



Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie

część opisowa

[centrum]

1. środkowa część czegoś; 2. miejsce, w którym coś się koncentruje; def. SJP

[glorieta]

1. nadbudówka z kolumnami, arkadami przykryta kopułą 2. samodzielna budowla ogrodowa lub parkowa, najczęściej na wzgórzu, wykonana w formie małego, otwartego pawilonu z kolumnami, arkadami; def. SJP

„Ebenezer Howard wysuwając koncepcję miasta-ogrodu, zamierzał zmienić bieg cywilizacji i zachęcić ludzkość do zakładania nowych ośrodków miejskich, których organizacja umożliwiałaby funkcjonowanie w harmonii z przyrodą, w społeczności zaangażowanej na rzecz wspólnego dobra, przy całkowitym przebudowaniu relacji społecznych.”

1. IDEA: MIASTO OGRÓD, MIEJSCE, EKONOMIKA

Projekt bazuje na przeświadczeniu, że urbanistyczną oraz społeczną relację można osiągnąć jedynie poprzez badanie otoczenia obiektu oraz powiązanego z nim dziedzictwa kulturowego. Taka analiza pozwala na wyłonienie czynników projektowych, które określą projekt i stworzą dla niego ramy.

CIK w Komorowie definiowany jest przez trzy czynniki. Są nimi Miasto Ogród – idea Ebenezera Howarda wprowadzona w życie przy projektowaniu osiedla w 1928 roku, Miejsce – czyli Komorów, miejscowość z silną społecznością lokalną i wyrazistym charakterem oraz Ekonomia czynnik podkreślany przez Zamawiającego, który jest niezwykle ważny przy tworzeniu architektury zrównoważonej.

MIASTO OGRÓD

Manifest Ebenezera Howarda napisany w 1989 roku trafił na podatny grunt dynamicznie rozwijających się miast, które cierpiały na przeludnienie, wysoki poziom zanieczyszczeń oraz ciężkie warunki sanitarne. W swoim zamierzeniu idea Miasta Ogrodu łączy ze sobą zalety życia na wsi i w mieście. Bliskość natury, czyste powietrze, dostęp do świeżych upraw łączą się z dobrą dostępnością do komunikacji oraz atrakcji życia w mieście takich jak kultura i rozrywka. Bardzo ważnym aspektem pomysłu Howarda był również dokładny plan ekonomiczny powodujący, że każdego byłoby stać na posiadanie domu w Mieście Ogrodzie.

Doskonałym uzupełnieniem części tekstowej książki Howarda stały się wręcz ikoniczne już schematy. Satelitarne Miasta-Ogrody zaprojektowane zostały na centrycznym planie ze zlokalizowanym w jego środku ogrodem. Wokół niego zlokalizowano najważniejsze budynki o zróżnicowanych funkcjach takich jak teatr, biblioteka czy szpital. Pas budynków otoczony był parkiem, dookoła którego zlokalizowano pasaż – kryształowy pałac. Na kolejnych pierścieniach lokalizowano domy położone wśród zieleni ogrodów, a od zewnętrznej strony całość zamykały budynki przemysłowe i rzemieślnicze. Zewnętrzny pas otoczony był linią kolejową. Tak pomyślane okręgi urbanistyczne lokalizowano wśród zielni farm, plantacji czy ogródków działkowych.

Idea Miasta Ogrodu znalazła swoje odbicie w projektowanym obiekcie w kilku aspektach. Funkcjonalny układ budynku nawiązuje do centralnego planu miasta-ogrodu. Podobnie jak w schematach Howarda w środku układu zlokalizowane zostały najważniejsze funkcje obiektu, a z zewnątrz otoczono je komunikacją. Prawie połowa manifestu „Miasta-ogrody jutra” poświęcona została aspektom ekonomicznym, dla projektowanego budynku Ekonomia stała się jedną z podstawowych wytycznych. Projekt odnosi się z poszanowaniem dla istniejącej zieleni i otwiera się na kontakt z nią zgodnie z myślą E. Howarda „Towarzystwem ludzi i pięknem przyrody należy się cieszyć jednocześnie”.

