

1. Kontekst i zagospodarowanie terenu

Kontekst

Obiekt Centrum Inicjatyw Kulturalnych jest zlokalizowany w Komorowie, jednym z niewielu zrealizowanych na początku XX w. miast-ogrodów w Polsce. Miasta Ogrody, budowane według idei Ebenezera Howarda, były idealnym połączeniem miast i natury. Mają one swoje odzwierciedlenie w układzie urbanistycznym i parcelacją terenu, lokalizacją licznych przestrzeni publicznych oraz rozwiązaniach krajobrazowych z wysokim zadrzewieniem terenu.

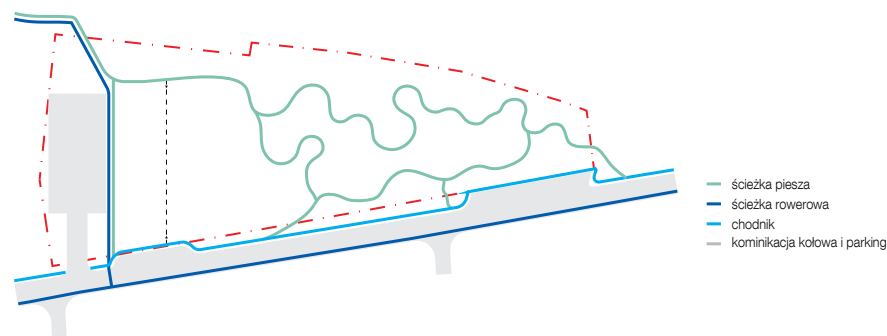
Realizację miasta ogrodu w Komorowie, przerwał wybuch II wojny światowej, a po jej zakończeniu zaniechano realizację rozbudowy według oryginalnego planu. Lokalizacja obiektów oraz przestrzeni publicznych uległa zmianie lub zaniechaniu, a układ urbanistyczny został rozbudowany o nowe osiedla, niezawsze zgodne z ideą miasta ogrodu. Budowa obiektu Centrum Inicjatyw Kulturalnych jest szansą aby powrócić do idei miasta ogrodu i stworzyć nową, publiczną przestrzeń, sprzyjającą rozwojowi kultury i spotkaniom społeczności lokalnej. Lokalizacja w centrum Komorowa daje szansę na stworzenie miejsca dla wszystkich mieszkańców, bez względu na wiek oraz zainteresowania.

Lokalizacja budynku i integracja z parkiem

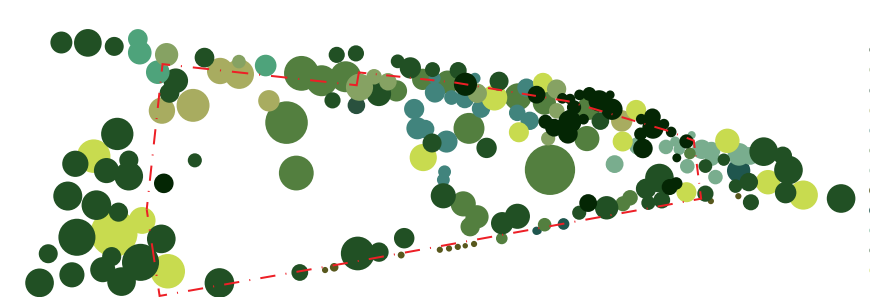
Obiekt Centrum jest zlokalizowany w parku „Małpi Gaj”, pomiędzy zabytkowymi osiedlami Stary Komorów (XIX-XX w) i Strzecha Polska (1923) oraz w pobliżu obecnego centrum miasta i stacji kolei EDK. Budynek usadowiony jest w północnej części parku, wykorzystując przestrzeń do zabudowy określoną przez MPZP. Taka lokalizacja budynku minimalizuje jego wpływ na istniejący drzewostan i pozwala na wydajne rozplanowanie elementów programowych w parku oraz rozwiązań komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej. Główne wejście do budynku oraz wjazd do parkingu znajdują się od strony ulicy Kolejowej. Drugie wejście do budynku znajduje się od wschodniej strony parku i łączy się z istniejącą ścieżką pieszą prowadzącą do centrum Komorowa i stacji kolejowej. Dwa dodatkowe wejścia do parku znajdują się w jego południowo-zachodnim narożniku, gdzie zlokalizowany został również dodatkowy parking. Projekt proponuje skomunikowanie budynku centrum z siecią ścieżek rowerowych w północnej i południowej części miasta oraz zapewnienie parkingu dla rowerów przy budynku Centrum.

