

## KONCEPCJA CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH W KOMOROWIE

### LOKALIZACJA – KONTEKST HISTORYCZNY

Tradycje letniskowe istnieją w Komorowie od przełomu XIX i XX wieku, gdyż wówczas właściciele majątku Komorów wybudowali domy letniskowe wzdłuż drogi prowadzącej do Helenowa. Osiedle komorowskie zaczęło się rozbudowywać w lasu sosnowym od strony Helenowa na tzw. "Starym Komorowie". Historia rozwoju miasta ogrodu w tym rejonie, realizowana głównie w oparciu o idee głoszone przez Ebenezera Howarda, związana jest z działalnością Stowarzyszenia Spółdzielczo Budowlano- Mieszkaniowego "Strzecha Polska" oraz Spółdzielni Mieszkaniowej pracowników Banku Rolnego (Osiedle Miasto-Ogród Komorów), a uzupełniona w latach 50 XX w. przez powstanie osiedla "Domeczek". W 1923 roku z gruntów folwarku komorów został wydzielony teren o powierzchni 16ha ograniczony między ulicami Brzozową, Komorowską, Żwirową i Ceglaną i odsprzedany został nauczycielskiemu Stowarzyszeniu "Strzecha Polska", który został podzielony w myśl zasady: wąskie uliczki i duże działki. W tym rejonie zachowały się zabytkowe obiekty, tworzące pierwotną tkankę zabudowy.

Powstanie miasta -ogrodu w Komorowie jest związane z uruchomieniem w 1927 roku Elektrycznej Kolejki Dojazdowej Warszawa-Grodzisk, co stanowiło impuls do parcelacji pod zabudowę mieszkaniową ziem położonych w miejscowościach położonych wzdłuż trasy. Misto - ogród Komorów, położone wówczas w granicach powiatu błońskiego w gminie Helenów, powstało z inicjatywy właściciela majątku Komorowskiego, Józefa Markowicza, na obszarze położonym na południe od torów kolejki EKD, ograniczonym ulicami: aleją Marii Dąbrowskiej, Aleją Starych Lip, Norwida, Okrężną, Gronicką, Nowowiejską, Harcerską i Matejki.

Plan parcelacji terenu o powierzchni 63 ha został zatwierdzony przez Warszawski Urząd Wojewódzki w 1930 roku, nadając mu nazwę "Miasto Ogród Komorów" (w tym 32 budynki o charakterze zabytkowym).

Dynamiczny rozwój miasta ogrodu został przerwany przez wybuch II wojny światowej, a zabudowa powojenna uzupełniała istniejącą zabudowę, często na zasadzie dogęszczania istniejącej i dokonywaniu wtórnych podziałów nieruchomości. Większą planową inwestycją była parcelacja gruntów w rejonie ul. Kujawskiej, Podlaskiej, Mazurskiej oraz Alei M.Dąbrowskiej, gdzie powstało osiedle "Domeczek".

O trwałości rozplanowania przestrzennego miasta – ogrodu świadczy fakt, iż późniejsza zabudowa nie wpłynęła na zmianę charakteru. W latach 1949-1956 przy ul. Adama Mickiewicza został wzniesiony kościół parafialny p.w. św. Piusa X, według projektu Bruno Zborowskiego, który został wkomponowany w istniejący układ urbanistyczny.

Tkanka zabudowy miasta - ogrodu Komorów reprezentuje główne nurty polskiej architektury z okresu dwudziestolecia międzywojennego i tworzą ją przede wszystkim wille utrzymane w stylu "dworowym", nawiązującym do tradycji polskiego dworu ziemiańskiego oraz budynki odwołujące się swoją formą do nowoczesnych trendów w architekturze związanych z modernizmem.

Najstarszy okres rozwoju Komorowa, związany z jego letniskową tradycją, jest reprezentowany przez drewniane obiekty zlokalizowane wzdłuż Al. M.Dąbrowskiej.

Wille budowane w stylu odwołującym się do architektury polskiej charakteryzowały się jednokondygnacyjną bryłą, nakrytą łamanym dachem z lukarnami i wystawkami, z tarasem lub gankiem wspartym na kolumnach. Natomiast domy zbudowane w latach 30 XX wieku, poprzez zastosowaną w swoich formach prostotę geometrycznych, kubicznych brył oraz brak rozbudowanego detalu architektonicznego, odwołują się do usystematyzowanych rozwiązań publikowanych w katalogach Banku Gospodarstwa Krajowego. Ten nurt jest reprezentowany przez obiekty mieszkalne zlokalizowane przy ul. 3 Maja, Kolejowej, Krasińskiego, Leśnej, Słowackiego i Spacerowej.

