoju - *jednogłośnie, 6 głosami „za” - przyjęła proponowany porządek.*

PUNKT 1

Otwarcie posiedzenia.

Emilia Łodzińska - przewodnicząca Komisji Zagospodarowania Przestrzennego
Otworzyła posiedzenie komisji. Podziękowała dyrektorowi projektu Panu Gerardowi Schurmanowi za zaproszenie i możliwość zapoznania się z projektem. Powiedziała m.in., że docenia otwartą, jawną i transparentną formułę współpracy.

Anna Gołędzinowska - przewodnicząca Komisji Zrównoważonego Rozwoju
Otworzyła posiedzenie komisji.

PUNKT 2

Przywitanie i prezentacja projektu Stoczni Cesarskiej.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Pokazał prezentację, która stanowi załącznik nr 4 do protokołu. Powiedział m.in., że reprezentują dwie firmy z Belgii, które skupione są na zrównoważonym rozwoju i rozwiązaniach innowacyjnych, także w zakresie rozwoju społecznego. Teren inwestycji to jest 16 ha zlokalizowanych w sercu Gdańska, historycznej stoczni, bardzo blisko dworca. Podkreślił, że jest to dla nich świetna okazja inwestycyjna. Inwestycję wyobrażają sobie jako idealne miejsce dla życia lokalnej społeczności. Tak jak była to jedna społeczność pracująca w stoczni, łącząca różne generacje. Stocznia była swoistym miastem w mieście. Chcieliby, aby to poczucie wspólnoty przywrócić i stworzyć nową dzielnicę Gdańska. Poinformował, że zorganizowali międzynarodowy konkurs, który wygrała firma z Kopenhagi. Zaproponowali bardzo ciekawe podejście do tego terenu. Ich projekt zakłada trzy nowe przestrzenie publiczne: plac koło budynku dyrekcji, dok i lasek koło mariny. Ostatnia część ich działalności to przekształcenie i dodanie nowych funkcji. W związku z tym, że nie mogą bazować na istniejących budynkach, a ponadto są puste przestrzenie pomiędzy budynkami, chcieliby wykorzystać to na stworzenie obiektów mieszkaniowych, biurowych i być może hotelowych. Projekt jest dosyć gęsty, ale chcą jak najlepiej wykorzystać przestrzeń, jaka mają do dyspozycji. Zieleń będzie stanowić 32% powierzchni. Planowane dziedzińce dawałyby prywatność i spokój. Jest to ich zdaniem ciekawe podejście połączenia miasta i miejsc spokojnych. Ich celem jest zróżnicowanie funkcji w pewnym uporządkowaniu. Nie chcą podzielić terenu na trzy osobne dzielnice, handlowo - mieszkaniowo - biurową. Chcą wszystko wymieszać. Zamierzają analizować istniejące budynki i przyglądać się ich architekturze i zastanawiać się w jaki sposób mogą być wykorzystane. Jest to trudne i czasem niemożliwe przekształcenie tych budynków w budynki mieszkaniowe, ale tu mogą zainspirować się i wykorzystać pewne elementy do tworzenia nowych obiektów. Zdefiniowali kilka elementów stanowiących przestrzeń publiczną, tj. ul.

Narzędziowców, która jest ulicą historyczną, promenadę nadwodną, która stanowi kluczowy element tego obszaru. Daje to im bardzo długi i szeroki dostęp do wody. Chcieliby zaktywizować tę przestrzeń poprzez połączenia przejścia, aż do Starego Miasta. Liczyli, że spacer stąd do Brabanku zajmuje 6 minut, więc to jest bardzo blisko, więc wyobrażają sobie, że obszar będzie bardzo wykorzystywany przez turystów, pieszych. Dodał, że za każdym projektowanym przez nich miejscem stoi historia i inny okres Stoczni Cesarskiej. Plac przed budynkiem Dyrekcji jest miejscem, które celebrowała historię ruchu Solidarności, ponieważ na tym placu bardzo dużo się działo. To dalej będzie przestrzeń publiczna. Dok odnosi się do szczytu potęgi przemysłu stoczniowego. Dok w przyszłości będzie zapewne sercem dzielnicy i będzie się znajdował prawdopodobnie w centrum tego obszaru. W przeszłości dok był wykorzystywany dla budowy statków. To się nie powtórzy, ale w chwili obecnej znajduje się tam przystań jachtowa. Wyobrażają sobie przekształcenie tego miejsca w bardziej służące społeczności. Nawet myślą o odtworzeniu tam basenu. Widzieli już realizację takich pomysłów w innych krajach. Ten obszar także będzie stanowił miejsce, gdzie będą mogli zbierać i oczyszczając wodę deszczową. Plac będzie miejscem spotkań. Budynek Dyrekcji będzie budynkiem biurowym. Pod placem planują parking podziemny. Chcieliby podświetlić różne konstrukcje na terenie byłej stoczni, np. dźwigi. Dodał, że jak stali się właścicielami pojawiła nowa decyzja, która poszerzyła zakres ochrony tego terenu. Obecnie cały teren jest chroniony. Nowa decyzja przewiduje ochronę większej ilości budynków. Wykonali analizę w jaki sposób ich projekt wpłynie na sylwetkę miasta. Usłyszeli, że bardzo dobrze zaprojektowali masterplan. Wysokie budynki, jakie planują nie oznaczają, że one nie będą w ludzkiej skali. Mają plan biznesowy, który wymaga realizacji pewnej kubatury, a jednocześnie muszą zmieścić się w planie zagospodarowania przestrzennego. Konieczna jest ochrona kubatury, żeby mieli środki na renowację istniejących budynków historycznych. Obecne rozwiązanie jest prawdopodobnie dużo lepiej opracowane i lepsze. Korzyści środowiskowe zostaną uzyskane poprzez wykorzystanie istniejących budynków, poprzez pomieszczenie funkcji, dzięki czemu ludzie będą chcieli mieszkać, pracować i szukać rozrywki w tym samym obszarze. To może zmniejszyć ilość potrzebnych podróży i przejazdów. Projekt obejmuje remediację zanieczyszczonej gleby. Taki plan został zatwierdzony dla całego terenu. Korzyści społeczne to budowa nowych mieszkań, usługi przeznaczone dla mieszkańców dzielnicy. Przeprowadzali ankiety i konsultacje z mieszkańcami oraz konsultacje w formie spacerów. Z ich działań powstał film. Są firmą developerską, więc realizując tę inwestycję muszą zastanawiać się co muszą wybudować, żeby sprzedać, ale nie mniej ważne są korzyści, jakie miasto i państwo odniosą w formie wpływu z podatków. Obecnie na terenie rozpoczęli renowację budynku dyrekcji. Od 1 kwietnia prowadzone są prace. Budynek jest opróżniany i czyszczony. Będzie realizowana renowacja fasady. Dodał, że Ministerstwo Kultury złożyło wniosek o wpisanie tego terenu na listę UNESCO, dlatego też obecnie zastanawiają się, w jaki sposób to uwzględnić w ich planach, ponieważ ma to duże znaczenie. Chcieliby pokazać, że pracują nad otwarciem tego miejsca dla ludzi. Organizują wydarzenia,

wchodzą w różne partnerstwa z organizacjami, które wspomagają ich w realizacji tego celu. Potrzebują różnych interesariuszy, którzy będą zainteresowani działaniami na tym terenie. W budynkach działają społeczności artystyczne, grupy szkolne zwiedzają teren, ludzie zainteresowani fotografią, turyści również ich odwiedzają. Stworzyli trasę historyczny spaceru po terenach Stoczni Cesarskiej z informacją co działo się wcześniej, co działo się z pracującymi tam ludźmi, ale też jest informacja jaka przyszłość czeka ten obszar.

PUNKT 3

Spacer po terenie.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Powiedział m.in., że na wskazanym terenie chcieliby stworzyć przestrzeń dla nowych firm, start-upów. Przeprowadzili konkurs architektoniczny wśród studentów. Wybrali najlepszy pomysł. Teraz pracują z organizacją, która jest inkubatorem, żeby zobaczyć czy uda im się przekształcić to w plan, który można zrealizować. On widzi to jako coś w rodzaju ruchomej wioski. W czasie kiedy będą czekać na większe inwestycje w tym terenie, chcieliby już w tej chwili wykorzystać go pożytecznie. Dzięki temu, że wioska będzie mobilna, po uzyskaniu pozwolenia na budowę i rozpoczęciu robót budowlanych, wioskę będzie można przenieść w następne miejsce. Idea pierwszego kontenera jest taka, żeby to była przestrzeń otwarta dla każdego na jakiś pokaz, spotkanie, prelekcję, koncert. Są otwarci na podmioty, które mogą się zgłosić do nich tak, żeby to było przez cały rok wykorzystywane. Wspólnie z fundacją Dominika zorganizowali przyjęcie świąteczne dla bezdomnych. Widok był idealny na pocztówkę bożonarodzeniową, ponieważ na terenie był śnieg, a oni częstowali gości zupą i innym jedzeniem. Tu też było miejsce, gdzie można było oddawać ubrania. Przestrzeń tego budynku może służyć na cele wystawiennicze, wydarzeń, w przyszłości na cele gastronomiczne. Oczywiście budynek jest chroniony, ale dach wymaga naprawy. Chcieliby wykorzystać historię stoczniowych budynków. Mają pomysł na budynek, w którym pani Anna Walentynowicz obsługiwała suwnicę. W związku z tym, że ta suwnica wciąż jest w środku, chcieliby ją udostępnić do oglądania. Jednocześnie ta hala jest wciąż wynajmowana, więc muszą pogodzić obydwa aspekty. Pracują nad tym, czy to ma być forma wystawy, czy forma dostępu do suwnicy. W przyszłości planują, aby cała ta hala została przekształcona w halę gastronomiczną z jedzeniem. W jednej z hal jest wciąż najemca. Rozmawiają z muzeum NOMUS, aby w jednym z budynków zorganizować muzeum sztuki nowoczesnej. Decyzja ciągle należy do polityków, ponieważ łączy się to z inwestowaniem pieniędzy w budynek. Zaoferowali możliwość jego sprzedaży na ten cel, co byłoby świetnym połączeniem sztuki nowoczesnej i starej sztuki.

PUNKT 4

Podsumowanie i możliwość zadawania pytań.

Głos z sali

Zapytała czy budynek, w którym pracowała pani Anna Walentynowicz jest planowany do otwarcia, żeby uczcić rocznice jej urodzin.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Poinformował, że myśleli o 4 czerwca 2019 r. powinni coś zrobić, to jest ich cel, ale będzie to pewnie później w okolicach sierpnia.

Anna Gołędzinowska - członek komisji

Zapytała o połączenie tramwajowe nowej dzielnicy oraz wspólne zarządzanie przez różnych interesariuszy, współwłaścicieli części terenu w celu koordynacji działań.

Głos z sali

Zapytał kto będzie to finansował, dwie firmy czy będą jacyś inni udziałowcy tej inwestycji.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Udziałowcami będą dwie firmy, które finansują nabycie tego terenu, np. budynek Dyrekcji to pierwsza inwestycja. Wykładają ich kapitał. W pewnym stopniu jest to finansowane przez bank. Natomiast potem zatrzymają sobie budynek dyrekcji. Przez następnych 5 lat wynajmując go, będą sami zarządzać tą nieruchomością, a potem sprzedadzą. Są elastyczni jeśli chodzi o różne części tego terenu. Może się zdarzyć, że w trakcie realizacji znajdą nabywcę na cały budynek, np. nabywcę instytucjonalnego. Inny model, jaki też biorą pod uwagę to jest cały masterplan podzielony na etapy. Przygotowując masterplan znają bardzo dobrze poszczególne działki tego terenu, więc mogą sprzedawać poszczególne działki inwestorom. Także nie chodzi tylko o zalecenia ze strony miasta, czy konserwatora, ale także ich zalecenia. Pod takim warunkiem mogą sprzedawać działki. Inny model to wejście joint venture, czyli znajdują partnera, z którym wspólnie realizują projekt i w ten wspólnie realizują inwestycję. Są bardzo elastyczni. Tradycyjne podejście developerskie to jest zakupienie terenu i szukanie nabywców, czy innych inwestorów.