Układ parku „Małpi Gaj” został dostosowany do nowych funkcji i potrzeb mieszkańców komorowa. Ścieżki piesze tworzą meandrującą pętlę, która łączy różne strefy programowe – plac zabaw, skate park, sadzawki wodne oraz „amfiteatr w krajobrazie”. Wyposażenie parku zostało uzupełnione o elementy małej architektury – siedziska i oświetlenie. Istniejący drzewostan, został zachowany i uzupełniony o lokale gatunki traw, krzewów i kwiatów.

Parterowy charakter obiektu wpisuje się w skalę pobliskich zabudowań i wtapia w krajobraz parku. Zaproponowane wewnętrzne patio, z zachowanym okazem drzewa, doświetla pomieszczenia i wprowadza element parku do wnętrza budynku. Otwarta fasada i świetliki w dachu pozwalają na przenikanie się przestrzeni budynku i parku, zarówno w sensie wizualnym jak i fizycznym. Takie rozwiązanie pozwala na stały kontakt użytkowników budynku z naturą oraz obserwację krajobrazu parku zmieniającego się na przestrzeni pór roku.



Schemat komunikacji



Schemat zieleni

2. Koncepcja architektoniczna i założenia funkcjonalno-użytkowe

Koncepcja architektoniczna

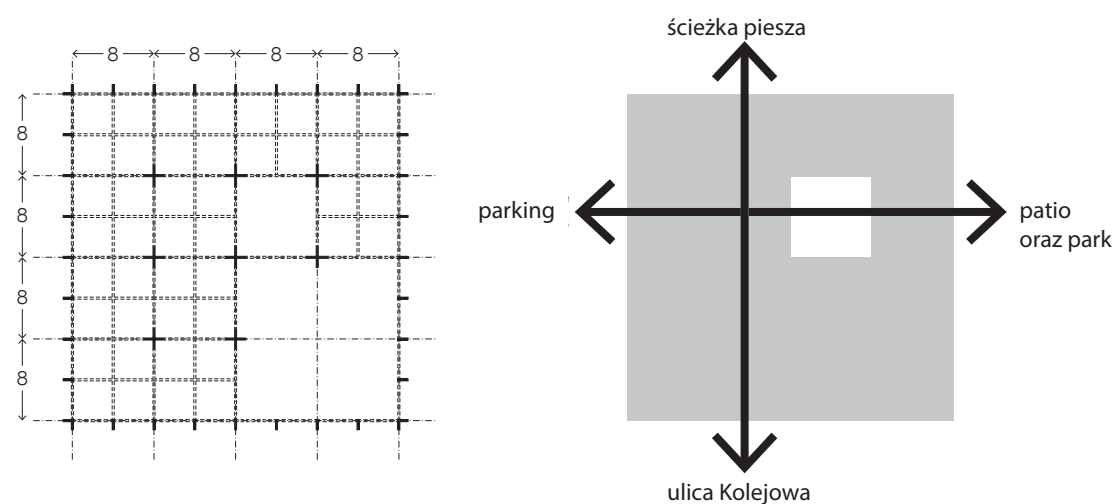
Obiekt Centrum Inicjatyw Kulturalnych jest zaprojektowany na planie kwadratu z regularną siatką konstrukcyjną o rozpiętości 8m. Forma budynku, złożona z szesnastu powtarzalnych modułów pozwala na elastyczne kształtowanie przestrzeni poprzez dzielenie lub łączenie poszczególnych modułów. Taki uniwersalny układ pozwala na jednocześnie, bezkolizyjne prowadzenie kilku aktywności w poszczególnych przestrzeniach oraz łatwą zmienność funkcji z wykorzystaniem mobilnego wyposażenia, zasłon akustycznych i przestrzeni magazynowych.

Założenia funkcjonalno - użytkowe

Centralną strefę budynku stanowi przestronny hall wejściowy rozpięty pomiędzy dwoma wejściami do budynku i doświetlony poprzez wewnętrzny dziedziniec oraz świetliki. Ta otwarta przestrzeń ze strefą kawiarni, informacji i spontanicznych spotkań sąsiedzkich sprzyja integracji i spełnia funkcję publicznego forum. Hall działa również jako główna oś komunikacji w budynku.