MIEJSCE: KOMORÓW, PARK

Historia Komorowa sięga co najmniej XV wieku. Powstał, jako wieś jednorodowa założona przez ród Komorowskich. Stopniowo się rozrastając był zarządzany przez kolejne rody i właścicieli ziemskich. Budowa pierwszych domów willowych rozpoczęła się w 1910 roku. Lipiec 1928 roku to moment pojawienia się „Miasta Ogrodu Komorowa”. Na podstawie koncepcji urbanistycznej i projektu parcelacji zaczął rozwijać się znany nam dzisiaj Komorów. Projekt uwzględniał przebiegi ulic, placów oraz podział na działki pozwalające na swobodne budowanie domów otoczonych z każdej strony zielenią.

Osiedle Miasto Ogród Komorów realizowało postawione przez Ebenezera Howarda idee. Zlokalizowano je przy linii kolejowej w niedużej odległości od Warszawy, pośród zieleni. Mieszkańcy Komorowa nigdy nie osiedlali się tu z przypadku. Wybór tego miejsca do mieszkania wymagał wysokiej świadomości i zrozumienia społeczno-urbanistycznej idei Howarda. Przez lata spowodowało to wykształcenie się silnej i bardzo aktywnej społeczności lokalnej.

Działka projektowa zlokalizowano jest w parku położonym w centrum Komorowa, bezpośrednio przy linii kolejowej, która dzieli miejscowość na dwie części. Narzuca to trzy kierunki dojścia do budynku – jeden z północnego zachodu, drugi poprzez przejście kolejowe z północnego wschodu i ostatni z południa. Z samej swojej natury Park pełni rolę swego rodzaju centrum dla mieszkańców, a szeroka dostępność tylko to podkreśla.

Mimo upływu prawie wieku od czasu założenia Osiedla Miasto Ogród w Komorowie nadal czytelny jest jego pierwotny układ urbanistyczny. Domy zlokalizowane są na przestronnych działkach w taki sposób, że z każdej strony otacza je zieleń. Urbanistyka miejsca oraz lokalizacja inwestycji budzą skojarzenia z architekturą ogrodową, dla których klasycznym pierwowzorem jest glorieta - pawilon o prostej, okrągłej formie, który doskonale wpisuje się w naturalny krajobraz. Dzięki swojej ażurowej konstrukcji daje możliwość schronienia równocześnie nie ograniczając obcowania z naturą parku.

Miejsce w znaczącym stopniu kształtuje projektowany budynek. Okrągły, prosty kształt budynku staje się symbolem wspólnoty lokalnej społeczności, a jego idealna forma jest równoprawnie dostępna dla każdego, z każdej ze stron. Forma budynku bezpośrednio nawiązuje do klasycznego pawilonu parkowego, gloriety. Okrągłą płaszczyzna stropu zdaje się być oparta na 45 drewnianych lamelach. Wycofanie budynku w głąb działki nie tylko nawiązuje do charakterystycznego dla Komorowa układu urbanistycznego, ale również potęguje wrażenie CIK jako pawilonu ogrodowego opartego na pełnym poszanowaniu i kontakcie z parkiem.

EKONOMIKA

Dobrze rozumiana ekonomika jest nie tylko prostą oszczędnością finansową, ale staje się podstawą myślenia o architekturze zrównoważonej. Ten ważny aspekt jest wpisany w ideę CIK zarówno poprzez jego kulturowe powiązanie z ideą Miasta Ogrodu jak i przez dobór działki wymagający kreatywnego myślenia o zadanym programie.

Podstawą umożliwiającą zmieszczenie rozbudowanego programu na szczupłej działce stało się zoptymalizowanie programu. Zysk ze zmniejszenia powierzchni budynku jest podwójny, gdyż program umożliwił rezygnację z budynku piętrowego, na rzecz parterowego. Dzięki tej decyzji zbędna okazała się kosztotwórcza komunikacja pionowa.