Głos z sali

Zapytał jaka jest różnica pomiędzy pierwszą koncepcją z wyższymi budynkami i drugą koncepcją jeżeli chodzi o współczynnik powierzchni budynków.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Wyjaśnił, że jeśli chodzi o współczynnik powierzchni to jest taki sam. Tutaj jest mowa o różnicach kilku metrów, co przy takiej skali nie ma właściwie znaczenia.

Największe zmiany będą dotyczyć obszaru mariny, gdzie oni inaczej konfigurują budynki, inaczej je ustawiają, tzn. niektóre budynki będą trochę wyższe, a inne trochę niższe. W sumie powierzchnia będzie taka sama, ale ogólny wygląd tych budynków zmieni się. Różnica nie jest aż taka wielka. Jeśli przyjrzeć się najwyższemu wieżowcowi po lewej i prawej. Po lewej być może wygląda na wyższy i jest wyższy, ale to może być iluzja, ponieważ ten budynek jest węższy i przez to, że jest węższy wygląda na wyższy. Ten po prawej jest szerszy. Porównując oba budynki różnica jest bardzo mała w wysokości. Bardziej chodziło nie o zmianę wysokości, tylko o kształt budynków na tym terenie. W związku z tym, że chodziło o widok z mostu zielonego. Upraszczając można powiedzieć, że patrząc z mostu zielonego przesunęli budynki trochę w lewo.

Głos z sali

Zapytał w jaki sposób chcą zapobiec sprzedaży i wynajmowania potem mieszkań poprzez Booking.com. W jaki sposób chcą zróżnicować pomiędzy tańszymi i droższymi mieszkaniami biorąc pod uwagę, że obecnie rynek jest bardzo rozgrzany.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Zgodził się, że obecnie jest bardzo duży popyt na mieszkania na rynku, ale to jest sytuacja obecna. Patrząc na cały plan to oni biorą pod uwagę różne typy, lokalizacje na terenie. Mogą założyć, że wyższe budynki, bliżej wody będą dużo droższe, niż mieszkania w niższych budynkach, bliżej ul. Popiełuszki. Z pewnością będą dywersyfikować pod względem typologii budynku, jej lokalizacji. Za 10 - 15 lat sytuacja może być zupełnie inna. Dużo może się wydarzyć. Dodał, że w ich branży są cykle i oni muszą na nie reagować. Muszą odnieść się do aktualnej sytuacji rynkowej. Odnosząc się do pytania o wynajem Airbnb i Booking.com. Powiedział, że bardzo nie lubi tego zjawiska. Są kraje gdzie są stosowane pewne narzędzia prawne, które pozwalają zapobiec przekształcaniu miast na mieszkania Airbnb. Dodał, że gdyby budowali tam jeden, czy dwa budynki, a potem jako inwestor wycofali się z Polski, wtedy nie przejmowałiby się tym, ponieważ chcieliby to po prostu sprzedać. Natomiast ich przypadek jest trochę inny, ponieważ realizując inwestycję w takich miejscach, a potem przechodząc do następnego etapu, a nie chcą zostać zaszufładowani jako firma, która buduje dla Booking.com. Budowa i sprzedawanie mieszkań dla Booking.com może być zyskowna w krótkim terminie, ale nie w długim. W ten sposób można zniszczyć atrakcyjność tego miejsca i sprawić, że inni inwestorzy nie byłiby zainteresowani ich inwestycjami. Dodał, że pochodzi z Holandii. Powiedział, że w Amsterdamie zostały wprowadzone silniejsze regulacje, które pozwalają na wynajmowanie maksymalnie na 60 dni w roku Airbnb czy Booking.com. Oczywiście zawsze będą ludzie, którzy będą obchodzić takie regulacje, ale generalnie to pomaga. Dodał, że jeśli chodzi o sam model Airbnb to nie jest przeciwnikiem, bo pozwala wykorzystać przestrzeń mieszkaniową. Natomiast jeśli taki model dominuje, to ma to bardzo zły wpływ dla życia miasta czy dzielnicy. Rozwiązanie widzi we współpracy z miastem i wspólne znalezienie skutecznych

narzędzi. Sami jako deweloperzy, nie rozwiążą tego problemu. Nie wie czy jest możliwe rozwiązanie na poziomie miasta. Być może to musiałby być rozwiązane na poziomie kraju. Chociaż w Holandii Amsterdam rozwiązał to na poziomie miasta. Był na konferencji, gdzie inwestorzy rozmawiali na temat inwestowania w starych częściach miast Kraków, Praga, Berlin. Usłyszał taką tezę nie jestem przeciwko modelowi Airbnb, ale musi to być w pewnych granicach. Dodał, że ma w tej sprawie osobiste doświadczenie ze wspólnotą w Amsterdamie. Zasady zostały uzgodnione na forum wspólnoty. Wszyscy współwłaściciele budynku dogadali się, że poszczególne mieszkania mogą być wynajmowane na maksymalnie 30 dni. Być może jest łatwiejsze w małej skali, bo zna się współwłaścicieli, członków tej samej wspólnoty mieszkaniowej. Trudniej jest w większej skali, jak są większe budynki. Natomiast jeśli chodzi o rozwiązania to dobrze jest patrzeć co robią inne miasta i jak te sprawy są rozwiązywane w innych państwach. Warto przyjrzeć się temu co robi Amsterdam.

Anna Golędzinowska - wiceprzewodnicząca komisji

Zapytała o połączenie komunikacyjne nowej dzielnicy. Podkreśliła dużą ilość interesariuszy w tym terenie. Zapytała czy myśleli o wspólnym zarządzaniu przez wspólnych interesariuszy, współwłaścicieli w celu koordynacji działań?

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Wyjaśnił, że jeśli chodzi o połączenie tramwajowe z resztą miasta to słyszał różne opinie innych właścicieli terenów. Jeśli chodzi o koordynację działań powiedział, że pomysł jest bardzo dobry. Dodał, że miał podobne doświadczenie podczas realizacji inwestycji w Amsterdamie, gdzie miasto wyznaczyło menadżera dla danego obszaru, która reprezentowała miasto we wszystkich aspektach podczas procesu rewitalizacji. Jego zdaniem to byłby dobry pomysł, aby wyznaczyć taką osobę dla Młodego Miasta, ponieważ koordynacja na poziomie operacyjnym byłaby przydatna. Uważa, że tramwaj to jest pierwsza inwestycja transportowa, która musi się tu pojawić. Plan zagospodarowania przestrzennego zobowiązuje ich do wybudowania 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie. Dla porównania w Amsterdamie to jest 0,2 miejsca parkingowego. Chcą zbudować duży parking przed budynkiem dyrekcji, aby mieć nadwyżkę miejsc. W rejonie mariny również jest możliwość budowy parkingów 2-3 poziomowych, ale jest to bardzo drogie. Mają nadzieję, że w międzyczasie plan zagospodarowania ulegnie zmianie w zakresie wymogu budowy miejsc parkingowych. Jednocześnie muszą zapewnić mieszkańcom dogodny dojazd transportem publicznym, dlatego jest to bardzo ważne, żeby został zrealizowany tramwaj. Rozbudowa ul. Popiełuszki o kolejną nitkę, jeżeli analizy wykażą taką potrzebę to nie będą się sprzeciwiać. Woleliby, aby ul. Popiełuszki została taka, jak jest obecnie. Większe ulice generują większy ruch uliczny. Dwujezdniowy projekt ul. Popiełuszki istniał wtedy, kiedy aktualny był pomysł realizacji wielkiego centrum handlowego. Teraz wiadomo, że to nie powstanie, ale jest miejsce na linię tramwajową. Odbicie linii tramwajowej od ul. Jana z Kolna wydaje się najbardziej możliwe do realizacji.

W miarę rozwoju tego miejsca należałoby dalej myśleć o rozbudowie linii tramwajowej.

Romuald Plewa - członek komisji

Zauważył, że zachodzą duże zmiany w polityce parkingowej miasta i zarządzaniu.

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Powiedział m.in., że miał okazję oglądać bardzo ciekawą prezentację pokazującą mapy różnych miast i ich sytuację, współczynniki obrazujące procent ludzi z otyłością oraz ile czasu ludzie spędzają na korzystaniu z mediów społecznościowych, ile jest wypadków samochodowych. Te mapy obejmowały Dubaj, Dallas i inne miasta. To była bardzo ciekawe, ponieważ prowadziło do rozsądnej konkluzji, że miasta które są bardziej przyjazne pieszym, mają więcej możliwości chodzenia pieszo, są zdrowsze i tworzą zdrowsze warunki życia. Dwujezdniowy projekt ulicy Popiełuszki był stworzony kiedy jeszcze istniał pomysł realizacji wielkiego centrum handlowego. Teraz wiadomo, że to na szczęście nie powstanie, ale tam jest miejsce na linię tramwajową od ul. Jana z Kolna. Dodał, że w miarę rozwoju tego miejsca muszą myśleć o dalszej rozbudowie linii tramwajowej.

Katarzyna Czerniewska - członek komisji

Zapytała ile łącznie powstanie nowych mieszkań?

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Poinformował, że łącznie w ich projekcie zostanie zbudowanych około 3500 mieszkań. To będzie około 70% całej nowej zabudowy. Reszta, około 20 % zostanie przeznaczona na inne funkcje.

Głos z sali

Zapytał o progres z negocjacjach z konserwatorem?

Gerard Schuurman - dyrektor projektu

Poinformował, że sytuacja jest skomplikowana. Od wielu miesięcy rozmawiają na ten temat. Sytuacja, w której się znajdują nie jest dobra. W biurze konserwatora zabytków są pracownicy, ale nie ma zwierzchnika. Nie są przeciwni wpisowi na listę UNESCO, ale prawdopodobnie nigdy się to nie zrealizuje, ponieważ obszar jest zbyt wielki. Dobrym pomysłem mogłoby być wydzielenie części terenu, żeby został wpisany na listę UNESCO. Uważają, że pomysł jest nierealistyczny i odbywa się ich kosztem. Chcieliby uczestniczyć w rozmowach, ponieważ mają świetne pomysły, w jaki sposób upamiętnić ruch Solidarności, ale to musiałby się odbywać w dialogu. A tego obecnie nie ma. Obecny rząd nie rozumie słowa dialog, a radni, którzy są bliżej opcji rządowej opuścili już to posiedzenie. Wnioskodawcy wpisu na listę UNESCO słyszą uwagi, że nie biorą pod uwagę właścicieli działek i zdania miasta.

Więcej głosów w dyskusji nie było.

Przewodnicząca podziękowała wszystkim obecnym za przybycie.

Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 17:30.

*Przewodnicząca
Komisji Zagospodarowania Przestrzennego*

/-/ Emilia Łodzińska

Protokołowała:

Ewelina Szymczyk
Biuro Rady Miasta Gdańska

REWITALIZACJA STOCZNI CESARSKIEJ

*Miejsce godne swojej historii,
w którym napiszemy #nowehistorie*





Realizacja tego ambitnego projektu jest możliwa dzięki zaangażowaniu dwóch doświadczonych i odpowiedzialnych deweloperów, którzy od marca 2017 roku są właścicielami terenu Stoczni Cesarskiej.



Firma rodzinna z 127-letnią tradycją, prowadzona w 5 pokoleniu.
Część Grupy Maes – trzeci co do wielkości belgijski holding
z prywatnym kapitałem.



Firma, założona 10 lat temu, której głównym celem jest rewitalizacja zdegradowanych terenów i budowanie społeczności. Pierwsza firma B-Corporation w Belgii.