### IDEA

Zaproponowana forma budynku mieści wymagający przestrzennie program funkcjonalny z uwzględnieniem zapisów lokalnych uwarunkowań w postaci zapisów miejscowego planu zagospodarowania oraz historycznych konotacji z lokalną architekturą Komorowa i poszanowaniem natury. Zaproponowano "dom w ogrodzie" jako dopełnienie istniejącego przebudowywanego parku. Forma budynku oraz jej sytuowanie w kierunku północ-południe podkreśla osiowość zaproponowanego założenia. Od strony południowej zastosowano otwarcie w postaci fasady szklanej, która zaciera granicę pomiędzy wnętrzem budynku CIK i zewnątrz - przebudowanym parkiem. Dom swoją prostą geometryczną formą oraz brakiem rozbudowanego detalu architektonicznego zdaje się optymalnie wpisywać w lokalny krajobraz. Osiowość zaproponowanego układu

podkreślono usytuowaniem teatru letniego oraz fontanny (mgły wodnej). Wokół osi kompozycyjnej zaproponowano dopełnienie funkcjonalne w postaci zielonych wysp wypełnionych rabatami kwiatowymi, trawami wysokimi, ziołami. Przewidziano również polanę relaksacyjną oraz ogród społeczny z możliwością pielęgnacji roślin i warzyw. Park pełni rolę przystani z wielofunkcyjnymi wyspami, które pozwalają odpocząć od codziennego zgiełku i obowiązków. Docelowo nowoprojektowany park wraz z budynkiem Centrum Informacji Kulturalnej będzie pełnił ważną rolę w życiu społeczności Komorowa.

## ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Jednym z podstawowych założeń projektu było stworzenie jak najlepszego środowiska do funkcjonowania użytkowników budynku oraz parku wraz z zapewnieniem pełnej dostępności dla użytkowników. Przewiduje się przebudowę układu drogowego, odpowiednią ilość miejsc postojowych zlokalizowanych wzdłuż przebudowanej ul. Kolejowej. Miejsca postojowe oraz dojazd przed budynkiem zaproponowano wykończyć jako zieloną nawierzchnię z utwardzoną podbudową a przerwy pomiędzy nimi przewiduje się wypełnić zielenią niską i nasadzeniami rekompensującymi niezbędne wycinki. Wzdłuż ul. Kolejowej zaprojektowano chodniki po obu stronach jezdni oraz drogę dla rowerów. Teren przed budynkiem i wejście do parku będzie ogólnodostępne bez zbędnych ogrodzeń. Organiczne "zielone wyspy" poprzecinane ścieżkami komunikacyjnymi wykończone estetyczną mineralną nawierzchnią tworzą główną kompozycję parku. To na nich ulokowano proponowane dodatkowe funkcje parkowe: ogród społeczny, polanę relaksacyjną, plac zabaw, teatr letni pełniący zimą funkcję lodowiska. Centralnie na osi kompozycji ulokowano pas fontanny (mgły wodnej) i okalającymi ją ławeczkami. Tworzy się w ten sposób swoiste centrum nowoprojektowanego parku. Całość wypełniona zostanie trawami wysokimi i rabatami kwiatowymi nadającymi przebudowywanemu parkowi charakter swoistego ogrodu. Kluczowym zagadnieniem w kształtowaniu szaty roślinnej jest kontekst. Zielona okolica i zabudowania zatapiające się w mieście- ogrodzie determinują rozwiązania projektowe. Planuje się zachowanie i kontynuowanie nowych nasadzeń opierając się na okolicznych gatunkach drzew. Klon pospolity, lipa drobnolistna, jarząb szwedzki, sosna pospolita, dąb szypułkowy, dąb czerwony, jabłoń kwiecista, są gatunkami które planuje się nowonasadzać. Zagospodarowanie terenu pozwala na dalsze dogęszczanie drzewostanu. Przy projektowaniu zieleni zwrócono uwagę na aspekty ekologiczne i siedliskotwórcze mające stworzyć odpowiednie warunki do życia i rozwoju fauny i flory. Przy wykonywaniu szczegółowych projektów wykonawczych nasadzeń, planuje się wykonanie zdjęcia fitosocjologicznego na bazie czego będą dobierane szczegółowo gatunki odpowiednie dla zdiagnozowanej roślinności rzeczywistej i potencjalnej.