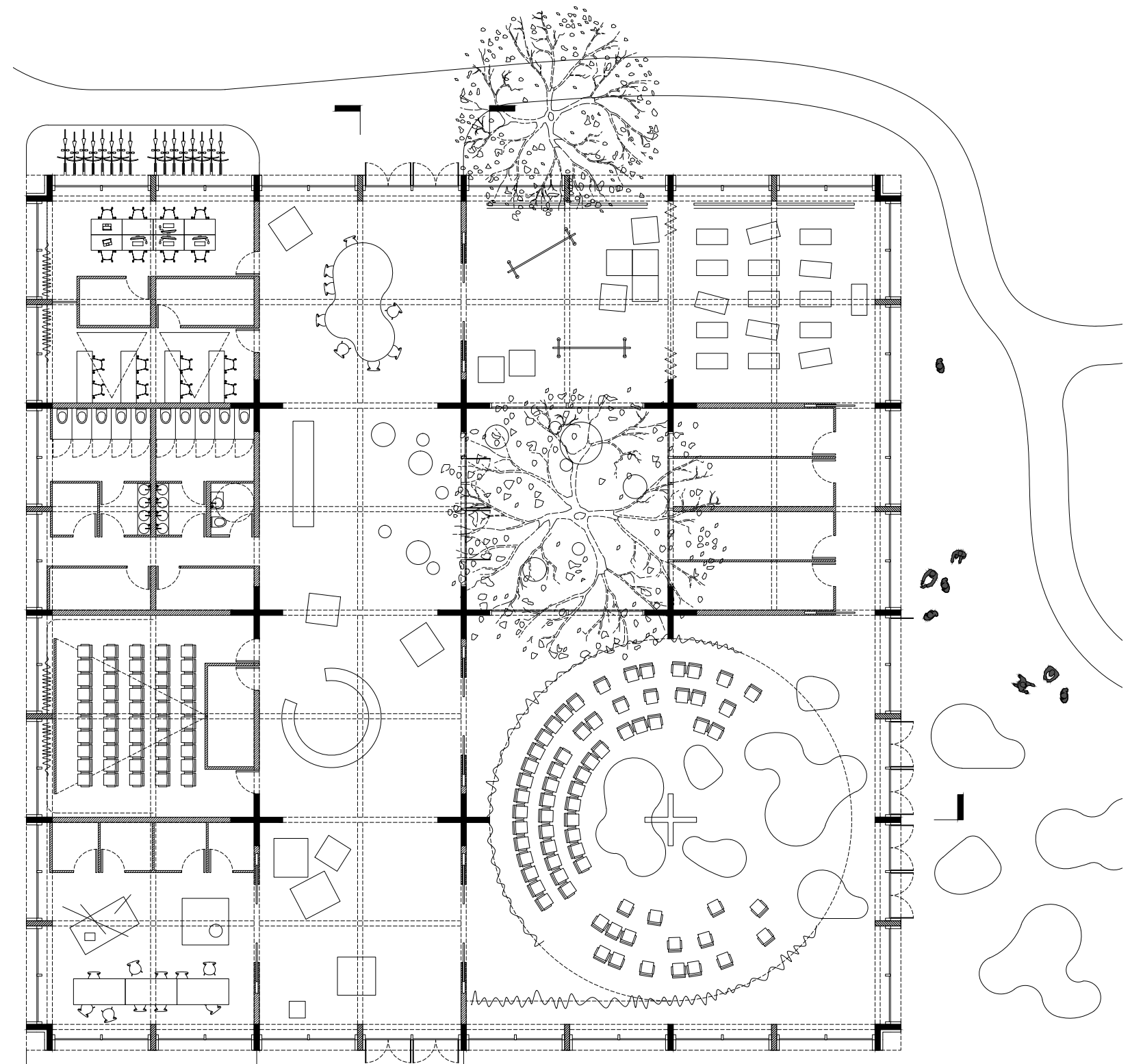
Obiekt Centrum podzielony jest na dwa bloki funkcjonalne zlokalizowane po przeciwnych stronach hallu wejściowego. Największe pomieszczenia - sala zajęć ruchowych oraz sala wielofunkcyjna - znajdują się w południowej części budynku z widokiem na teren parku. Pomiedzy obiema salami znajduje się wewnętrzny dziedziniec oraz strefa wspólnych szatni, garderoba i magazyn. Drugi blok funkcjonalny – sala warsztatowa, sala kinowa, sala technik multimedialnych, biuro, pomieszczenia sanitarne i techniczne - znajdują się w północnej części budynku z widokiem na istniejący starodrzew.

