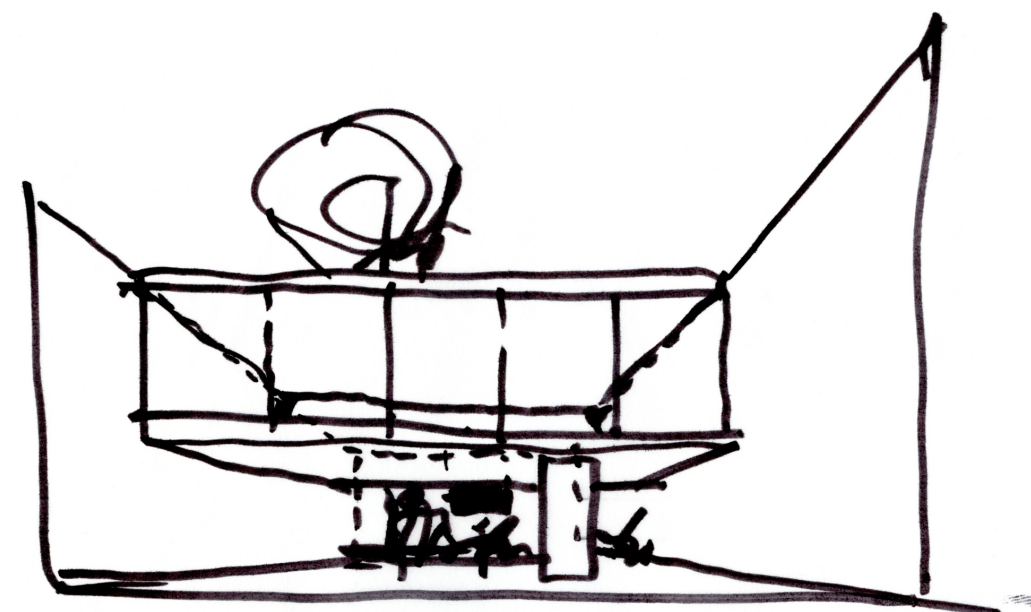


959395



Koncepcja programowo-przestrzenna rozbudowy, przebudowy budynku i zmiany sposobu użytkowania na

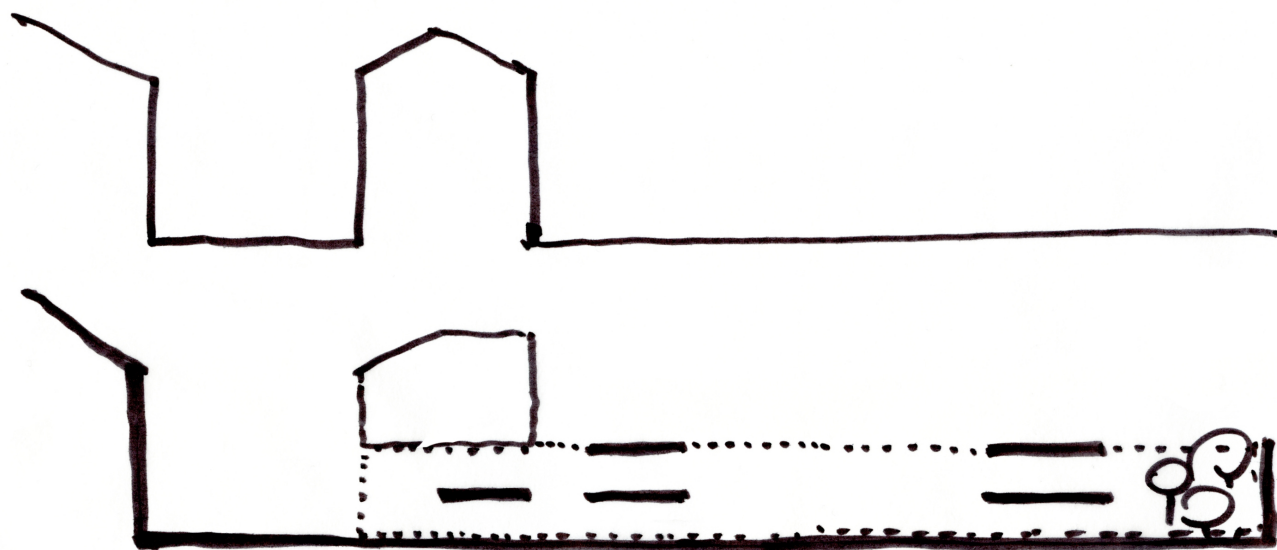
CENTRUM REWITALIZACJI

we Włocławku przy ul. 3 Maja 18

OPIS KONCEPCJI:

Projekt CENTRUM REWITALIZACJI we Włocławku jest próbą łączenia historii, współczesności i przyszłości miejsca, które stać się docelowo powinno punktem informacyjnym oraz swoistym laboratorium doświadczalnym dla planowanej kompleksowej rewitalizacji śródmieścia Włocławka. Aby przyszła rewitalizacja znalazła akceptację mieszkańców nie tylko okolicznych kamienic, to musi ona odbywać się poprzez partycypację jak największej grupy społecznej. Próba łączenia różnorodnych przestrzeni miejskich, którą podejmuje ten projekt jest równocześnie próbą łączenia wszystkich mieszkańców Włocławka poprzez umożliwienie im wpływu na przyszły kształt swojego miasta.

Projektowany obiekt próbuje zaprosić potencjalnych odbiorców zacierając granicę pomiędzy przestrzenią egalitarną i elitarną. Próbuje też jak najlepiej wykorzystywać wspólną przestrzeń. Wszystkie te starania odbywają się w sferze urbanistycznej i architektonicznej, a wszystkie zmiernają do jednego celu jakim jest przywrócenie przestrzeni miejskiej jej mieszkańcom.



KONCEPCJA URBANISTYCZNA

Centrum rewitalizacji zaprojektowano jako sekwencje wnetrz urbanistycznych (podwórek) zaczynających się od wejścia bramnego w zabytkowej kamienicy przy ruchliwej ulicy 3 Maja a kończących na zielonym ogrodzie partycypacyjnym zlokalizowanym w końcowym fragmencie podwórka. Pomiędzy tymi elementami zaprojektowano serię funkcjonalnie zróżnicowanych wnetrz-podwórek:

- ulica 3 Maja
- przestrzeń bramy, z której mamy dodatkowe wejścia do kawiarni i części konferencyjnej Centrum Rewitalizacji

- podwórko wejściowe do kawiarni i głównej klatki schodowej prowadzącej do Centrum Rewitalizacji, Lokalnej Grupy Działania oraz mieszkań na wyższych kondygnacjach.
- zadaszona strefa stolików z zewnętrznym zapleczem sanitarnym kawiarni i ewentualnym sezonowym barem
- otwarte podwórko partycypacyjne
- zadaszona przestrzeń ekspozycyjna pod studium artysty-rezydenta
- ogród partycypacyjny.

Dla każdego z tych wnetrz zaprojektowano odmienny klimat a jednorodność założenia zapewniono poprzez ujednolicenie ścian zlokalizowanych na granicach działki i posadzki.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA – STARE I NOWE

Architektoniczny zamysł obiektu realizuje zadania postawione w koncepcji urbanistycznej:

W celu uwolnienia jak największej przestrzeni otwartej dla podwórka partycypacyjnego zdecydowano się na wyburzenie obu oficyn. Ściany po oficynach wzdłuż granicy działki postanowiono zachować do wysokości drugiej kondygnacji, a brakujące fragmenty uzupełnić do równej wysokości z cegły rozbiórkowej. Nieotynkowane ściany jednoznacznie definiują przestrzeń założenia Centrum Rewitalizacji, pokazując wyraźnie granicę pomiędzy publiczną strefą i zlokalizowaną powyżej prywatną strefą mieszkań dla uzdolnionych absolwentów.

W tak powstałe klarowne wnętrza urbanistyczne wstawiono na wysokości piętra dwa podobne do siebie elementy funkcjonalne: połączone z budynkiem istniejącym skrzydło biurowe oraz wolnozawieszony w podwórzu studio i mieszkaniem artysty rezydenta.

BUDYNEK ISTNIEJĄCY

Budynek istniejący postanowiono rozbudować i podzielić podobnie jak cały zespół na dwie strefy funkcjonalne: parter i piętro o charakterze publicznym oraz II piętro i poddasze o charakterze prywatnym. Od strony ulicy na dwóch dolnych kondygnacjach zlokalizowano najbardziej reprezentacyjne, „żywe” pomieszczenia Centrum Rewitalizacji, czyli kawiarnię obywatelską oraz salę konferencyjną Centrum Rewitalizacji. Dzięki takiej decyzji ulica 3 Maja na tym właśnie fragmencie swojej długości będzie długo aktywna, co nada przestrzeni charakteru miejskiego oraz zapewni bezpieczeństwo użytkowania przestrzeni.