Położony w samym sercu Gdańska



Rewitalizacja Stoczni Cesarskiej to projekt obejmujący obszar 16 hektarów w samym sercu Gdańska i nowopowstającego Młodego Miasta – obecnie jeden z największych projektów rewitalizacji w Europie.

Kolebka Solidarności



Jest to najstarsza część terenów dawnej Stoczni Gdańskiej,
kolebki Solidarności.

MANIFEST

JESTEŚMY STOCZNIĄ CESARSKĄ I JESTEŚMY ZASZCZYCENI. ZASZCZYCENI TYM, ŻE STOIMY NA RAMIONACH LEGEND. I DUMNI, ŻE MAMY NIEPOWTARZALNĄ SZANSĘ STWORZENIA NOWEGO MIEJSCA, KTÓRE INTEGRUJE, W KTÓRYM LUDZIE SĄ W SERCU WYDARZEŃ I DO KTÓREGO SPOŁECZNOŚĆ MOŻE ZNOWU POWRÓCIĆ.

ZRÓŻNICOWANA SPOŁECZNOŚĆ PODZIELAJĄCA WARTOŚCI, KTÓRE NA ZAWSZE ZMIENIŁY TO LEGENDARNE MIEJSCE: BYCIA SPOŁECZNYM, ODPOWIEDZIALNYM I ROZWOJOWYM. MIEJSCE, W KTÓRYM KAŻDY ZNAJDZIE WOLNOŚĆ I WOLĘ BYCIA ZMIANĄ, ABY UCZYNIĆ TO MIEJSCE LEPSZYM.

MIEJSCE, W KTÓRYM HISTORIA BĘDZIE WSZECHOBECNA I W KTÓRYM ZOSTANĄ NAPISANE #NOWEHISTORIE.

Stan obecny



Stan obecny





Możliwości



Dzięki unikalnej historii, niepowtarzalnemu otoczeniu oraz sąsiedztwu wody, teren ma szansę stać się jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc na mapie Gdańska.

Możliwości



Projekt stanowi wyjątkową okazję aby stworzyć miejsce,
które w pełni korzysta z innowacji, kreatywności i inspiracji życia
na miarę XXI wieku.

- Master Plan jest wynikiem międzynarodowego konkursu
- Powołana komisja ds. jakości
- Projekt powstał we współpracy z BBGK (Warszawa) i A2P2 (Gdańsk)
- Znana pracownia architektoniczna założona w 1959 r. z siedzibą w Kopenhadze z biurami na całym świecie
- Zakorzeniona w skandynawskiej tradycji projektowej, łącząca estetyczne, społeczne i intelektualne cechy projektu

Henning Larsen —





Od dawnych terenów pocztyniowych...



...używając istniejących budynków jako katalizatora...



...zmieniając ją w tętniącą życiem dzielnicę.

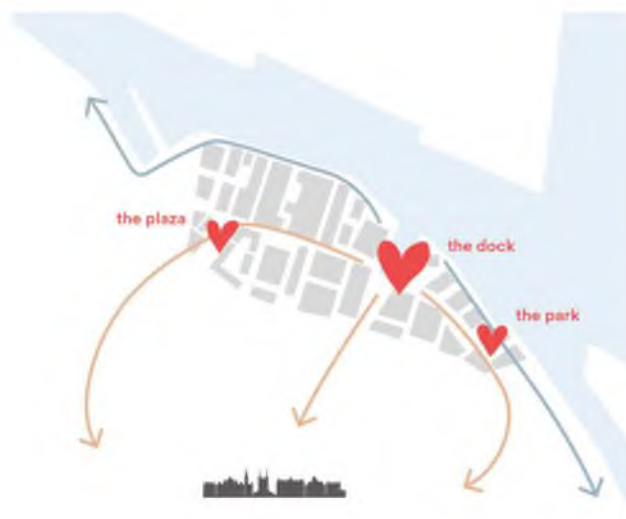
Projekt zakłada ochronę i ekspozycję najcenniejszych historycznych budynków pocztyniowych z równoczesnym przystosowaniem ich do nowych funkcji oraz budowę nowych, atrakcyjnych obiektów o różnorodnym przeznaczeniu.

PAMIĘTAJ



Pamiętaj, zachowując jak największą ilość istniejących budynków i obiektów.

POŁĄCZ



Połącz, integrując stocznię z Miastem.

PRZEOBRAŹ



Przeobraź, poprzez aktywizację dziedzictwa jako katalizatora życia miejskiego.

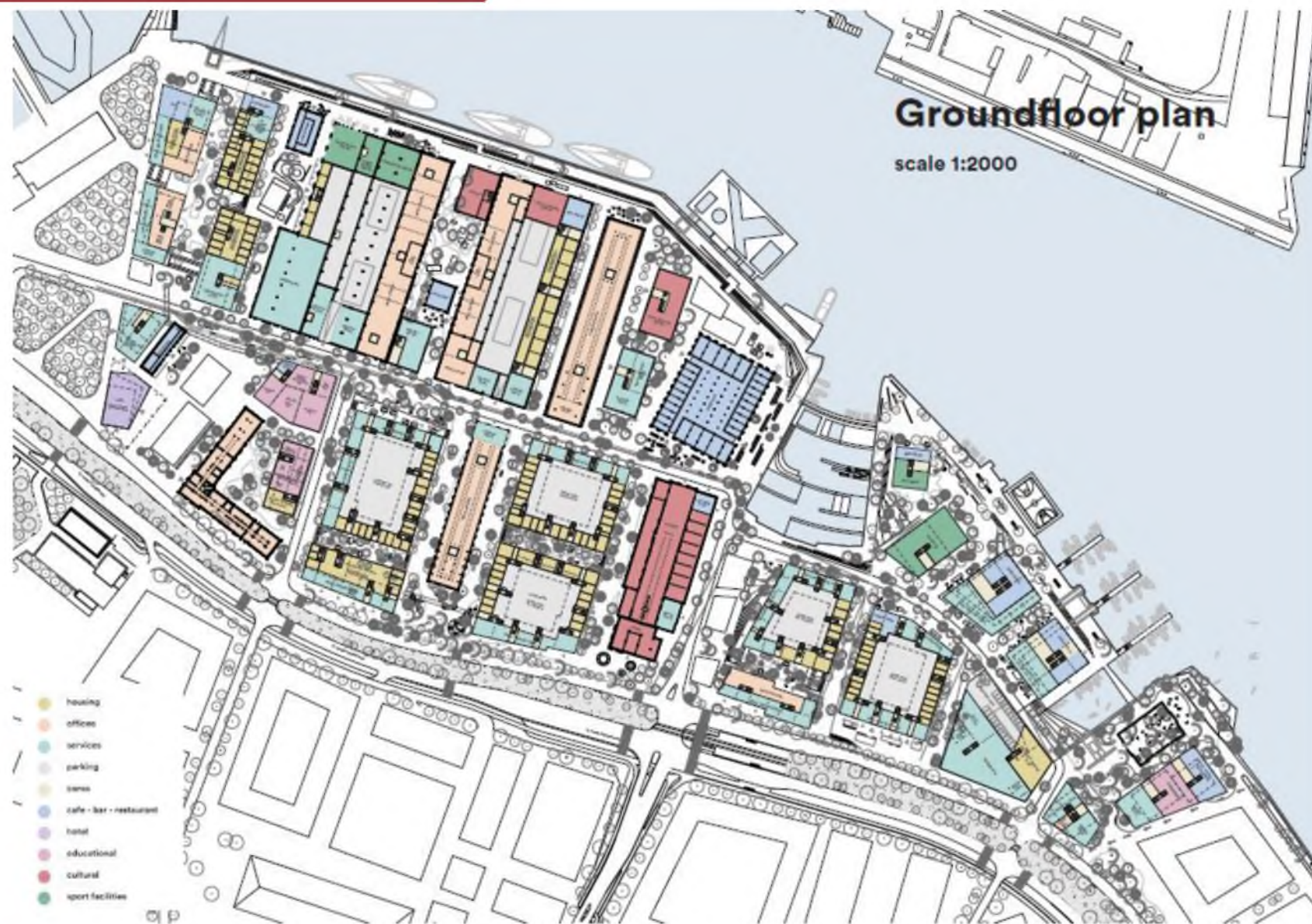
Master Plan

Tereny zielone stanowią 32% całkowitej powierzchni

- Zielone przestrzenie publiczne stanowią 20%
- Wysokie dachy stanowią 9%
- Podwyższone dziedzińce stanowią 3%



Master Plan



Tożsamość miejsca

hall structure with large openings

original mechanisms, such as sliding doors

above-ground steel structures, often connected to / connecting buildings

relicts of 'departmens gardens'

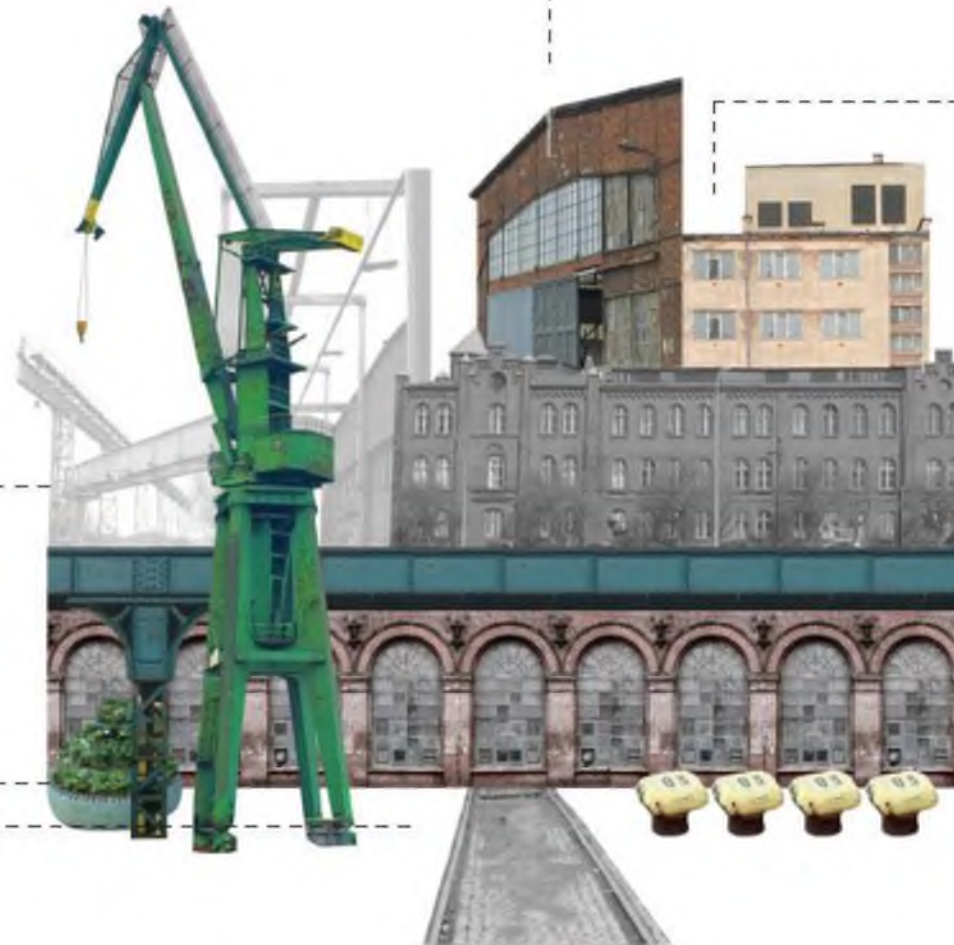
characteristic elements: cranes, trackway, brrts, concrete lamps

narrow, atmospheric, in-between spaces

combination of bricked-filled frame, brick and concrete facades

original steel structures determining the atmosphere inside buildings

rich facades with arcade-style, brick architectural details and original ironwork