Optymalizacja programu została przeprowadzona w oparciu o analizę funkcjonowania domu kultury. Uznano, że część z funkcji może działać zamiennie. Rytm funkcjonowania CIK można podzielić na popołudnia i wieczory w tygodniu oraz wczesne godziny weekendowe, kiedy odbywają się w nim różne zajęcia i spotkania grup zajęciowych. Wtedy funkcjonuje Sala zajęć ruchowych z zapleczem szatniowym, Mini-kino z Salą technik

multimedialnych oraz Sala warsztatowa. W piątkowe i weekendowe wieczory organizowane są wydarzenia kulturalne i przedstawienia. Dzięki połączeniu Sali zajęć ruchowych i Mini-kina powstaje 200 metrowa sala widowiskowa z ruchomą widownią. Szatnie pełnią rolę garderoby dla artystów, którą przy większych wydarzeniach można przenieść nawet do Sali warsztatowej. Takie działanie pozwoliło na zaoszczędzenie ponad 220 m² i umożliwiło elastyczne funkcjonowanie budynku.

Ograniczenie powierzchni zabudowy budynku umożliwiło również zlokalizowanie go pośród drzew. Proponowana lokalizacja wymaga jedynie przesadzenia cztero metrowej Katalpy. Ten wybór, oraz parterowość budynku znacznie ograniczyły konieczność prowadzenia drogich prac ziemnych.

IDEA: PARKOWY PAWILON

Określenie jasnych czynników wpływających na projekt zaowocowało powstaniem klarownej bryły o czytelnej tożsamości. Pawilon o okrągłym kształcie, który został zlokalizowany w środku parku, pośród istniejącej zieleni został tak przemyślany, aby w możliwie mało inwazyjny sposób wpisywać się swoje otoczenie. Jego tło kulturowe daje mu szansę na stanie się nośnikiem tożsamości Komorowa.

2. ZAŁOŻENIA FUNKcjONALNO-UŻYTKOWE BUDYNKU

Od zewnętrznej strony budynek w całości otacza przeszklony hol z wejściami zlokalizowanymi z czterech stron świata, na przecięciu wewnętrznych korytarzy. Dzięki jego mimośrodowemu położeniu względem wewnętrznej części budynku w jego południowej części wytwarza się poszerzenie mieszczące kawiarnię. Stoliki zlokalizowane zostały wzdłuż przeszkleń. Dodatkowo możliwe jest otwieranie trzech pól szklanych w porze letniej. Z zewnętrznego holu, poprzez cztery korytarze dostępne są wszystkie funkcje obiektu. W centralnej części budynku zlokalizowano pas mieszczący w sobie Salę warsztatową oraz Salę zajęć ruchowych i Kameralną salę projekcyjną, które łączą się w Salę Widowiskową. W zachodniej części budynku zlokalizowano pomieszczenia magazynowe, ogólnodostępne toalety, I zespół szatniowy oraz szatnię dla gości. We wschodniej części znajduje się Sala technik multimedialnych, pomieszczenie socjalne, II zespół szatniowy oraz część biurowa.

Układ został zaprojektowany w taki sposób, aby umożliwić szeroki dostęp do każdej z funkcji niezależnie od ich aktualnej konfiguracji. Dzięki dostępowi do Sali widowiskowej z co najmniej sześciu wejść ruch gości jest mocno rozładowany, a otaczający całość korytarz pełni rolę otwartego na park foyer.

Zewnątrz korytarz został zaprojektowany jako posiadający wysokość 3,15 m w świetle, wewnętrzny trzon budynku wyniesiono wyżej nadając mu wysokość netto 5,65 m co umożliwia doświetlanie pomieszczeń oknami zlokalizowanymi ponad korytarzem. W obrysie Sali zajęć ruchowych zlokalizowano cztery kopułowe świetliki dachowe.