Cały obiekt, ze względu na jednolity poziom posadzki, dostępny jest dla osób z niepełnosprawnością ruchową.



schemat konstrukcji

schemat organizacyjny



3. Pomieszczenia użytkowe

Sala widowiskowa jest dostępna bezpośrednio z hallu z możliwością połączenia obu przestrzeni poszerzonymi przejściami. Sala posiada również możliwość otwarcia na park, co pozwala na organizację większych imprez kulturalnych w parku lub koncertów na wolnym powietrzu. Rozmiar sali widowiskowej, oświetlenie oraz mobilna widownia są dostosowane do zajęć teatralnych o zmiennych układach, koncertów muzycznych oraz do wykorzystania jako przestrzeń ekspozycyjna. Zaproponowana zasłona akustyczna na planie koła pozwala na zmienny układ sali, dostosowany do potrzeb jej użytkowników.

Sala zajęć ruchowych może być podzielona na dwie mniejsze przestrzenie. Oprócz zajęć tanecznych, sala może być wykorzystana do zajęć jogi, medytacji lub rehabilitacji. Sala jest wyposażona w drążki do ćwiczeń, mobilne lustra, materace i mniejsze sprzęty sportowe.

Strefa kawiarni, jest integralną częścią hallu. W sezonie wiosenno-letnim kawiarnia może wykorzystać wewnętrzny dziedziniec na stoliki kawowe i miejsca do siedzenia. W przypadku większych imprez strefa kawiarni oraz bar kawowy mogą być zaadoptowane na przestrzeń bankietową lub barową.

Sala warsztatowa znajduje się przy głównym wejściu do budynku z wyodrębnioną częścią ekspozycyjną w hallu wejściowym. Wyposażenie sali oraz doświetlenie naturalnym światłem sprzyjają organizacji zajęć plastycznych, graficznych, ceramicznych i modyowych.

Kameralna sala projekcyjna mieści 50 miejsc siedzących. Zwijany ekran wielkoformatowy oraz ruchome zaciemniające zasłony, pozwalają na alternatywne doświetlenie światłem dziennym i wykorzystanie tej przestrzeni na wykłady oraz konferencje.

Sala technik multimedialnych wyposażona jest w zwijane ekrany oraz ruchome stacje komputerowe. Sala posiada możliwość adaptacji na studio fotograficzne lub nagraniowe.



5. Rozwiązania energoefektywne i proekologiczne

Obiekt Centrum Inicjatyw Kulturalnych jest zaprojektowany i wyposażony w takie rozwiązania architektoniczno - budowlane i branżowe, które będą ograniczały jego energochłonność, podnosiły efektywność energetyczną budynku, oraz zapewnią neutralność dla środowiska. Realizacja tych rozwiązań odbywa się na się na trzech poziomach:

Zmniejszenie energii wcielonej budynku
Konstrukcja drewniana składająca się z belek i kolumn z drewna klejonego warstwowo (CLT) oraz desek podłogowych znacznie zmniejszy ilość energii zawartej w budynku, w porównaniu z konwencjonalną konstrukcją betonową lub stalową. Wcielona energia staje się coraz bardziej ważnym miernikiem oceny neutralności budynków dla środowiska i jest prawdopodobne, że drewno pozyskiwane w sposób zrównoważony będzie dominującym materiałem budowlanym w najbliższej przyszłości.