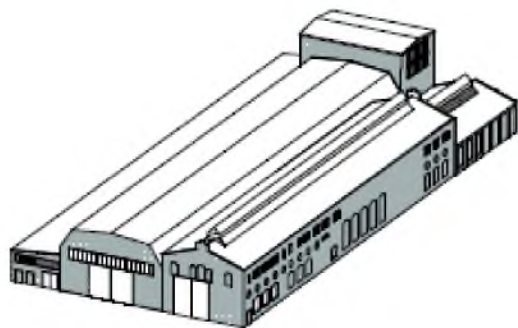


Ochrona budynków (propozycja konkursowa)



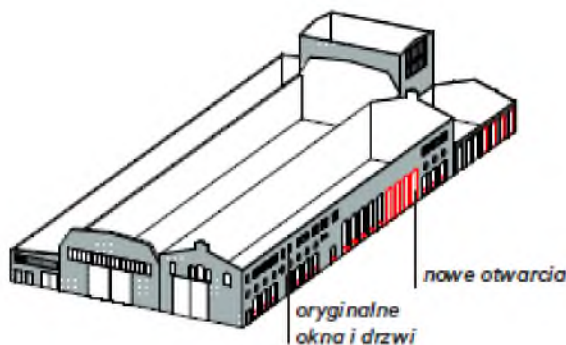
-  Budynki zachowane zgodnie z Planem Miejscowym
-  Budynki i elementy postocznikowe zachowane w propozycji konkursowej

Strategia adaptacji



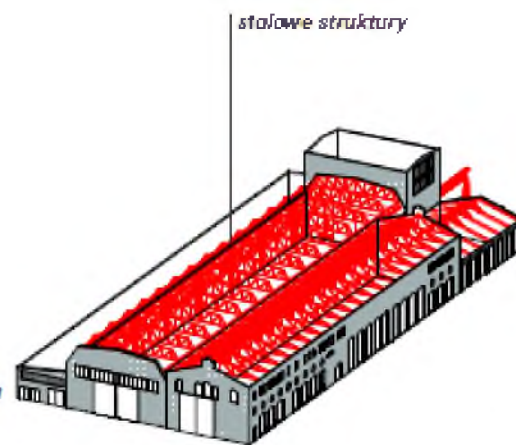
Stan obecny

- original substance in poor state
- windows and openings partly walled up
- illegible architectural details
- lack of thermal insulation
- temporal extensions cover original walls



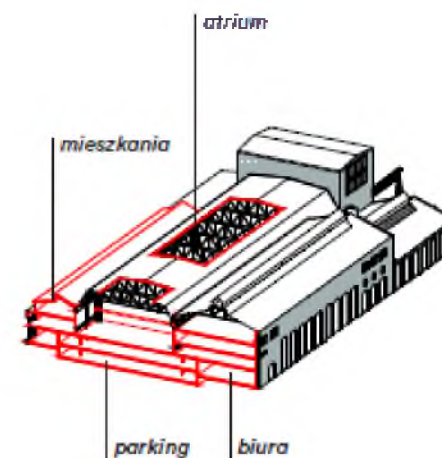
Zachowanie istniejących ścian, dodanie nowych otworów

- removal of temporal extensions
- restoring original openings and architectural details
- conservation of walls
- new openings enable placing new functions between old walls



Ekspozycja wewnętrznych struktur

- preserving original steel structures as valuable elements of historical buildings: keeping the character of the shipyard
- restoration and conservation of old elements



Nowa tkanka

- "box in a box" typology: new functions between historical walls
- new openings in roofs provide proper insolation
- subtle add-ons provide additional space, whilst the character of buildings remain
- providing proper garages for new functions inside

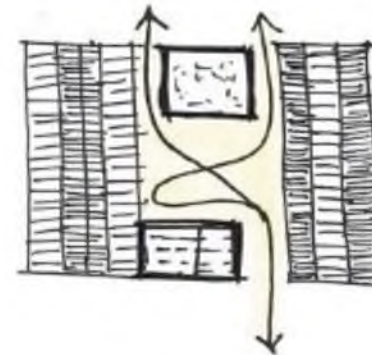
Strategia adaptacji



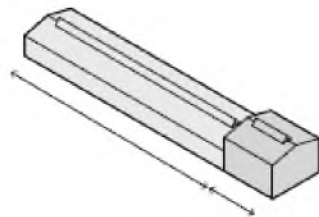
**Budynki które zachowują ludzką skalę oraz
respektują kontekst**



**Zabudowa tworząca nieformalne
przestrzenie publiczne**

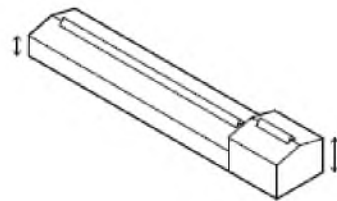


Strategia adaptacji

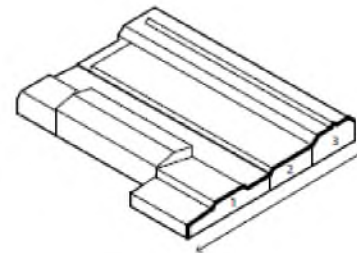


Istniejące struktury

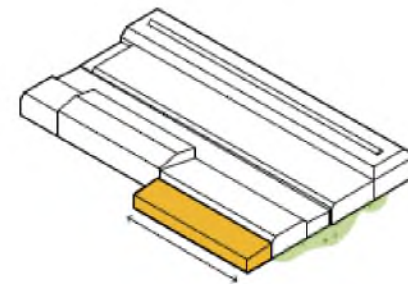
Kompozycja z kilku wolumenów



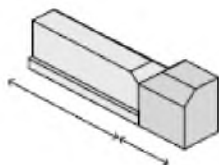
Zróżnicowana wysokość budynków



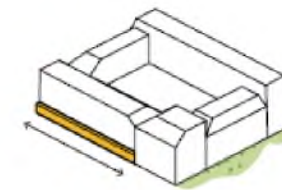
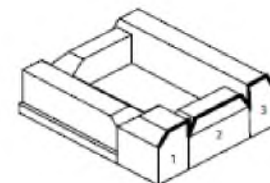
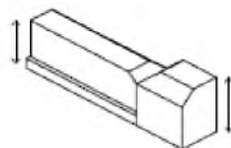
Zróżnicowana wysokość oraz kształt frontów od strony
Ulicy Narzędziowców



Miała skala przybudówek przy podłużnych pasażach
oraz przyfrontowe ogródki



Nowa typologia oparta na logice istniejących budynków



Strategia adaptacji



Strategia adaptacji



Matadero Madrid



New Lab Brooklyn



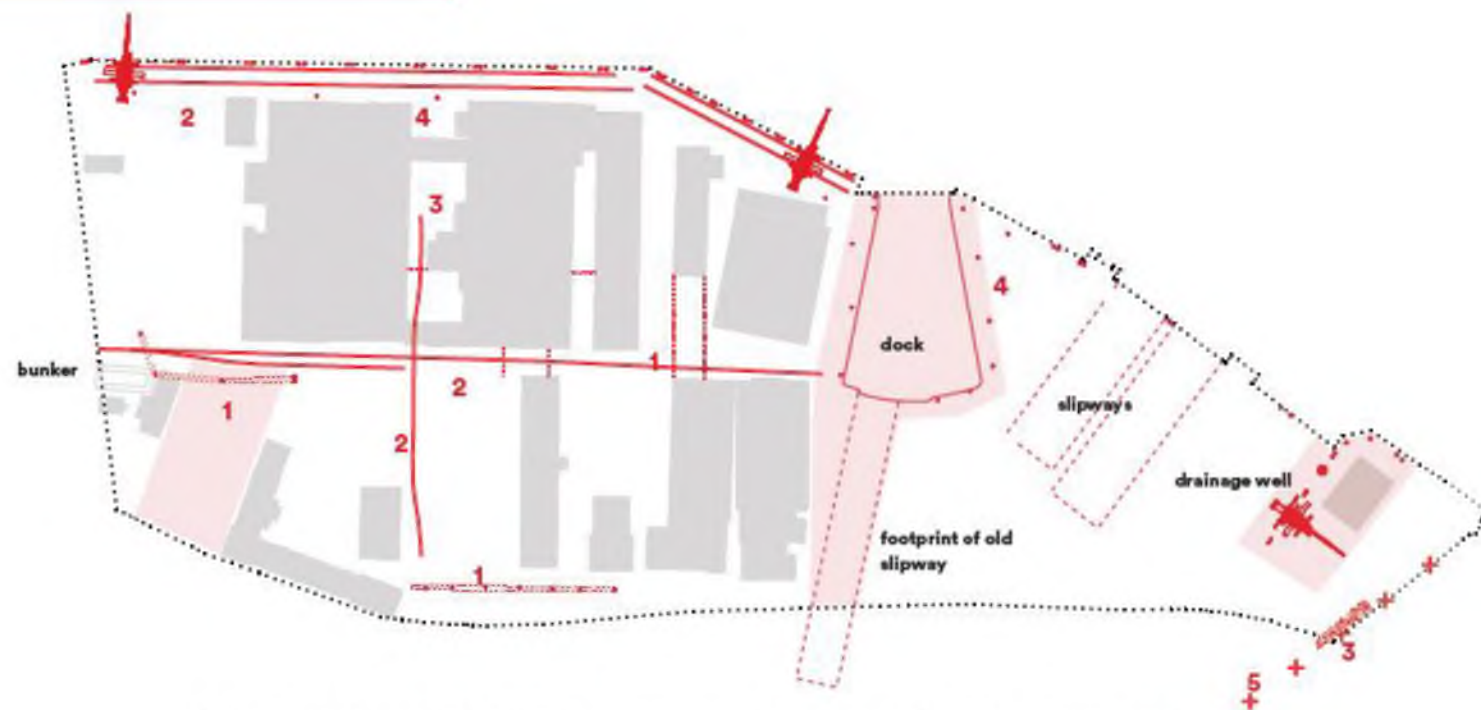
Zurich West



Matadero Madrid



Lycée Hotelier de Lille



Ochrona tożsamości miejsca poprzez wyeksponowanie zachowanych elementów

1. Struktury naziemne



2. Relikty kolejowe



3. Stare bruki



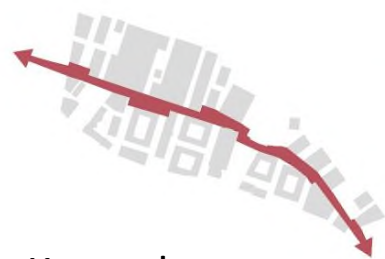
4. Polery



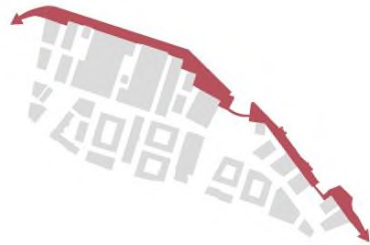
5. Betonowe lampy



Hierarchia przestrzeni publicznej



Kręgosłup



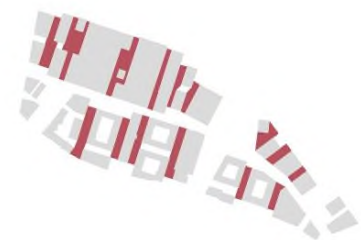
Promenada



Ulica miejska -
Popiełuszki



Główne przestrzenie
publiczne



Pasaże



Korzyści społeczne



Świętujemy historię trzema kluczowymi przestrzeniami miejskimi:
Plac Spotkań, Dok i Marina

