

Konkurs realizacyjny na koncepcję Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie. Część opisowa.



Idea:

Mając na uwadze wyjątkową lokalizację budynku Centrum Inicjatyw Kulturalnych (CIK) w kontekście miejsca – założenia urbanistycznego wchodzącego w obszar Miasta Ogrodu Komorowa – proponujemy bryłę CIK o powściągliwej, a zarazem wyjątkowej formie, która nie tyle „kopiuje” zabudowę otoczenia, co kontynuuje myśl przewodnią przyświecającą Twórcom Miasta Ogrodu – czyli tworzeniem architektury „odwołującej się swoją formą do nowoczesnych trendów w architekturze”, którymi dla nich była architektura modernistyczna XX wieku.

„Forma akustyczna”:

„Prostota geometryczna, kubiczna bryła oraz brak rozbudowanego detalu architektonicznego” to główne cechy proponowanego obiektu Centrum Inicjatyw Kulturalnych przedstawionego w pracy konkursowej. To, co dla Twórców Miasta było jednym z głównych czynników jego powstania tak teraz, w wyniku skoku technologicznego, stało się jednym jego z głównych problemów. Linia Elektrycznej Kolei Dojazdowej oprócz udogodnień komunikacyjnych wiąże się również z uciążliwościami urbanistycznymi oraz, czy też przede wszystkim, akustycznymi – stwarzając nadmierny hałas. Dlatego Elewacja projektowanego obiektu przybrała formę ekranu akustycznego pochłaniającego i rozpraszającego uciążliwe dźwięki otoczenia. W wyniku gry światłocienia na „zharmonizowanej” powierzchni elewacji obiekt uzyskuje nie tylko na wizualnej lekkości i plastyczności, ale również sprawia wrażenie obiektu będącego w nieustającym ruchu.

Bryła:

W celu wizualnego zmniejszenia kubatury obiektu, wynikającej z jej wytycznych powierzchniowych, podzieliliśmy bryłę obiektu na trzy kondygnacje, z czego dolna, „zagłębiona” w terenie, została odsłonięta od południa, a przeszklona okładzina elewacyjna nadaje lekkości nadwieszanej „formie akustycznej”. Dodatkowo, od strony południowej, wytworzyliśmy dolny plac/scenę będącą powiększeniem przestrzeni Sali Wielofunkcyjnej obiektu, przez co imprezy mogą odbywać się równocześnie we wnętrzu, jak i na zewnątrz obiektu przy zachowaniu komfortu akustycznego.

Poziomy funkcjonalne:

Obiekt został podzielony na trzy poziomy funkcjonalne. Dolny -1, to poziom dwukondygnacyjnej Sali Wielofunkcyjnej z pomieszczeniami towarzyszącymi związanymi z jej obsługą (garderoby, magazyny) oraz pomieszczeniami technicznymi obiektu. W wyniku odsłonięcia terenu od strony południowej poziom dolny posiada bezpośrednie wejście z zewnątrz do Holu Dolnego z kawiarnią. Poziom +1 zawiera strefę wejścia z aneksem szatniowym, pomieszczeniami obsługi biurowej oraz Mediatekę z filią Biblioteki, zwiększającymi ciągłość wykorzystania obiektu. Ten poziom, oprócz wglądu z przestrzeni komunikacji do Sali Widowiskowej posiada w jej przestrzeni dwie antresole o funkcji galerii, w tym jedną ze stanowiskiem audio. Poziom górny, + 2 to poziom zawierający Salę Zajęć Ruchowych z zespołami szatniowymi, Salę Projekcyjną, Salę Technik Multimedialnych, Salę Warsztatową oraz niezbędne pomieszczenia magazynowe.

Strefowanie funkcjonalne:

Obiekt został podzielony na dwie zasadnicze strefy funkcjonalne – ogólnodostępną oraz strefę użytkowania „z opiekunem”. Pierwsza, ogólnodostępna, to Trójpoziomowy Hol Główny z audytorium, szatnią, kawiarnią, zapleczem sanitarnym z pokojem dla rodzica z dzieckiem, zapleczem gastronomicznym oraz z windą. Druga, to strefa użytkowana w momencie obecności personelu CIK, pod opieką lub przyzwoleniem osób upoważnionych. W poziomie parteru znajdują się pomieszczenia biurowe oraz Mediateka z filią Biblioteki w celu umożliwienia ich obsługi przez pracowników biura. W poziomie -1 – Sala Wielofunkcyjna z garderobami, pomieszczenie magazynowe o gabarycie umożliwiającym magazynowanie rozkładanych trybun oraz zaplecze socjalne. W poziomie +2 – Sala zajęć ruchowych, Sala projekcyjna dla 42 osób, Sala technik multimedialnych, Sala warsztatowa, szatnie oraz niezbędne magazyny. Podział obiektu na dwie strefy funkcjonalne umożliwi wielopłaszczyznowe użytkowanie obiektu – również jako miejsce spotkań (np. jedynie przy obecności portiera), w momencie „zamknięcia” zasadniczych funkcji CIK.

Trójpoziomowy Hol Główny:

Hol Główny został zaprojektowany w układzie trójpoziomowym – wchodząc do obiektu użytkownik zostaje wprowadzony na galerię zapewniającą wgląd na wszystkie poziomy Holu, plac wejściowy i otaczający park. Oprócz schodów prowadzących na poziom górny i dolny, zaprojektowaliśmy otwartą przestrzeń audytorium z widokiem na park, który może być też wykorzystywany jako atrakcyjna „poczekalnia z widokiem” w szczególności dla młodzieży przed zajęciami w CIK. Z przestrzeni ogólnodostępnego Holu użytkownik

dostaje się do poszczególnych pomieszczeń obiektu korytarzami, które pełnią nie tylko funkcję przemieszczania się, ale również niekonwencjonalnej poczekalni o funkcji galerii wystawienniczej.

Zagospodarowanie:

Projektowany obiekt zlokalizowany został w przewidzianym pod zabudowę terenie parku. Między drogą a obiektem zaprojektowaliśmy plac główny zaaranżowany zielenią z zejściem do „amfiteatru” oraz do parku. Fragment ulicy Kolejowej, bezpośrednio przed obiektem, został wyniesiony w górę w celu spowolnienia ruchu bezpośrednio przy obiekcie. Na placu, bezpośrednio przy drodze przewidzieliśmy miejsce czasowego postoju samochodów typu „kiss & ride”, o gabarycie umożliwiającym zatrzymanie się również autokarów czy też wozów zaopatrzenia. Wzdłuż ulicy, zgodnie z wytycznymi konkursowymi, zaprojektowaliśmy miejsca parkingowe dla samochodów rozdzielane zielonymi wyspami z istniejącymi bądź przesadzonymi drzewami. Wzdłuż parkingu zaprojektowaliśmy ciąg pieszy oraz rowerowy, który docelowo może przyjąć formę Ciągu Pieszno-Rowerowego jeśli natężenie ruchu rowerowego to umożliwi (zmniejszenie szerokości). Ścieżki parku, przewidziane pod kontrolowane zazielenienie, poprowadziliśmy wyłącznie po śladzie istniejących ścieżek parku – dopuszczamy również dalszą ingerencję w przebieg ścieżek w celu stworzenia jego optymalnego układu powiększając tereny zielone. Dodatkowo uporządkowaliśmy infrastrukturę techniczną na terenie parku i wzdłuż drogi dostosowując ją do rozwiązań projektowych i estetyki miejsca. Planujemy ogrodzić wyłącznie teren kolejowy i place zabaw likwidując ogrodzenie od strony drogi.

Zieleń:

Zachowanie maksymalnej ilości zieleni to jeden z głównych czynników, który wzięliśmy pod uwagę podczas projektowania. Drzewa kolidujące z projektem, możliwe do przeniesienia, staraliśmy się przesadzać w nowe miejsca uwzględniając potrzeby vegetacyjne oraz walory wizualne. Nawierzchnię ścieżek w parku, a nawet placu przy obiekcie, przewidzieliśmy z materiałów umożliwiających zarastanie zielenią (kraty, płyty ażurowe) oraz naturalną retencję. Pod płytą placu wejściowego przewidujemy umieszczenie zbiornika na wodę deszczową z dachów, która później wykorzystywana będzie do pielęgnacji zieleni wokół obiektu i w parku.