## STRUKTURA FUNKCJONALNA I UKŁAD PRZESTRZENNY BUDYNKU

Budynek podzielono na strefy funkcjonalne spięte komunikacją ogólnodostępną z otwarciami na teren zielony znajdujący się wokół niego. Przewodnią rolę w budynku pełni sala widowiskowa, usytuowana na przeciwko głównego wejścia do budynku. Strefa wejściowa w części zachodniej została poszerzona o duży holl z aneksem szatniowym, a od strony północnej została domknięta kawiarnią ogólnodostępną. W hallu wejściowym proponuje się strefę wystawową, po otwarciu sali widowiskowej hall może też służyć jako poszerzenie przestrzeni na cele eventowe lub inne zorganizowane imprezy lokalnej społeczności. Po stronie południowej hallu zlokalizowano mini salę projekcyjną pełniącą rolę kina. Została ona oddzielona od hallu ścianą akustyczną w celu osiągnięcia maksymalnego komfortu akustycznego pomieszczenia. Od północnej strony sali wielofunkcyjnej usytuowano garderobę oraz magazyn z dostępem do windy towarowo-osobowej. Takie połączenie pozwala wykorzystać windę jako środek transportu ewentualnych scenografii. Salę widowiskową zaplanowano z trybuną składaną na około 100 osób chowanej w specjalnej kieszeni, oraz podwyższoną względem parteru sceną. Różnicę poziomów pokonuje się schodkami przyściennymi oraz podnośnikiem nożycowym zlokalizowanym w pomieszczeniu magazynku.

Naprzeciw garderoby sali widowiskowej zlokalizowano dwa zespoły szatniowe sali zajęć ruchowych. Takie usytuowanie zespołów pozwala na wykorzystanie tych pomieszczeń jako dodatkowe, przy większych przedstawieniach w sali widowiskowej. Sala zajęć ruchowych jest jednym z dwóch pomieszczeń domykających cały układ funkcjonalny parteru od strony południowej. Otwiera się ona szklaną fasadą na założenie parkowe. Z zachodniej strony pomieszczenia zaproponowano bezpośrednie wejście do sali z korytarza. Po zachodniej stronie znajduje się sala multimedialna z pomieszczeniem pomocniczym. Jest drugim pomieszczeniem z przeszkloną fasadą otwierającym się na park. Całość układu funkcjonalnego uzupełniono ogólnodostępnymi pomieszczeniami sanitarnymi oraz ewakuacyjną klatką schodową w części wschodniej.

W centralnej części hallu tuż przyściennie sali widowiskowej i windy zlokalizowano schody łączące parter z użytkowym poddaszem. Na przeciwko schodów znajduje się biuro i pomieszczenie socjalne, a od strony wschodniej zlokalizowano pomieszczenia sanitarne oraz salę warsztatową. Z uwagi na swą lokalizację i geometrię bryły budynku, salę wyposażono w świetlik górny z możliwością uchyłu kwater. Sala warsztatowa została wyposażona w trzy magazynki. Przewiduje się również możliwość podziału sali na 3 mniejsze strefy do

przewodzenia zajęć. W części północno-zachodniej zlokalizowano pomieszczenie techniczne z centralami wentylacyjnymi i wyjściem na dach. Z pomieszczenia można również dostać się do pomostu technicznego sali widowiskowej, pomieszczeń technicznych : tyrystorowni i amplifikatorni oraz pomieszczenia obsługi audiowizualnej sali widowiskowej. Całość układu funkcjonalnego domyka kondygnacja podziemna z pomieszczeniami technicznymi, pomieszczeniami przyłączy, magazynkiem wielogabarytowym oraz pomieszczeniem dla ekipy sprzątającej. Podziemie skomunikowane jest klatką ewakuacyjną i windą osobowo-towarową. Pozwala to na wykorzystanie dodatkowych pomieszczeń sanitarnych w podziemiu ( toaleta, pomieszczenie matki z dzieckiem i przewijak).

## ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE I KONSTRUKCYJNE

Fasada oraz dach projektowanego budynku charakteryzuje homogeniczność materiałowa. Dominującym materiałem fasadowym będzie biały beton (prefabrykacja elementów) montowany na konsolach montażowych do głównej konstrukcji nośnej. Poprzez przezroczyste tafle szkła elewacyjne osadzone w filigranowej aluminiowej ślusarce widoczne będą scienne okładziny wykonane z impregnowanej bielonej drewnianej sklejki. Szkło elewacyjne bezbarwne z zastosowaniem odpowiednich powłok. Świetlik dachowy wykonany w systemie fasadowym aluminiowym z piwotowymi uchylanymi kwaterami. Drzwi szklane osadzone w cienkoprofilowym systemie podkreślają transparentność. Część drzwi wykończone cienkimi prefabrykatami z bielonego betonu (efekt cieniowanej fugi drzwiowej w elewacji).

Posadzka hallu głównego i korytarzy wykonana z mieszanki PCC z kruszywem mieszanem z dodatkami kolorowego szkła pochodzącego z odzysku. Podłogi w systemie podłogi pływającej. Podłoga w salach edukacyjnych, biurze wykonana z twardej deski bielonej. Podłoga w minikinie z wykładziny. Posadzka w podziemiu z zatartego i impregnowanego betonu pokrytego żywicą epoksydową. Posadzki w pomieszczeniach sanitarnych wykonane z dekoracyjnej żywicy.

Ściany w hallu i części sal edukacyjnych wykonana z bielonej sklejki drewnianej z miejscowo zagęszczonymi wertykalnymi profilami drewnianymi. Ściany w salach edukacyjnych częściowo ze sklejki drewnianej bielonej, lub jako przeszklone ścianki transparentne. Miejscowo przewiduje się użycie płyt gipsowo-kartonowych perforowanych.

Sufit w hallu i komunikacji ogólnodostępnej wykonany zostanie jako żelbetowy wylewany z domieszką białego cementu. Przewiduje się wykonanie nisz w płycie stropowej na oprawy oświetleniowe w obudowach koloru ślusarki. W salach edukacyjnych sufity wykonane jako żelbetowy z miejscowo podwieszonymi panelami akustycznymi. Sufity w pomieszczeniach sanitarnych jako rastrowe ażurowe o drobnych podziałach.

Ściany klatki schodowej ewakuacyjnej z białego impregnowanego betonu. Biegi obudwu klatek wykonane z okładziny kątowej z kruszywem mieszanem z dodatkami kolorowego szkła pochodzącego z odzysku. Pochwyty drewniane na profilach stalowych. Barrierki klatki ewakuacyjnej jako stalowe, a schodów w hallu z bielonego betonu z wtopionym pochwytem drewnianym.

Rozwiązania materiałowe w sali widowiskowej analogicznie do ogólnego konceptu w budynku. Poszerzona o dodatkowe ustroje akustyczne ścienne i sufitowe wykonane z płyt i profili z drewna bielonego w układzie wertykalnym. Szczegóły pokazano na rysunkach przekrojowych. Pozwala to uzyskać optymalną akustykę w pomieszczeniu. W obszarze sceny również przewiduje się drewniane profile ścienne z kotarami wydzielającymi centralną strefę sceny. Podłoga w sali wielofunkcyjnej wykonana z deszczulek z twardego drewna bielonego. Scena sali wykończona z drewnianych deszczulek na podkonstrukcji. Pomost techniczny wokół sceny z wspornikowej płyty żelbetowej wykończonej zgodnie z przyjętym ogólnym konceptem materiałowym. Widownia w systemie składanym z odpowiednią niszą do parkowania i dostępem serwisowym. Fotele widowni przewiduje się jako drewniane z tapicerką wysokiej klasy ścieralności. Do pełnej funkcjonalności sali projektuje się elektroakustyczne systemy wspomagające oraz specjalistyczne oświetlenie.

Konstrukcja budynku w schemacie tarczowo-płytowym żelbetowym. Część podziemna monolityczna wylewana na płycie żelbetowej wykonanej w wyższej klasie betonu. Biegi klatek prefabrykowane. Konstrukcja dachu monolityczna oparta na ścianach tarcz żelbetowych. Koncepcja zakłada duży reżim zagęszczenia mieszanki betonowej opartej na odpowiednich cementach. Nie wyklucza się miejscowego sprężania elementów na budowie. Przewiduje się autorski układ szalunków w celu uzyskania wysokoestetycznego betonu we wnętrzach.