Korzyści społeczne

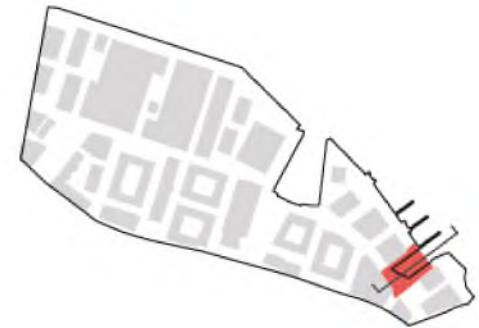
Plac Spotkań



Dok



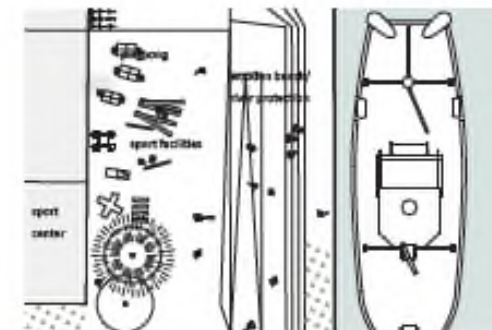
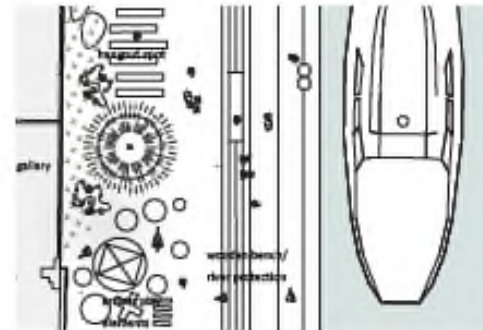
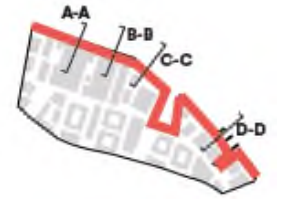
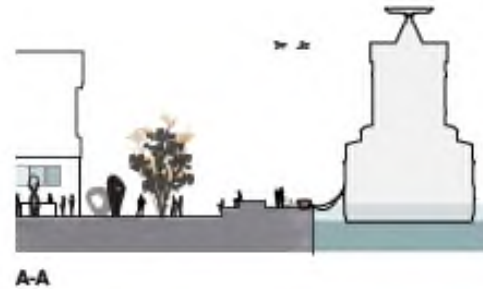
Marina



Master Plan

Promenada

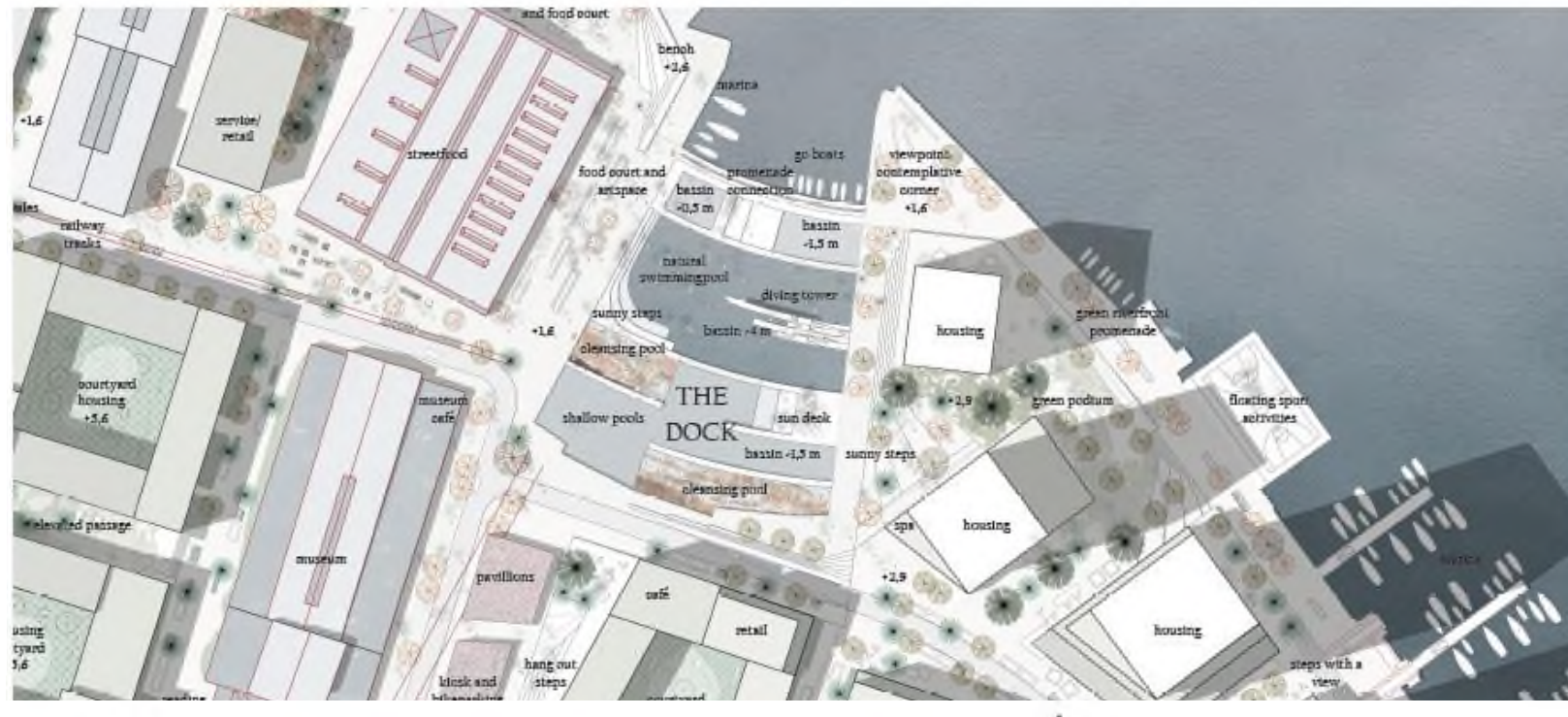
- Przyjazna pieszym i rowerzystom
- Duże elementy przestrzenne
- Żywa przestrzeń



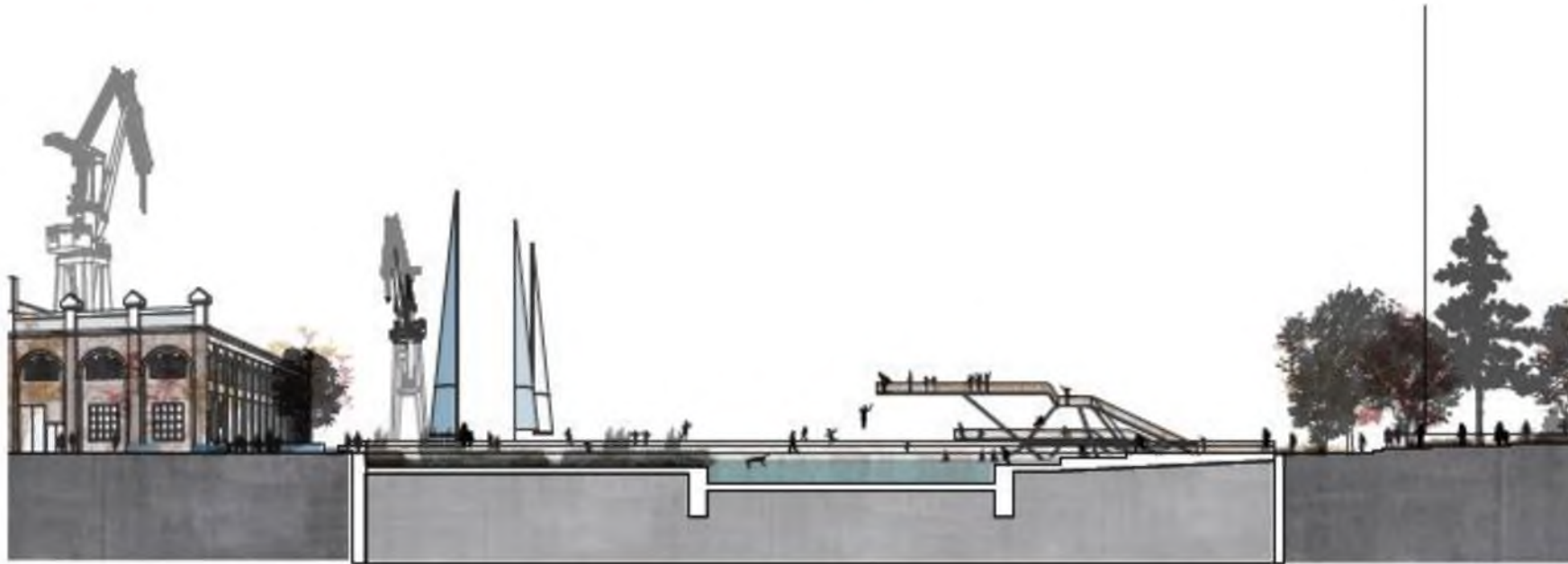
Master Plan

Dok

- Główna przestrzeń publiczna integrująca teren
- Dok jako basen
- Wokół funkcje publiczne



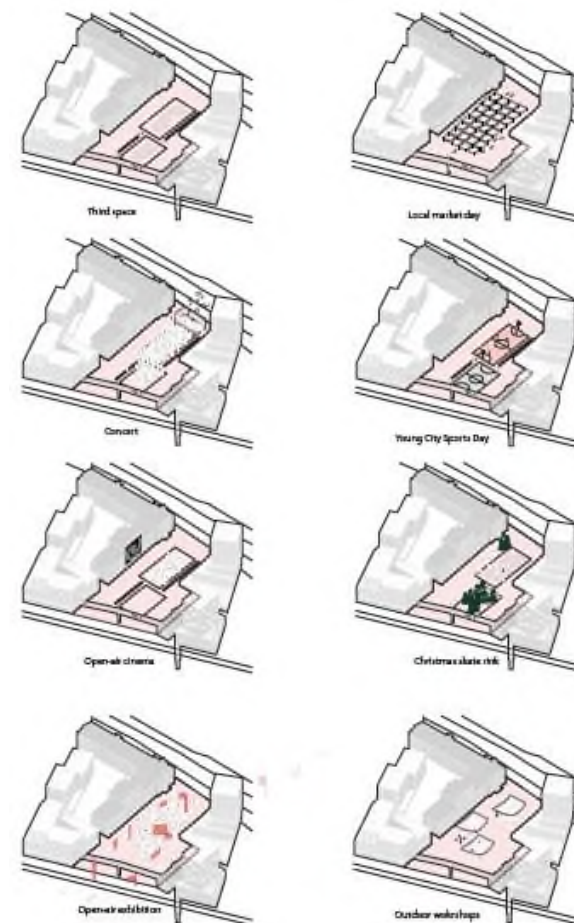
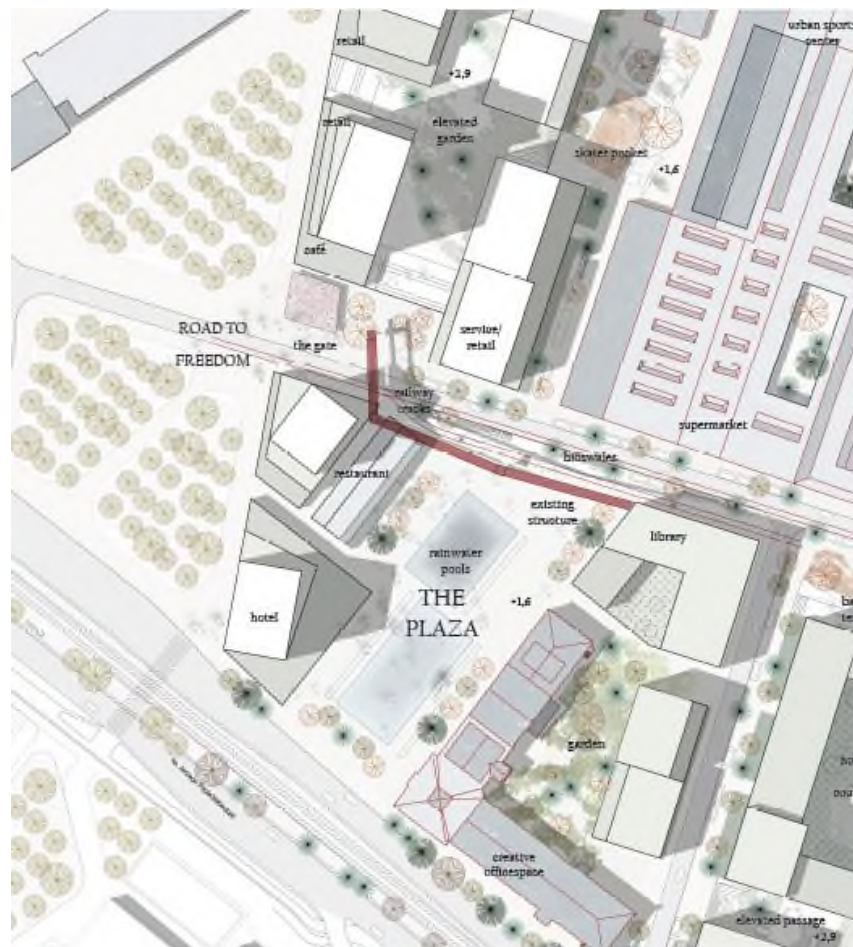
Master Plan