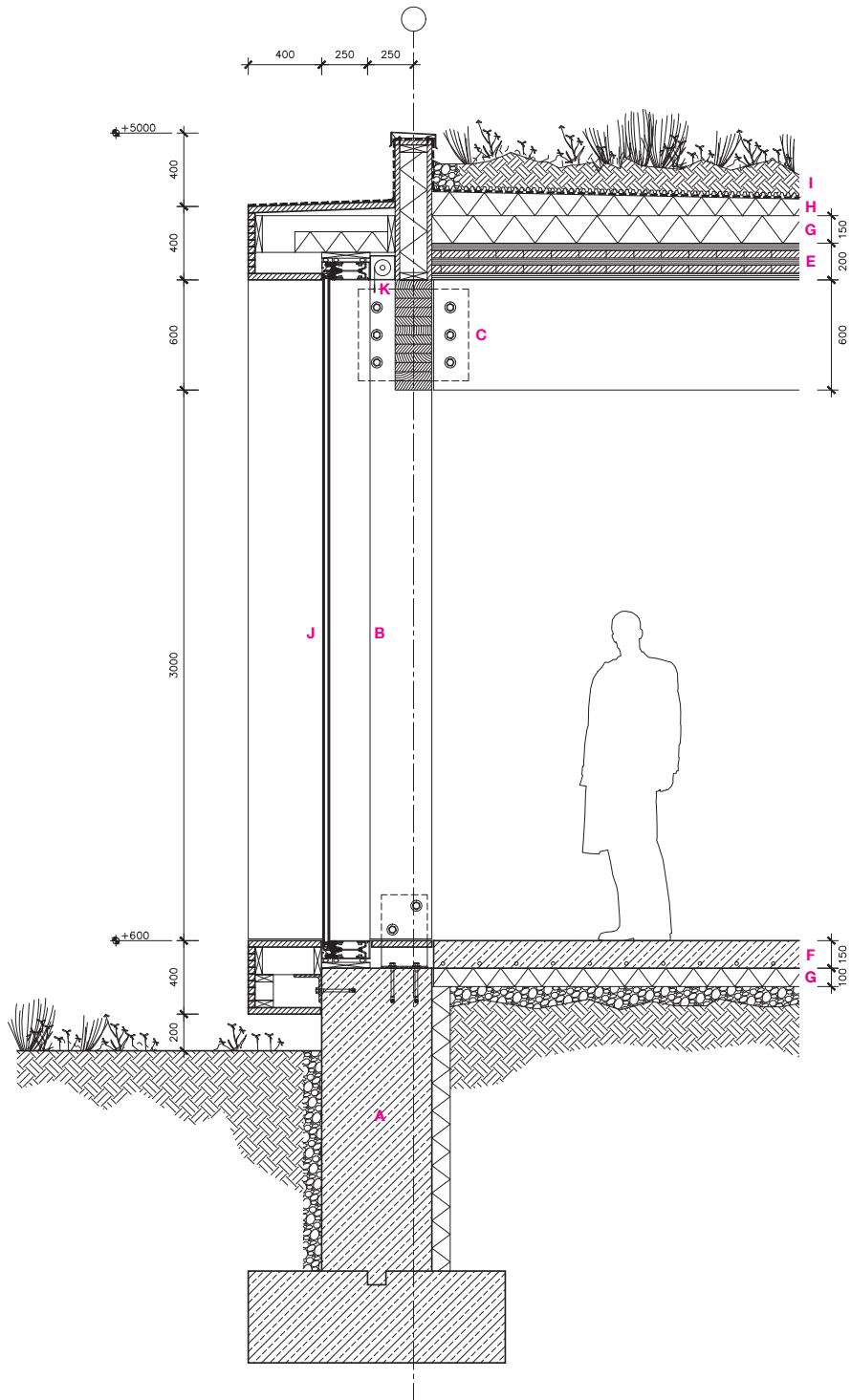
Wydajność przegród zewnętrznych budynku (zmniejszenie obciążeń związanych z ogrzewaniem i chłodzeniem)
Wysokowydajne szyby zespolone (IGU) z powłoką o niskiej emisyjności (low-e) zapewniają izolację, jednocześnie wpuszczając do budynku dużo światła dziennego, co z kolei zmniejszy zależność od sztucznego oświetlenia i poprawi samopoczucie użytkowników budynku. Mechanicznie sterowane rolety przeciwsłoneczne kontrolują nadmierny wzrost ciepła latem na wschodzie, południu i zachodzie. Zielony dach, z rozchodnika, zwiększy izolację powierzchni dachu i zapewni dodatkowe chłodzenie w lecie dzięki parowaniu. Dodatkowo, zielony dach zwiększa biologicznie czynną powierzchnię na terenie parku.

Systemy zmniejszenie zużycia energii
Podłogowe ogrzewanie hydrauliczne zapewnia ogrzewanie budynku poprzez płytę betonową na terenie parteru. Rozważony zostanie również geotermalny potencjał lokalizacji jako alternatywne źródło energii. Jeśli takie podejście jest wykonalne, może ono znacznie zmniejszyć całkowite zużycie energii w budynku i potencjalnie osiągnąć zużycie bliskie zerowemu zużyciu energii lub jego zerową wartość netto.