## ROZWIĄZANIA EKOLOGICZNE I ENERGOOSZCZĘDNE

Projektowany budynek ma cechować się ekonomicznie racjonalnym doborem rozwiązań architektoniczno-użytkowych. Jednym z nadrzędnych celów jest dążenie do realizacji budynku niskoenergetycznego. Służy temu prosta, zwarta forma budynku z częścią kubatury w ziemi, likwidacja mostków termicznych, akumulacja ciepła i chłodu, zapewnienie odpowiedniego nastłoczenia. Rozwiązania budowlane ścian oraz systemów ślusarki fasadowej o wysokiej izolacyjności. Ponadto przewiduje się rozwiązania z zakresu inteligentnego budynku z

zastosowaniem ekologicznych źródeł energii m.in. pompy ciepła, rekuperatory wbudowane w system wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła, efektywne ogrzewanie. Dla zmaksymalizowania efektów ekonomicznych wydzielone zostaną niezależne układy wentylacyjne z indywidualnym sterowaniem. Rozwiązanie pozwoli dostosować pracę central do pracy przy zmiennym obciążeniu (zależnego od ilości użytkowników w pomieszczeniach). Przewiduje się izolowanie instalacji celem uniknięcia strat w wydajności.

Materiały zastowane w budynku będą trwałe, a ich eksploatacja nie będzie wymagała wysokich kosztów. Modularność i powtarzalność elementów wykończenia wnętrz mocno wpływa na redukcję kosztów przy wykonawstwie. Odpowiednia ilość światła dziennego w pomieszczeniach pozwala zredukować koszty związane z oświetleniem budynku. Wysunięte okapy na elewacjach wraz z zastosowanymi przesłonami wewnętrznymi ograniczają latem penetrację promieni słonecznych w pomieszczeniach, efektem czego kubatura nie ulega nadmiernemu przegrzewaniu latem, a zimą dogrzewa pomieszczenia słońcem południowym.

Projektowany budynek ma spełniać aktualne wymagania stawiane tego typu obiektom w zakresie oszczędności energii i minimalizacji zużycia mediów dostarczanych przez infrastrukturę zewnętrzną. W założeniach dla projektowania systemów instalacyjnych przyjęto możliwość zastosowania następujących rozwiązań:

- wykorzystanie wody deszczowej do spłukiwania toalet, tzw. woda szara;
- zastosowanie bezdotykowych baterii w łazienkach, spłuczki zużywające minimalne ilości wody;
- system pompy ciepła jako źródło ciepła dla przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- system pompy ciepła jako wstępne źródło ciepła dla potrzeb grzewczych budynku;
- odzysk ciepła o sprawności temperaturowej powyżej 65% z powietrza wywiewanego z toalet;
- odzysk ciepła w pozostałych centralach wentylacyjnych o sprawności temperaturowej powyżej 80%;
- zastosowanie wentylatorów z wysokosprawnymi, cichymi silnikami EC (komutowanymi elektronicznie);
- optymalne sterowanie pracą wentylacji mechanicznej w celu zsynchronizowania godzin pracy wentylacji z godzinami funkcjonowania obiektu
- sterowanie pracą wentylatorów za pośrednictwem przetwornic częstotliwości;
- instalacja zostanie zaprojektowana w sposób pozwalający na ograniczenie zużycia wody zimnej i ciepłej;
- centralny system sterowania oświetleniem,
- system zarządzania budynkiem dostosowuje optymalnie parametry wnętrz do pory dnia

## ROZWIĄZANIA OCHRONY POŻAROWEJ BUDYNKU

Budynek o wysokości do 10m /Niski/ posiada kondygnację nadziemną parteru z użytkowym poddaszem oraz częściowo kondygnację podziemną, przeznaczoną na pomieszczenia techniczne i pomocniczne. Przewiduje się podział budynku na strefy pożarowe z wydzielonymi pożarowo pomieszczeniami technicznymi jako osobne strefy pożarowe. Budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZLI. Klasa odporności pożarowej B. Ewakuacja z budynku klatką schodową zlokalizowaną w części wschodniej prowadzącą bezpośrednio na zewnątrz budynku, oraz centralnie usytuowanymi schodami w foyer. Z sali widowiskowej zaplanowano dwa wyjścia ewakuacyjne, z czego jedno bezpośrednio na zewnątrz. Zapewniono wymaganą szerokość drzwi ewakuacyjnych oraz wymaganą szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych. Zapewniono wymagane długości dojść ewakuacyjnych. W budynku przewidziano oświetlenie awaryjne ewakuacyjne oraz główny wyłącznik prądu. Do budynku zapewniono dojazd pożarowy na wzmocnionej podbudowie wzdłuż dłuższego boku budynku.