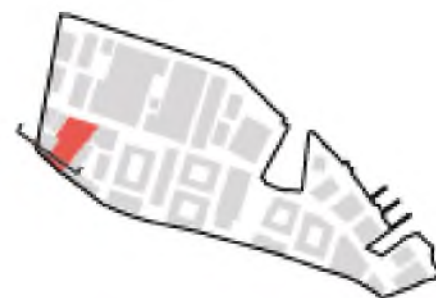
Master Plan

Plac spotkań

- Wejście do Stoczni
- Miejsce spotkań Stoczniowców
- Przestrzeń na spotkania, koncerty, targi, wystawy
- Atmosfera przestrzeni będzie wyciszona i spokojna



Master Plan



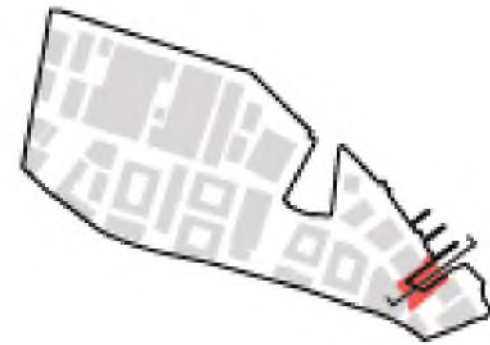
Master Plan

Marina

- Miejski las :
 - skala
 - zmniejszenie skutków wiatru pomiędzy budynkami
 - poszanowanie historii miejsca
- Deszczówka zostanie zebrana i oczyszczona
- Przestrzeń integrująca wodę z lądem



Master Plan



Przestrzeń publiczna



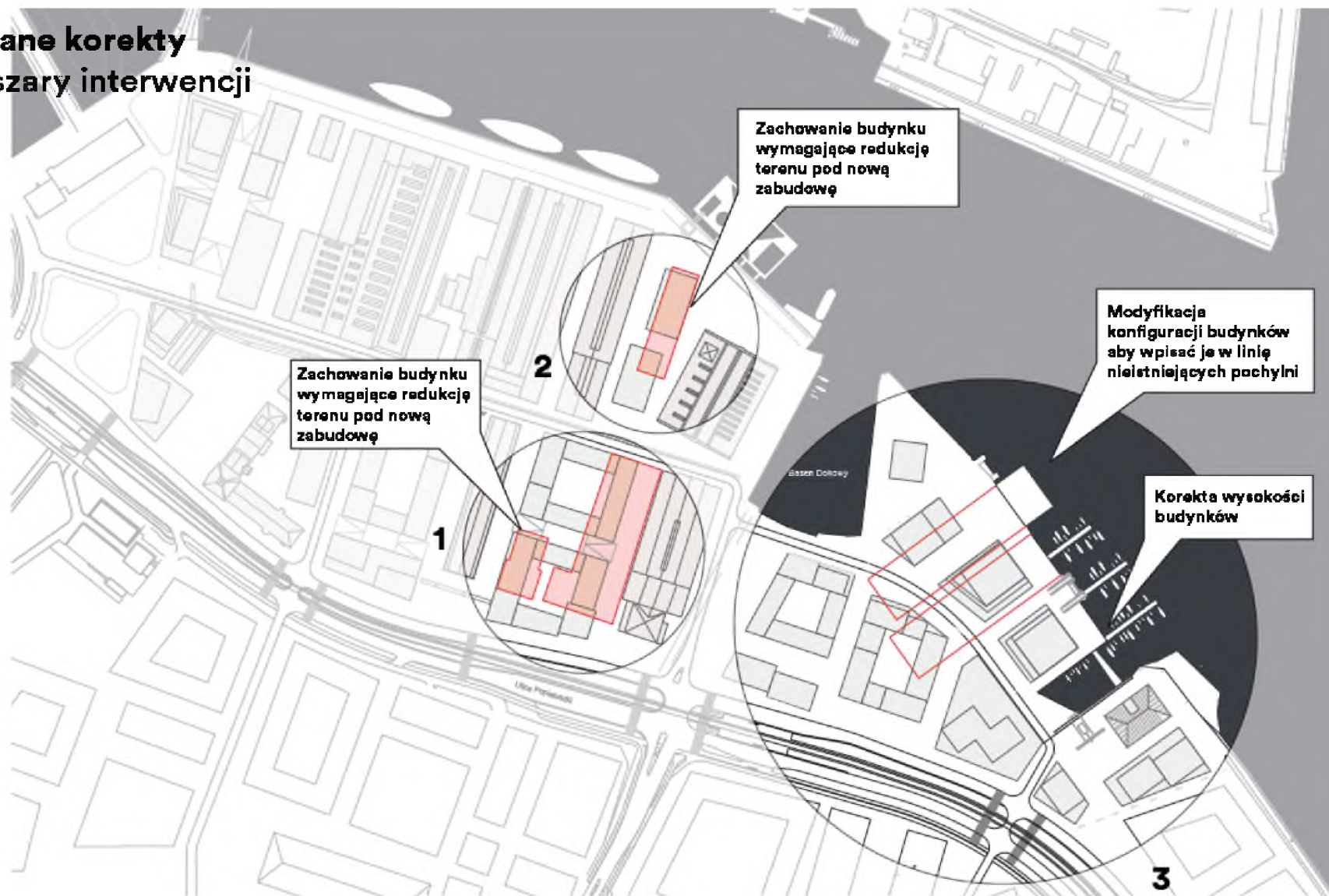
Nowe Uwarunkowania



- Dodatkowe budynki i elementy umieszczone w ewidencji zabytków
- Budynki i elementy zachowane w propozycji konkursowej

Modyfikacja Masterplanu

Wymagane korekty Trzy obszary interwencji



Modyfikacja Masterplanu

41A



41 A Equipment fabrication Hall

- original substance in poor state
- windows and openings partly walled up
- illegible architectural details
- lack of thermal insulation
- temporal extensions cover original walls

40A



40 A Equipment production Hall

- original substance in poor state
- windows and openings partly walled up
- illegible architectural details
- lack of thermal insulation
- temporal extensions cover original walls

43A



43 A Equipment production Hall & locksmith shop

- original substance in poor state
- windows and openings partly walled up
- illegible architectural details
- lack of thermal insulation
- temporal extensions cover original walls

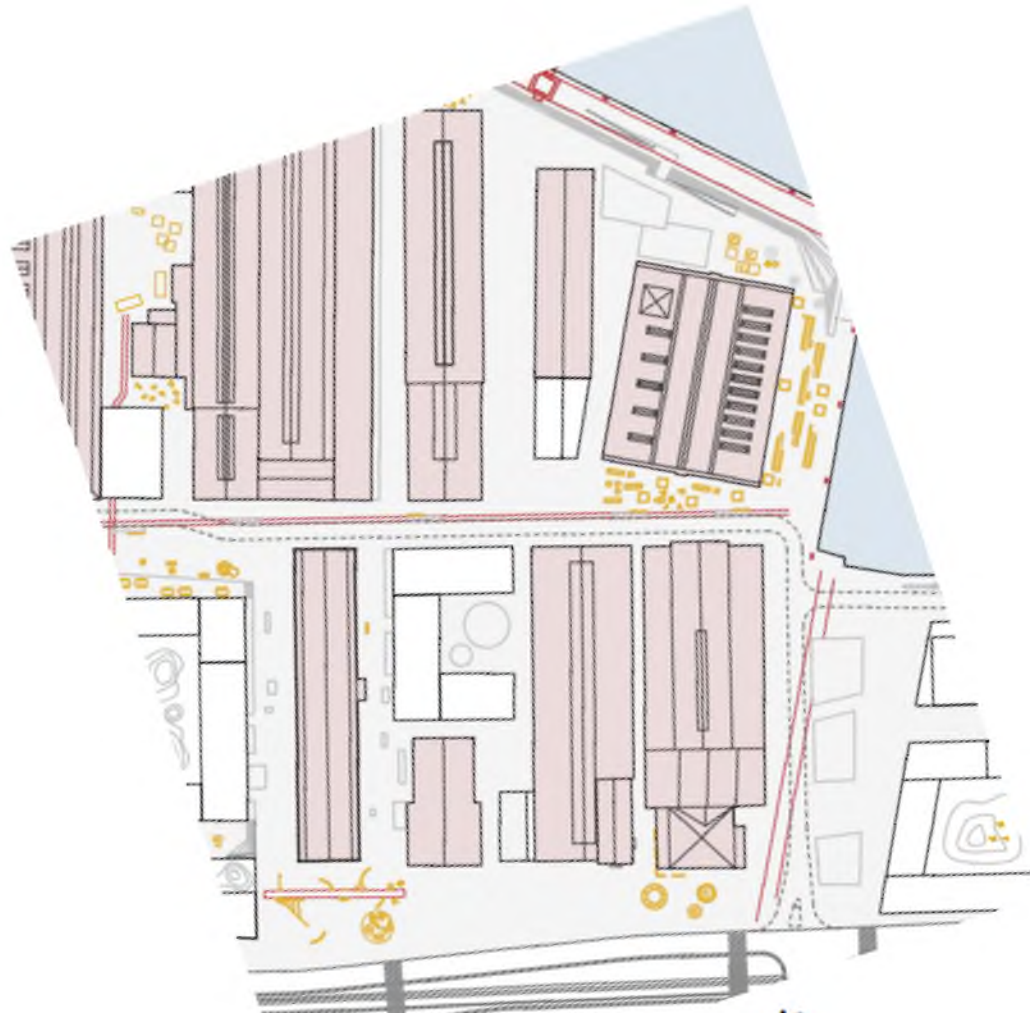
A11



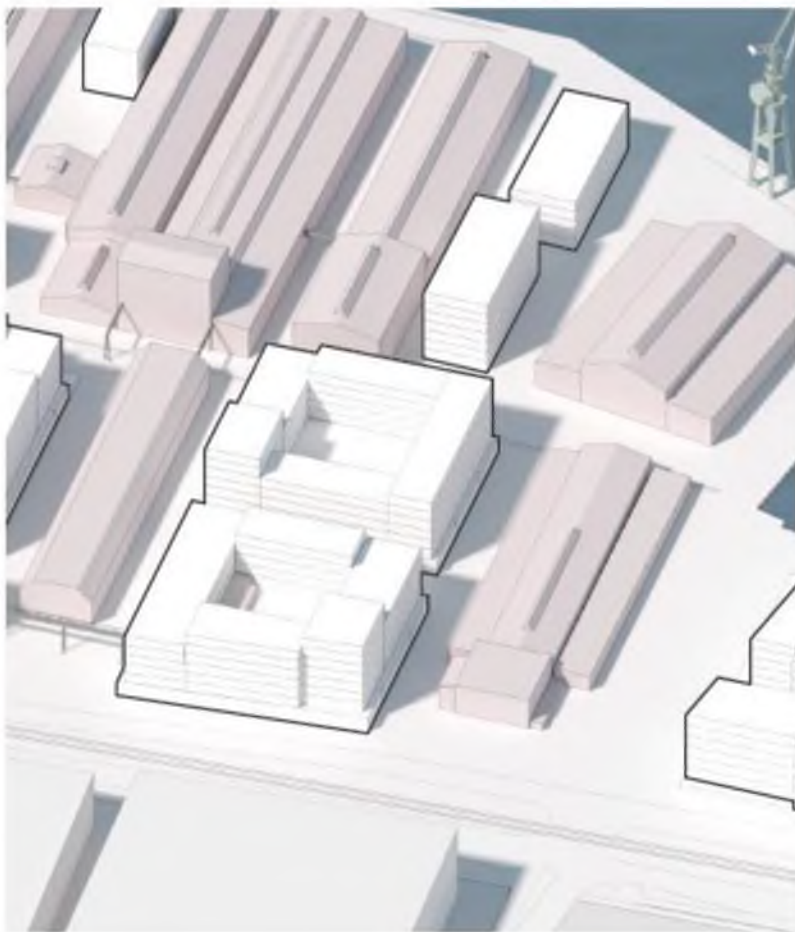
A11 Old power plant

- original substance in very poor state
- built in c.a. 1900
- expanded in the 1st half of the XXth century
- south facade with the arcade-style design and brick architectural details