Akustyka
Ochrona przeciwdźwiękowa została dostosowana do funkcji obiektu. Lokalizacja pomieszczeń została dobrana tak, aby zminimalizować wpływ hałasu z pobliskich torów kolejowych oraz w jak najmniejszym stopniu wpływać na warunki akustyczne panujące w sąsiednich pomieszczeniach. Sala wielofunkcyjna oraz sala ćwiczeń zostały zlokalizowane po przeciwnej stronach budynku niż sale warsztatowe, biura i sala kinowa. W celu zapewnienia maksymalnego komfortu akustycznego wszystkie przegrody w obiekcie dobrano tak, aby spełniały wymagania normowe dotyczące izolacyjności akustycznej oraz dopuszczalnych poziomów dźwięku w pomieszczeniach. Wszystkie pomieszczenia przeznaczone do pracy z dźwiękiem (sala wielofunkcyjna, sala ćwiczeń, sala kinowa) będą posiadały stolarkę okienną i drzwiową o podwyższonych wskaźnikach izolacyjności akustycznej.

- A Fundament żelbetowy
- B 1000mm x 200mm kolumna z drewna klejonego (CLT)
- C 600mm x 200mm belka z drewna klejonego (CLT)
- E 200mm strop z drewna klejonego (CLT)
- F 150mm polerowana płyta żelbetowa
- G Izolacja termiczna
- H Izolacja termiczna ze spadkiem
- I Zielony dach
- J Szyba zespolona (IGU)
- K Oslona przeciwsłoneczna

Detal Konstrukcji i Fasady



6. Bilans powierzchni budynku i zagospodarowania terenu

Załącznik Nr 8h do Regulaminu Konkursu

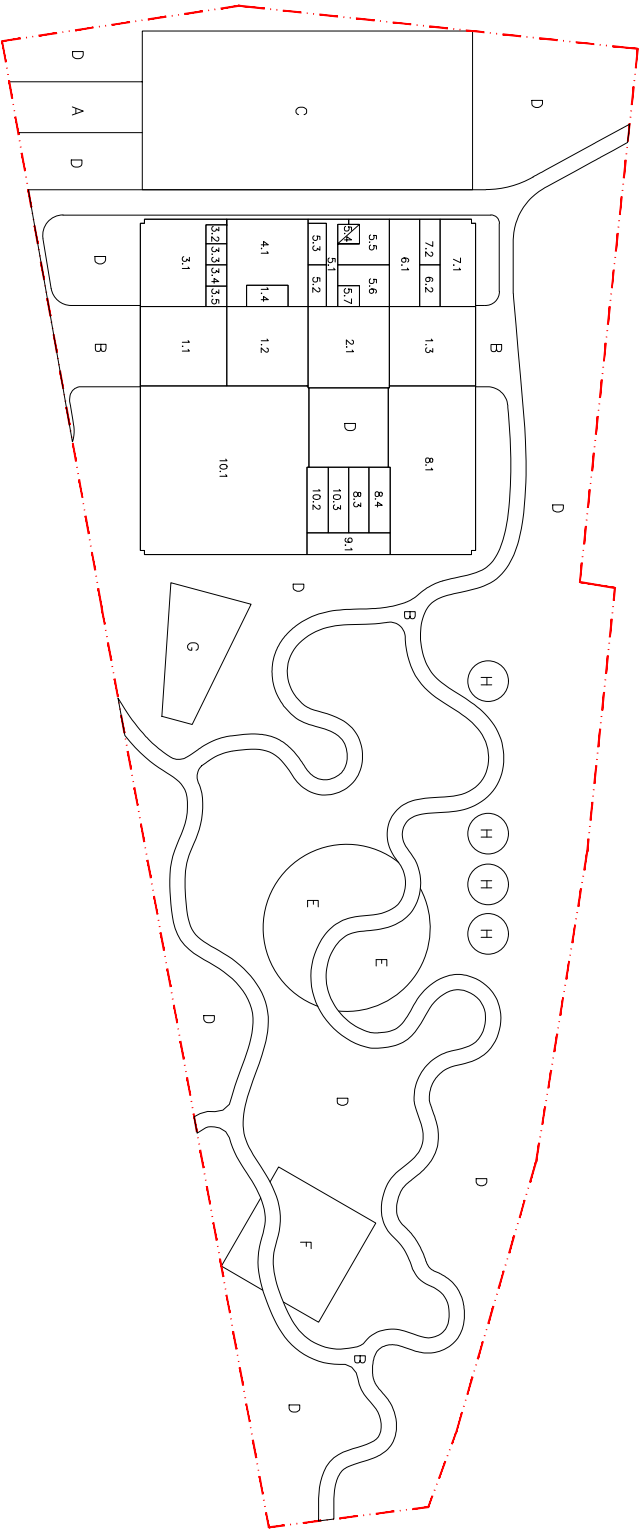
Lp.	Nazwa pomieszczenia/ funkcja/element programu	Powierzchnia (m2)	Uwagi
Pozycja I - Program podstawowy			
1.1	Hall wejściowy / przestrzeń wystawowa	66	Strefy funkcjonalne otwartego hallu wejściowego
1.2	Hall wejściowy / informacja	62	
1.3	Hall wejściowy / stół spotkań sąsiedzkich	66	
1.4	Hall wejściowy / szatnia	9	
2.1	Kawiarnia z zapleczem	64	Podział na ilość pomieszczeń magazynowych jest dowolny
3.1	Sala warsztatowa	57	
3.2	Magazyn nr 1 sali warsztatowej	4	
3.3	Magazyn nr 2 sali warsztatowej	4	
3.4	Magazyne nr 3 sali warsztatowej	4	
3.5	Magazyn nr 4 sali warsztatowej	4	
4.1	Kameralna sala projekcyjna	60	50 miejsc siedzących
6.1	Sala technik multimedialnych	26	Z możliwością podziału na dwie odrębne strefy
6.2	Magazyn sali technik multimedialnych	8	
7.1	Biuro	30	
7.1	Pomieszczenia socjalne	9	
8.1	Sala zajęć ruchowych	141	Z możliwością podziału na odrębne strefy oraz otwarcie na hall wejściowy i park
8.2	Zespół szatniowy nr 1 do obsługi sali zajęć ruchowych	14	
8.3	Zespół szatniowy nr 2 do obsługi sali zajęć ruchowych	13	
10.1	Sala widowiskowa	274	
10.2	Magazyn sali widowiskowej	14	
10.3	Garderoba sali widowiskowej	13	
Razem pozycja I		942	