„Amfiteatr”:

Od południowej strony obiektu zaprojektowaliśmy obniżenie terenu w formie „amfiteatru”, którego scena jest powiększeniem zarówno przestrzeni Sali Wielofunkcyjnej jak i Holu Głównego, przez to sposób jej wykorzystania daje wiele możliwości – od wydarzeń kulturalno-rozrywkowych (koncerty, teatr, kino itp.) po okolicznościowe (bankiety, przyjęcia itp.) i inne. Przestrzeń trybun „amfiteatru” to siedziska oraz kaskadowo ukształtowana zieleń. Zejście z parku, jak i wyjście w stronę Placu Głównego poprowadziliśmy w przebiegi istniejącej ścieżki parkowej.

Rozwiązania energooszczędne:

W obiekcie przewidzieliśmy wszystkie niezbędne instalacje służące do komfortowego użytkowania obiektu. Szczególną uwagę przywiązaliśmy do zagadnień energooszczędności, w szczególności wentylacji i utrzymaniu odpowiedniej temperatury w obiekcie. Aktywne OZE w obiekcie to urządzenia wentylacyjne znajdujące się w przestrzeni technicznej oraz ogniwa fotowoltaiczne znajdujące się na dachu obiektu służące również do ich zasilania. W obiekcie zaprojektowaliśmy fundament akumulacyjny na zasadzie gruntowego wymiennika ciepła wspomagający wentylację w okresie letnim (schładzanie) i zimowym (grzanie). Najistotniejszym elementem w obiekcie były dla nas zagadnienia związane z pasywnymi OZE – czyli funkcjonowaniu obiektu na bezwładności temperaturowej i wentylacyjnej. Dachy szedowe, oprócz funkcji naświetlającej i oddymiającej, służą naturalnej wentylacji obiektu z wyprowadzeniem nadmiaru ciepłego powietrza z obiektu. Pomieszczenia bez dostępu do dachów szedowych wyprowadzają powietrze wentylowane ponad dach w szachtach wentylacyjnych umieszczonych w wielofunkcyjnej przestrzeni korytarza. W celu zmniejszenia temperatury latem zaprojektowaliśmy system kurtyn stałych oraz ruchomych w oknach.

Analiza zapisów MPZP:

Obiekt został ukształtowany zgodnie z zapisami MPZP – jego wysokość nie przekracza 10m a druga kondygnacja (Poziom +2) to poddasze użytkowe pod dachem spadzistym – wielospadowym dachem szedowym. Przewidzieliśmy możliwość zmiany kształtu dachu na płaski/zielony w momencie sporządzania dokumentacji projektowej na podstawie zmienionego (nowego) MPZP dopuszczającego takie dachy (brak wpływu na architekturę obiektu). Ścieżki parku przewidzieliśmy o nawierzchni umożliwiającej zarówno poruszanie się (chodzenie), jak i naturalną vegetację roślinności (kraty, płyty ażurowe) – docelowo przewidujemy kontrolowane zarastanie ścieżek trawą uzyskując tym samym niezbędną powierzchnię zieloną. Przestrzeń placu przed obiektem i powierzchnię okalającą przewidzieliśmy z płyt, w tym płyt ażurowych umożliwiających vegetację i porost zieleni. Ścieżki parku poprowadziliśmy wyłącznie po śladzie ścieżek istniejących – dopuszczamy możliwość pozostawienia istniejących ścieżek parku bez zmian.

Konkurs realizacyjny na koncepcję Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie

TABELA BILANSU POWIERZCHNI BUDYNKU CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH I ZAGOSPODAROWANIA

Załącznik nr 8h do Regulaminu

Lp.	Nazwa pomieszczenia/funkcja/element programu	Powierzchnia (m2)	UWAGI
Pozycja I			
1.	Hall z aneksem szatniowym [-1.17, 1.2, 1.14]	202,05	Numeracja pomieszczeń zgodnie ze spisem pomieszczeń zamieszczonym obok.
2.	Kawiarnia [-1.19]	19,53	
3.	Zaplecze kawiarni [-1.20; -1.21, -1.22, -1,23]	18,06	
4.	Sala warsztatowa [2.15]	61,7	
5.	Pomieszczenie magazynowe nr 1 sali warsztatowej [2.11]	14,25	
6.	Pomieszczenie magazynowe nr 2 sali warsztatowej [2.12]	10,88	
7.	Pomieszczenie magazynowe nr 3 sali warsztatowej [2.16]	6,79	
8.	Sala technik multimedialnych [2.17]	38,96	
9.	Pomieszczenie pomocnicze/magazyn sali technik multimedialnych [2.18]	7,89	
10.	Kameralna sala projekcyjna [2.19]	42,23	
11.	Sala zajęć ruchowych [2.20]	73,41	
12.	Zespół szatniowy nr 1 do obsługi sali zajęć ruchowych [2.7]	20,52	
13.	Zespół szatniowy nr 2 do obsługi sali zajęć ruchowych [2.9]	27,17	
14.	Sala widowiskowa [-1.16]	216,74	
15.	Magazyn sali widowiskowej [-1.11]	14,25	
16.	Garderoba sali widowiskowej [-1.7, -1.9]	47,69	
17.	Pomieszczenie obsługi audio-wizualnej sali widowiskowej [1.12]	20,28	
18.	Pomieszczenia socjalne [-1.12]	8,14	
19.	Biuro [1.6, 1.7,]	31,93	
Razem pozycja I		882,47	
Pozycja II Pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, komunikacja oraz pozostałe pomieszczenia zgodnie z zaproponowaną koncepcją.			
1.	Pomieszczenia sanitarne		Numeracja pomieszczeń zgodnie ze spisem pomieszczeń zamieszczonym obok.
1.1.*	[-1.1, -1.2, -1.4, -1.5, -1.6, -1.8, -1.10, -1.13, 1.4, 1.9, 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.10]	82,44	
2.	Pomieszczenia techniczne		
2.1.*	[-1.25, -1.26]	58,04	
3.	Pomieszczenia porządkowe		
3.1.*	[-1.3, 2.3]	4,8	
4.	Komunikacja		
4.1.*	[-1.14, -1.15, -1.18, -1.24, 1.1, 1.10, 1.11, 1.15, 2.13, 2.14, 2.21]	289,62	
5.	Inne		
5.1.*	[1.3, 1.5, 1.8, 1.13]	65,27	
Razem pozycja II		500,17	
Razem pozycja I i II		1382,64	
Pozycja III Zagospodarowanie terenu A (granica opracowania konkursowego)			
1.	Komunikacja kołowa	-	Uwaga 1.
2.	Komunikacja piesza (w tym zazieleniona) i rowerowa	1873,21	
3.	Miejsca postojowe, w tym miejsce dla niepełnosprawnych	-	
4.	Zieleń (łącznie z zieloną naw. ścieżek i placów)	5040	
5.	Plac zabaw	244,7	
6.	Siłownia	27,76	
7.	Amfiteatr	352,3	
8.	Powierzchnia zabudowy obiektu	681,23	
Razem pozycja III		6296,4	
Pozycja IV Zagospodarowanie terenu B (granica opracowania studialnego)			
1.	Komunikacja kołowa	843,62	
2.	Komunikacja piesza i rowerowa	332,15	
3.	Miejsca postojowe, w tym miejsce dla niepełnosprawnych	404,18	
4.	Zieleń	448,73	
Razem pozycja IV		2028,68	
Pozycja III i IV Zagospodarowanie terenu A i B			
1.	Komunikacja kołowa	843,62	Uwaga 1.
2.	Komunikacja piesza (w tym zazieleniona) i rowerowa	2205,36	
3.	Miejsca postojowe, w tym miejsce dla niepełnosprawnych	404,18	
4.	Zieleń (łącznie z zieloną naw. ścieżek i placów)	5488,73	
5.	Plac zabaw	244,7	
6.	Siłownia	27,76	
7.	Amfiteatr	352,3	
8.	Powierzchnia zabudowy obiektu	681,23	
Razem pozycja III i IV		8325,08	

UWAGA:

1. W powierzchni zieleni uwzględniono dodatkowo powierzchnię zazielenionych części ciągów pieszych - ścieżki parkowe, otoczenie obiektu oraz amfiteatru.

Konkurs realizacyjny na koncepcję Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie

TABELA BILANSU POWIERZCHNI BUDYNKU CIK WG SPISU POMIESZCZEŃ ZAMIESZCZONYCH NA PLANSZACH

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia/funkcja/element programu	Powierzchnia (m2)	
Poziom -1			
-1.1	WC Damskie	8,11	
-1.2	Przedsiónek WC	3,8	
-1.3	Pom. Porządkowe	2,4	
-1.4	WC Męskie	8,11	
-1.5	Przedsiónek WC	3,92	
-1.6	WC os. Niepełnosprawnej	5,37	
-1.7	Garderoba sali widowiskowej	20,52	
-1.8	Zaplecze sanitarne	3,12	
-1.9	Garderoba sali widowiskowej	27,17	
-1.10	Zaplecze sanitarne	3,12	
-1.11	Magazyn sali widowiskowej	14,25	
-1.12	Pom. socjalne	8,14	
-1.13	WC	2,19	
-1.14	Klatka schodowa	17,88	
-1.15	Komunikacja	34,68	
-1.16	Sala widowiskowa	216,74	
-1.17	Hall dolny	113,29	
-1.18	Komunikacja	28,48	
-1.19	Kawiarnia	19,53	
-1.20	Pom. socjalne kawiarni	8,66	
-1.21	WC	2,3	
-1.22	Magazyn kawiarni	3,36	
-1.23	Przedsiónek zaplecza	3,74	
-1.24	Komunikacja	5,47	
-1.25	Pom. Techniczne	49,94	
-1.26	Serwerownia	8,1	
Razem Poziom -1		622,39	
Poziom 1			
1.1	Wiatrołap	19,81	
1.2	Szatnia z portiernią	20,98	
1.3	Magazyn podręczny	5,86	
1.4	Pom. rodzica z dzieckiem	4,27	
1.5	Mediateka / Biblioteka	33,85	
1.6	Biuro - sekretariat	17,68	
1.7	Biuro	14,25	
1.8	Archiwum	5,28	
1.9	WC	4,88	
1.10	Klatka schodowa	17,88	
1.11	Komunikacja	34,68	
1.12	Antresola z pom. obst. Audio-wizualnej	20,28	
1.13	Antresola	20,28	
1.14	Hall górny z audytorium	67,78	
1.15	Komunikacja	37,27	
Razem Poziom -1		325,03	
Poziom 2			
2.1	WC Damskie	8,11	
2.2	Przedsiónek WC	3,8	
2.3	Pom. porządkowe	2,4	
2.4	WC Męskie	8,11	
2.5	Przedsiónek WC	3,92	
2.6	WC os. Niepełnosprawnej	5,37	
2.7	Zespół szatniowy	20,52	
2.8	Zaplecze sanitarne	3,12	
2.9	Zespół szatniowy	27,17	
2.10	Zaplecze sanitarne	3,12	
2.11	Pom. magazynowe nr 1	14,25	
2.12	Pom. magazynowe nr 2	10,88	
2.13	Klatka schodowa	17,88	
2.14	Komunikacja	34,67	
2.15	Sala warsztatowa	61,7	
2.16	Pom. magazynowe nr 3	6,79	
2.17	Sala technik multimedialnych	38,96	
2.18	Pom. pomocnicze sali mult.	7,89	
2.19	Sala projekcyjna	42,23	
2.20	Sala zajęć ruchowych	73,41	
2.21	Komunikacja	40,92	
Razem Poziom -1		435,22	
Razem Poziomy -1, 1, 2		1382,64	

Załącznik Nr 6 do Regulaminu Konkursu

Informacja o szacowanych kosztach wykonania prac realizowanych na podstawie pracy konkursowej oraz szacowanych kosztach wykonania przedmiotu zamówienia

1. Szacowany koszt wykonania prac realizowanych na podstawie złożonej pracy konkursowej w zakresie wymienionym w istotnych postanowieniach umowy stanowiących Załącznik nr 7 do Regulaminu (realizacja Inwestycji) nie przekroczy kwoty:

brutto: 8 241 000,00 zł

(słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych, 00 gr.)

VAT: 1 541 000,00 zł

(słownie: jeden milion pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych, 00 gr.)

netto: 6 700 000,00zł

(słownie: sześć milionów siedemset tysięcy złotych, 00 gr.)

2. Szacowany koszt wykonania przedmiotu zamówienia określonego w istotnych postanowieniach umowy (Załącznik nr 7 do Regulaminu) tj.: opracowanie Dokumentacji projektowo-kosztorysowej w zakresie niezbędnym do realizacji Inwestycji oraz pełnienia usług w tym nadzoru autorskiego nie przekroczy kwoty:

brutto: 412 050,00 zł

(słownie: czterysta dwanaście tysięcy i pięćdziesiąt złotych, 00 gr.)

VAT: 77 050,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy i pięćdziesiąt złotych, 00 gr.)

netto: 335 000,00 zł

(słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych, 00 gr.)