Pomieszczenia techniczne i przyłączy zostały zlokalizowane w zachodniej części budynku, w części podziemnej. Wentylatornie, kotłownia i inne przestrzenie techniczne zlokalizowano nad stropem parteru. Dostęp do przestrzeni i pomieszczeń technicznych odbywa się poprzez techniczna klatkę schodową.

3. ZAŁOŻENIA MATERIAŁOWE I TECHNOLOGICZNE

Budynek zaprojektowano w konstrukcji murowano-żelbetowej ze stropami monolitycznymi. Zewnętrzny pierścień korytarza został zaprojektowany w konstrukcji drewnianej. Stolarkę okienną przyjęto jako drewnianą ze szkleniem trójszybowym. Posadzki zaprojektowano jako wylewane, betonowe typu lastryko. Wewnętrzny trzon budynku z okładziną drewnianą ścian.

W projekcie założono wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną oraz możliwość zastosowania klimatyzacji. Założono ogrzewanie podposadzkowe i grzejniki kanałowe przy fasadzie z kotłownią gazową jako źródłem ciepła.

4. ZAŁOŻENIA FUNKcjONALNO-UŻYTKOWE TERENU

Ze względu na założenia ekonomiczne i ideowe projekt został przemyślany w taki sposób, aby był możliwie mało inwazyjny dla zastanej tkanki parku. W toku projektowania ograniczono do minimum niezbędne prace ziemne. Konieczne stało się przesadzenie jednego, czterometrowego drzewa. Wychodząc z założenia, że niedużej wielkości park w pełni spełnia swoje zadania skupiono się na uatrakcyjnieniu go poprzez wprowadzenie do niego otwartego pawilonu. Biorąc pod uwagę budżet przeznaczony na realizację projektu zdecydowano o skupieniu się na najistotniejszych dla mieszkańców zagadnieniach.

Miejsca postojowe wymagane programem zostały zlokalizowane wzdłuż ul. Kolejowej, w większości na działce drogowej, częściowo wchodząc w działkę parku.

W północnej części obszaru opracowania zlokalizowano zewnętrzny śmietnik wraz z miejscem na trafostację. Na terenie zlokalizowano również strefy stojaków rowerowych.

5. ZAŁOŻENIA ENERGOEFEKTYWNE I PROEKOLOGICZNE

Ekonomika, która została wyróżniona, jako jeden z podstawowych czynników wpływających na kształt projektu w znaczącym stopniu wpływa na jego energoefektywność i proekologiczność. Projekt nie ukrywa się za hasłami szarej wody, fotowoltaiki, kolektorów słonecznych czy innych rozwiązań, które stają się standardem w projektowaniu. Podjęte środki są o wiele bardziej znaczące i odwołują się do samej istoty zrównoważonej architektury. Poprzez elastyczny układ pomieszczeń i możliwość ich przekształcania w znacznym stopniu ograniczono wielkość budynku. Parterowy układ budynku ogranicza koszty budowy oraz konieczność prowadzenia szeroko zakrojonych prac ziemnych. Projekt został również zlokalizowany w taki sposób, aby powodować minimalne zmiany w obszarze Komorowskiego Parku. Dla jego posadowienia niezbędne jest przesadzenie jednego drzewa.