Pozycja II - Pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, komunikacja oraz pozostałe pomieszczenia dodatkowe			
5.5	Toalety damskie	20	
5.6	Toalety męskie	17	
5.7	Toaleta dla niepełnosprawnych	4	
5.8	Toaleta rodzinna	4	
5.2	Magazyn	7	
5.3	Pomieszczenie przyłączy	7	
5.1	Korytarz	11	
9.1	Korytarz	17	
Razem pozycja II		87	
Razem pozycja I + II		1029	
Pozycja III - Zagospodarowanie terenu*			
A	Komunikacja kołowa	67	
B	Komunikacja piesza i rowerowa	720	
C	Miejsca postojowe, w tym miejsce dla niepełnosprawnych	507	21 miejsc parkingowych (2 dla niepełnosprawnych) w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu oraz 11 miejsc** parkingowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Kolejowej
D	Zieleń	3568	Pow. biologicznie czynna
E	Plac zabaw	184	
F	Skate park	109	
G	Wzgórze z siedziskami	73	Pow. biologicznie czynna
H	Zbiornik wodny / retencyjny	39	Pow. biologicznie czynna

* Wewnątrz geodezyjnego obrysu działki o powierzchni 6,296 m2

** Powierzchnia nie wliczona w zagospodarowanie terenu

Wszelkie ewentualne rozbieżności wynikające z błędów powierzchniowych oraz obrysu działki na mapie względem stanu faktycznego, będą korygowane na etapie wykonywania szczegółowej, wielobranżowej koncepcji architektonicznej inwestycji, po wykonaniu mapy do celów projektowych. Projektant ma świadomość, iż pewne stepne założenia funkcjonalne, programowe i powierzchniowe, przedstawione w orpacowaniu konkursu, mogą ulec zmianie lub doprecyzowaniu w dalszych etapach projektowania.



Mapa bilansu terenu

7. Koszt wykonania prac i przedmiotu zamówienia

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: 412,050 zł

(słownie: czterysta dwanaście tysięcy pięćdziesiąt złotych)

VAT: 77,050 zł

(słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych)

netto: 335,000 zł

(słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych)

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: 8,241,000 zł

(słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych

brutto)

VAT: 1,541,000 zł (23%)

(słownie: jeden milion pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych)

netto: 6,700,000 zł

(słownie: sześć milionów siedemset tysięcy złotych)