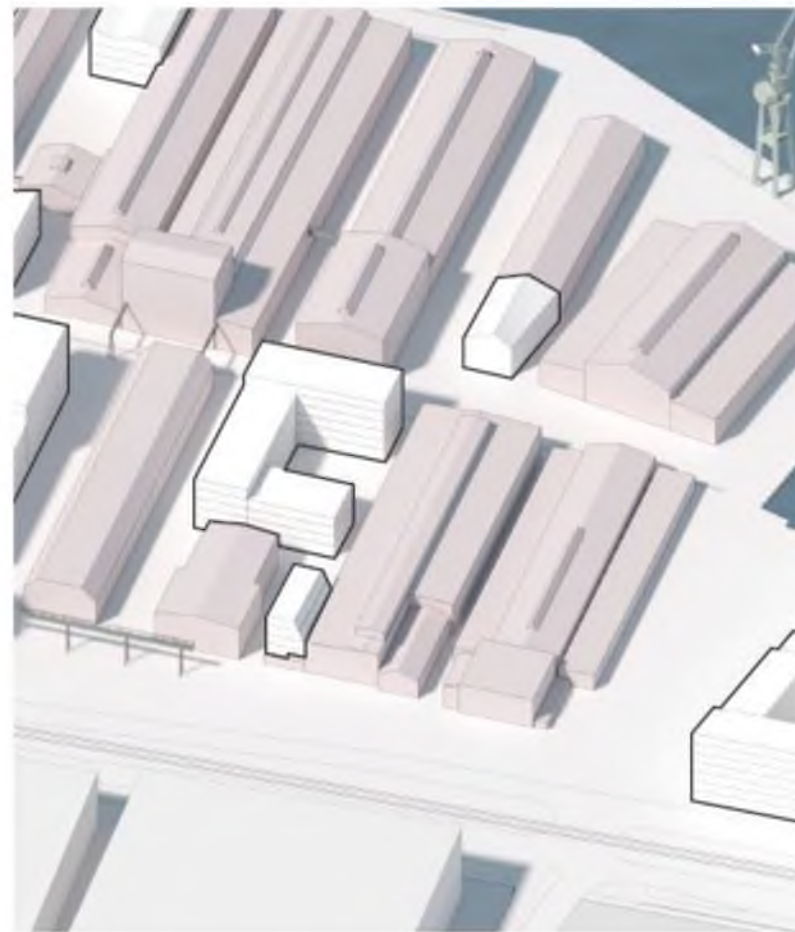
Modyfikacja Masterplanu



Modyfikacja Masterplanu



Propozycja konkursowa



Nowa propozycja

Modyfikacja Masterplanu

Widok z Mariny w kierunku zachodnim
Propozycja konkursowa



Widok z Mariny w kierunku zachodnim
Nowa propozycja



Modyfikacja Masterplanu

Widok ze skrzyżowania Ulicy Rybaki Górne z Ulicą Popiełuszki
Propozycja konkursowa



Widok ze skrzyżowania Ulicy Rybaki Górne z Ulicą Popiełuski
Nowa propozycja





Pochylnie



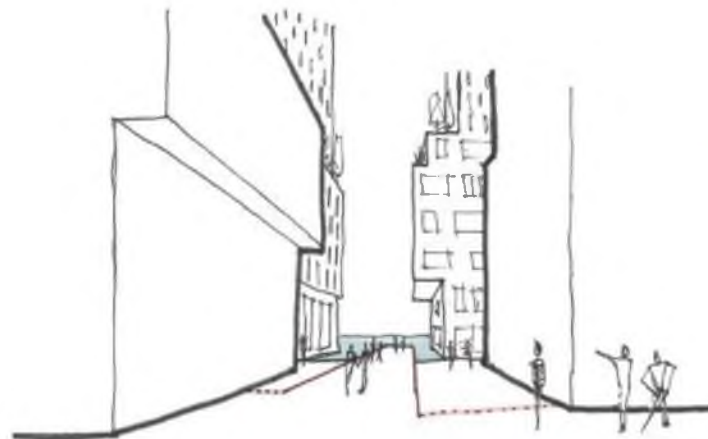
Sylweta

Modyfikacja Masterplanu



Warstwa przestrzeni publicznej vs warstwa prywatna

Na poziomie parteru zabudowa respektuje zachowane obrysy pochylni, wyższe piętra tworzą podcienie.



Integracja obrysów pochylni i materiałów w przestrzeni publicznej

Zachowujemy pełny obrys nieistniejących pochylni, w części podkreślając je elementem wodnym, a w pozostałym materiałem posadzki podobnym do obecnego betonu.



Modyfikacja Masterplanu



Modyfikacja Masterplanu

Marina Rzut
Propozycja konkursowa



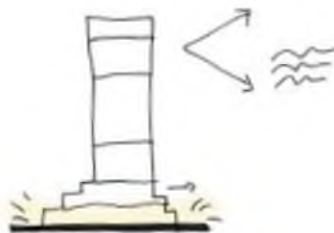
Marina Rzu
Nowa propozycja



Strategie dla wysokich budynków



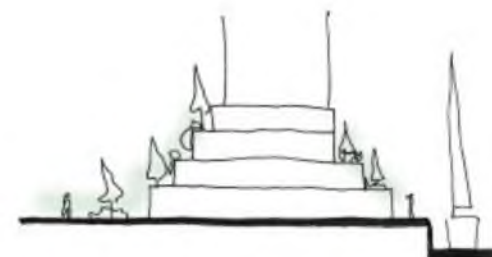
zeskalowane podium, podkreślające ludzką skalę



aktywne partery oferujące zróżnicowany program funkcjonalny z widokiem na wodę



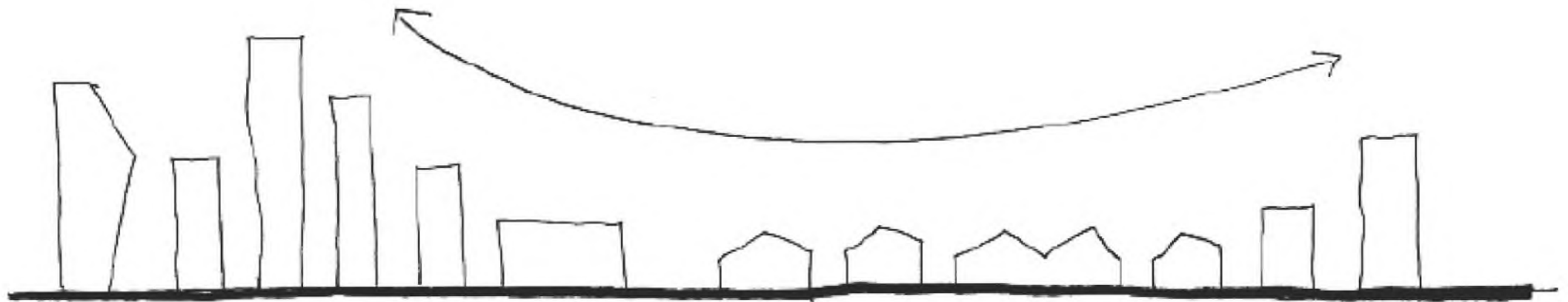
jasne kolory fasady, które będą odbijały światło