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	Numer	Powierzchnia (m2)	UWAGI
Pozycja I				
Program podstawowy				
1.	Hall z aneksem szatniowym	0.01	232,00	Powierzchnia holu liczona wraz ze strefą kawiarni. Szatnia została wydzielona jako osobna powierzchnia powiązana z holem.
2.	Kawiarnia z zapleczem	-	-	Kawiarnia stanowi część holu (0.01)
3.	Zaplecze kawiarni	0.06	14,60	
4.	Sala warsztatowa	0.07	49,70	
5.	Pomieszcze magazynowe nr 1 sali warsztatowej	0.08	19,70	Magazyny połączono w jedno pomieszczenie.
6.	Pomieszcze magazynowe nr 2 sali warsztatowej			
7.	Pomieszcze magazynowe nr 3 sali warsztatowej			
8.	Sala technik multimedialnych	0.10	29,04	
9.	Pomieszczenie pomocnicze/magazyn sali technik multimedialnych	0.11	7,10	
10.	Kameralna sala projekcyjna	0.02.C	73,00	
11.	Sala zajęć ruchowych	0.02.B	110,80	
12.	Zespół szatniowy nr 1 do obsługi sali zajęć ruchowych	0.04	21,80	Pomieszczenie pełniące funkcję garderoby dla Sali widowiskowej
13.	Zespół szatniowy nr 2 do obsługi sali zajęć ruchowych	0.05	17,60	Pomieszczenie pełniące funkcję garderoby dla Sali widowiskowej
14.	Sala widowiskowa	0.02.A	183,80 (0.02.B+0.02.C)	Po połączeniu pomieszczeń 0.02.B i 0.02.C
15.	Magazyn sali widowiskowej	0.03	14,40	
16.	Garderoba sali widowiskowej	-	-	Realizowana w zespołach szatniowych I i II
17.	Pomieszczenie obsługi audiowizualnej sali widowiskowej	-	19,83	Pomieszczenie techniczne pełniące również funkcję obsługi audiowizualnej kameralnej sali projekcyjnej
18.	Pomieszczenia socjalne	0.09	19,70	
19.	Biuro	0.12	20,50	
Razem pozycja I			649,77	
Pozycja II				
Pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, komunikacja oraz pozostałe pomieszczenia zgodnie z zaproponowaną koncepcją.				
1.	Pomieszczenia sanitarne			
1.1.*	Toaleta damska	0.14	11,00	
1.2.*	Toaleta męska	0.15	11,00	
1.3.*	Toaleta dla osób niepełnosprawnych	0.16	5,90	
...*				
2.	Pomieszczenia techniczne			
2.1.*	Kotłownia gazowa	1.02	13,86	
2.2.*	Wentylatornia	1.03	54,44	
2.3.*	Przestrzeń techniczna	1.04	19,69	
2.4.*	Pomieszczenie techniczne	-1.01	23,52	
2.5.*	Pomieszczenie techniczne	-1.02	43,05	
2.6.*	Pomieszczenie techniczne	-1.03	9,46	
2.7.*	Pomieszczenie techniczne	-1.04	19,69	
4.	Komunikacja			
4.1.*	Komunikacja	0.17	12,70	W strefach komunikacji zlokalizowano szafki samoobsługowe
4.2.*	Komunikacja	0.18	12,70	
4.3.*	Komunikacja	0.19	12,70	
4.4.*	Komunikacja	0.20	12,70	
5.	Pomieszczenia inne zaproponowane przez Uczestnika konkursu w programie funkcjonalno-użytkowym Centrum Inicjatyw Kulturalnych			
5.1.*	Szatnia	0.13	15,30	
Razem pozycja II			277,71	
Razem pozycja I i II			927,48	
Pozycja III				
Zagospodarowanie terenu				
1.	Komunikacja kołowa	-	-	Część studialna opracowania nie została wliczona to niniejszego zestawienia powierzchni
2.	Komunikacja piesza i rowerowa	-	1251,37	Zaprojektowana jako wykonana z nawierzchni biologicznie czynnej w technologii HanseGrand
3.	Miejsca postojowe, w tym miejsce dla niepełnosprawnych	-	-	Część studialna opracowania nie została wliczona to niniejszego zestawienia powierzchni
4.	Zieleń	-	3768,08	
5.	Plac zabaw		432,02	
6.	Powierzchnia Zabudowy		844,94	
7.	Powierzchnia Biologicznie Czynna		80%	Zieleń oraz komunikacja piesza i rowerowa zaprojektowana z nawierzchni biologicznie czynnej w technologii HanseGrand
Razem pozycja III			6296,41	Zakres realizacyjny

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 zł

(słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych)

VAT: 1 541 000 zł

(słownie: jeden milion pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych)

netto: 6 700 000 zł

(słownie: sześć milionów siedemset 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: 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)