tarasowe podia, na których będzie niska i wysoka zieleni

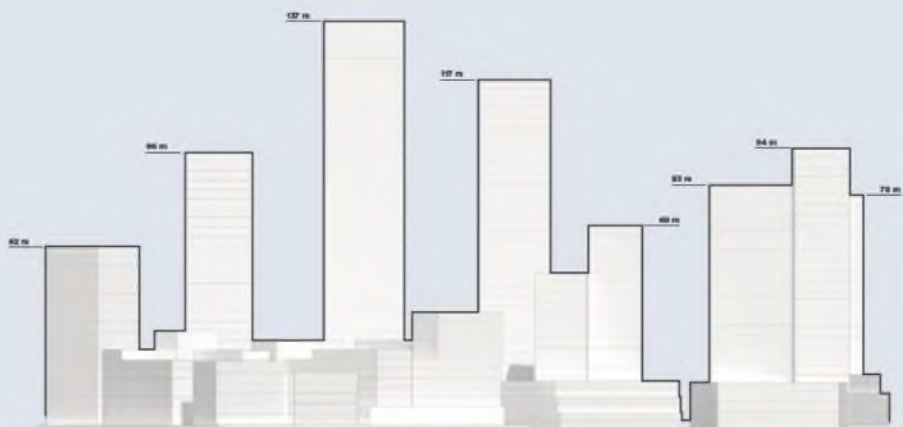


Modyfikacja Masterplanu

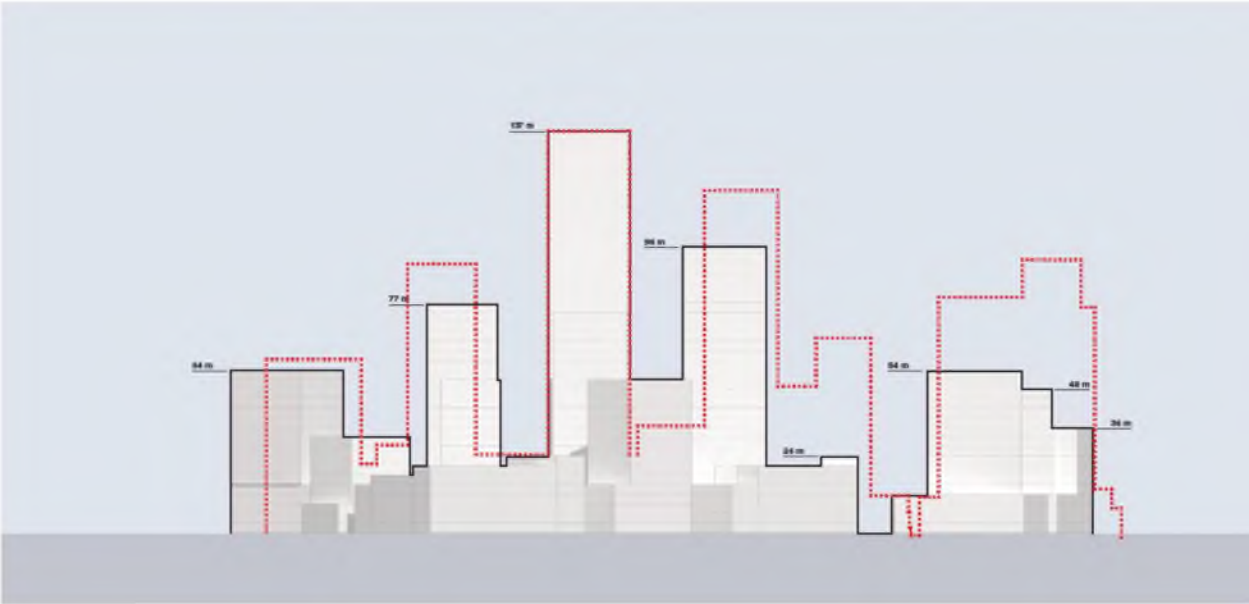


Modyfikacja Masterplanu

Sylweta dzielnicy - Marina Propozycja konkursowa



Sylweta dzielnicy - Marina
Nowa propozycja



Modyfikacja Masterplanu

Sylweta z Zielonego Mostu
Propozycja konkursowa



Sylweta z Zielonego Mostu
Nowa Propozycja



Modyfikacja Masterplanu

Widok od strony południowej
Propozycja konkursowa

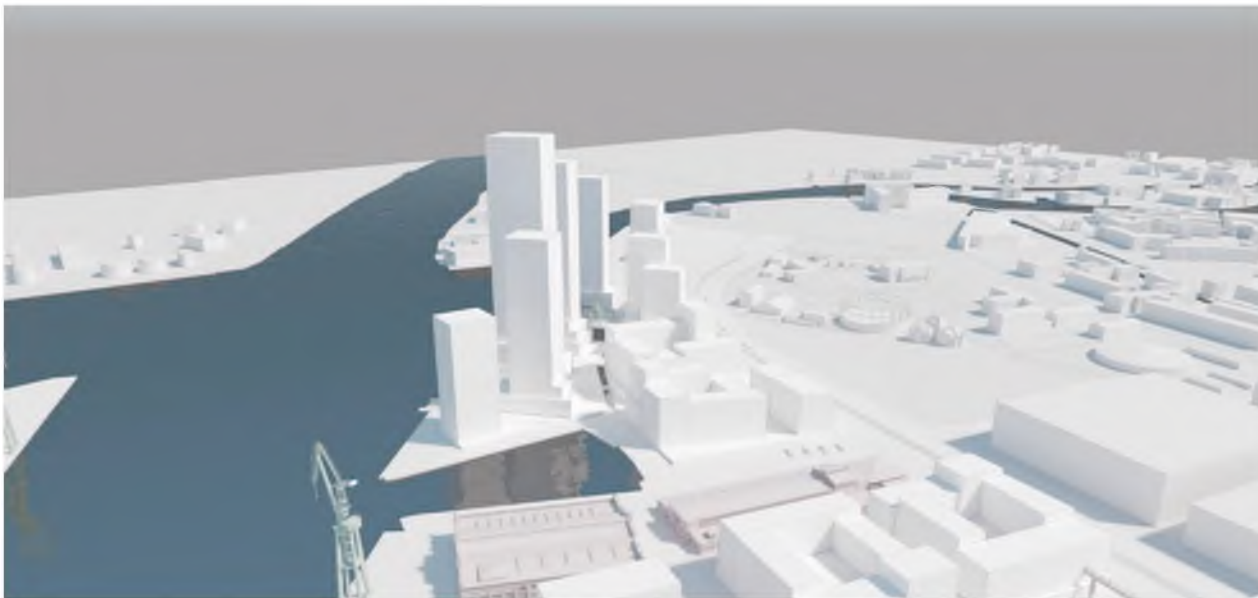


Widok od strony południowej
Nowa propozycja



Modyfikacja Masterplanu

Widok od strony zachodniej
Propozycja konkursowa



Widok od strony zachodniej
Nowa propozycja



Modyfikacja Masterplanu

Konkluzja

Aksonometria propozycji konkursowej



Konkluzja

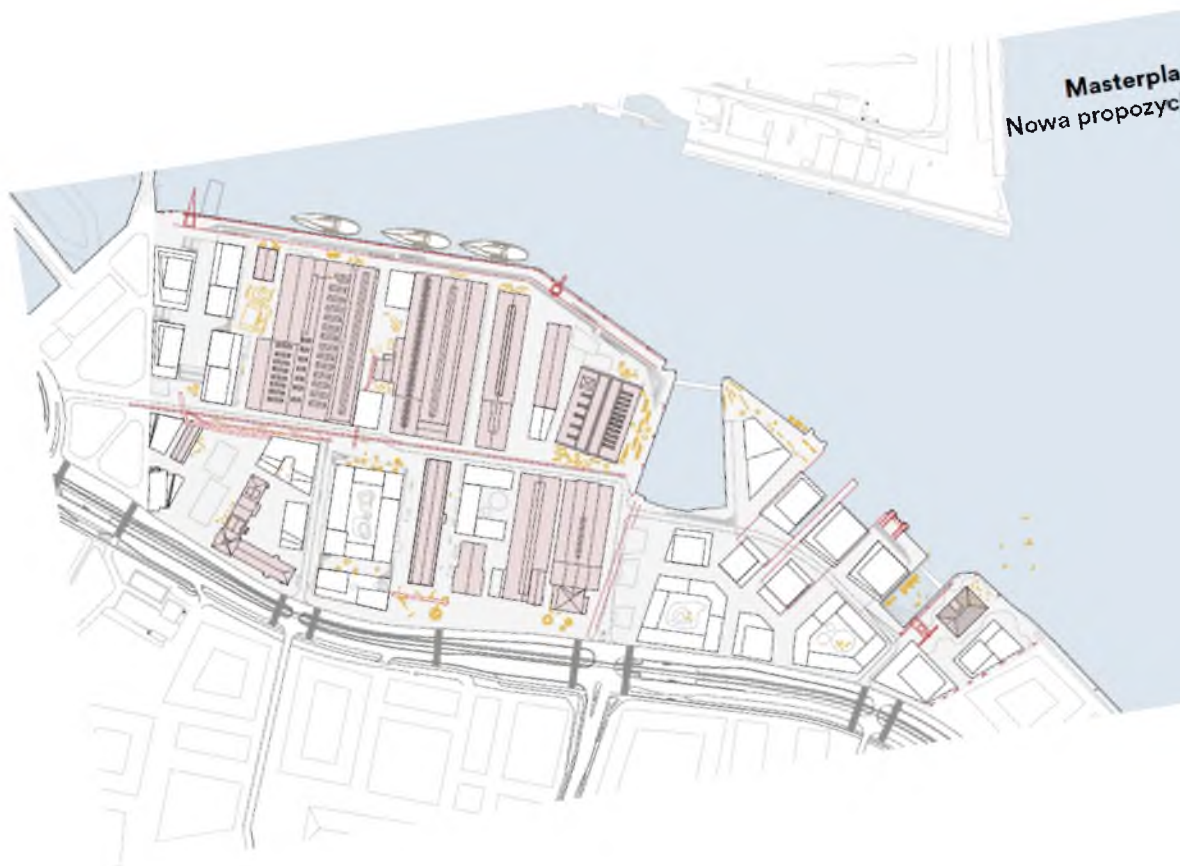
Aksonometria nowej propozycji



Modyfikacja Masterplanu



Masterplan
Nowa propozycja



Korzyści środowiskowe



- Obszerne wykorzystanie istniejących budynków
- Wielofunkcyjna dzielnica miejska, z mieszkaniami, miejscami pracy i rozrywką w bliskiej odległości - promując ruch pieszy i zrównoważony transport
- Remediacja zanieczyszczonej gleby
- Kompaktowy model miejski – integracja 16ha obszaru z otaczającą tkanką miejską, łącząca go z istniejącą infrastrukturą i zagęszczająca

Korzyści społeczne



- 3500 mieszkań, od przystępnych do ekskluzywnych, znacząco rozluźniając ciasny rynek mieszkaniowy
- Funkcje publiczne, takie jak muzeum sztuki i usługi wspierające mieszkańców
- Dzięki ankietom i dogłębnym dyskusjom z mieszkańcami dowiedzieliśmy się, że nasze plany rewitalizacji są bardzo doceniane przez lokalną społeczność

Korzyści ekonomiczne



Stocznia Cesarska

- 400.000 m² w tym:
 - 300.000 m² przestrzeni mieszkaniowej
 - 60.000 m² przestrzeni biurowej i
 - 40.000 m² przestrzeni dla handlu detalicznego, kultury i usług
- Całkowita wartość inwestycji 2 mld PLN
- Potencjalne korzyści dla Skarbu Państwa szacowane są na poziomie 39 mln PLN rocznie (około 7 mln PLN CIT rocznie, około 32 mln PLN podatku PIT)

Korzyści ekonomiczne

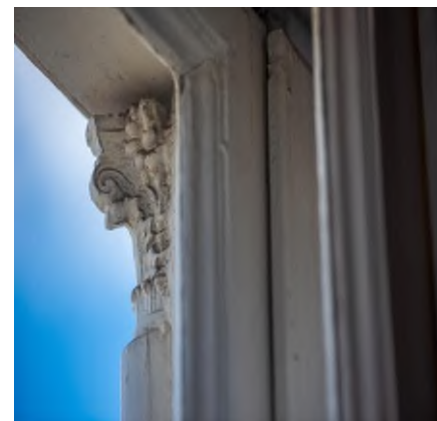
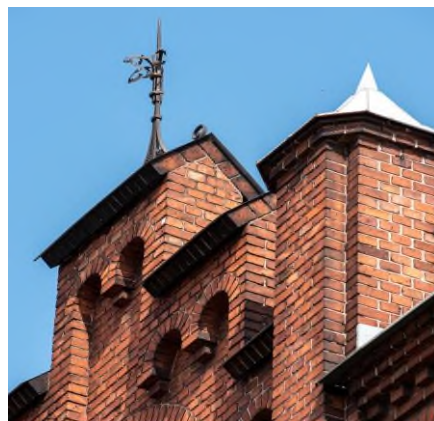


Młode Miasto to nowopowstająca dzielnica, która powstanie dzięki rewitalizacji około 50 ha terenów przemysłowych w Gdańsku. Projekt Stoczni Cesarskiej stanowi 1/3 tego potencjału.

- 50.000 miejsc pracy
- Ponad 1 mln m², w tym remontów zabytkowej tkanki i nowych inwestycji
- 10.000 mieszkań
- 20 mln PLN rocznie z podatku od nieruchomości
- 500 mln PLN wydatków na infrastrukturę



- Czynne pozwolenie na remont budynku
- Pierwotna funkcja i bryła budynku zostaną utrzymane
- 4.000m² powierzchni wynajmu
- Wspólne udogodnienia:
 - sale konferencyjne,
 - kawiarnia,
 - aneksy kuchenne
 - strefy wypoczynku
 - przestrzeń eventowa
 - przestrzeń coworkingowa na dwóch ostatnich piętrach
- Otwarcie: 3 kw. 2020



Dyrekcja (lobby)



Dyrekcja (biuro)



Dyrekcja (przestrzeń coworkingowa)



- Nad adaptacją Remizy pracuje konsorcjum architektoniczno-inżynierskie Transforma/Kreska/Asmont z Gdańska
- 2 piętrowy budynek o powierzchni 630 m²
- Zachowane zostaną charakter i detale przypominające o pierwotnej funkcji budynku
- Szukamy konceptów łączących restaurację, bar, małą powierzchnię handlową i eventową



- Koncepcja przygotowana przez renomowaną pracownię BBGK architekci z Warszawy
- 4 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 24.000 m²
- Parking podziemny
- Stworzenie przestrzeni publicznej (placu)



Społeczność





Zgodnie z zasadą najpierw życie, następnie miejsca
a na końcu budynki w roku 2018 zainicjowaliśmy
szeroką gamę działań miastotwórczych.





@StoczniaCesarska



@StoczniaCesarska



**DZIĘKUJĘ
ZA UWAGĘ**