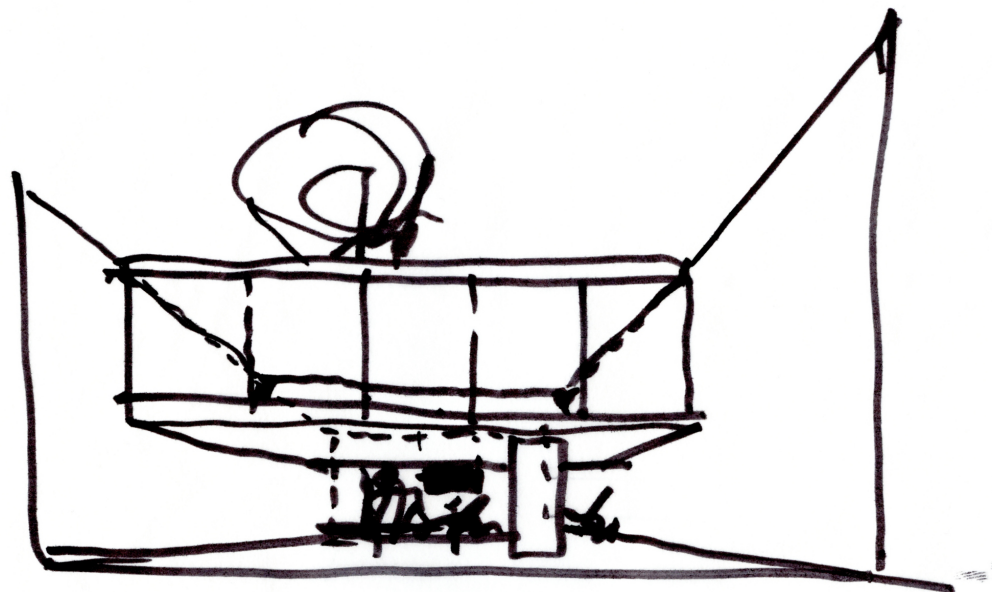
Kawiarnia obywatelska podzielona została na dwie strefy funkcjonalne: niewielka część dolna zlokalizowana na parterze obsługująca stoliki ustawione na ulicy i na podwórku w głębi działki, oraz znacznie obszerniejsza część górna połączona

naturalnie z centrum aktywności lokalnej i częścią biurową Centrum Rewitalizacji. Taki podział największej powierzchni pozwoli na jej racjonalne i elastyczne funkcjonalne wykorzystanie. Podczas gdy dolna część sali konsumpcyjnej prowadzi może zwykłą działalność komercyjną, jej górna część może być jednocześnie salą odczytową, salą spotkań lub też małą sceną. Dzięki swojej lokalizacji i łatwemu dostępowi górna część saia konsumpcyjnej służyć może również jako dodatkowa sala konferencyjna dla Lokalnej Grupy Działania i Centrum Rewitalizacji.

Pomieszczenia biurowe lokalnej grupy działania zlokalizowano od strony podwórka partycypacyjnego, a przestrzeń biurową Centrum w osobnym skrzydle biurowym w głębi działki.

Dwie ostatnie kondygnacje budynku istniejącego zajmują mieszkania dla uzdolnionych absolwentów, które zaprojektowano „niekonwencjonalnie” jako dwukondygnacyjne z wejściem na poziomie sypialni i częścią dzienną na poddaszu z dostępem do zadaszonego, obszernego tarasu. Ekwiwalentem wspólnego „mieszkalnego” podwórka ma być dla jego mieszkańców zielony taras umieszczony na dachu części biurowej.

W miejscu istniejącej klatki schodowej zaprojektowano windę, a nową klatkę schodową o odpowiednich parametrach technicznych ustawiono we wnętrzu pierwszego dziedzińca-podwórka.



PRACOWNIA I MIESZKANIE ARTYSTY

Pracownia artysty-rezydenta wraz z mieszkaniem to osobny, niezależny element umieszczony w głębi podwórka na poziomie pierwszego piętra. Wejście do mieszkania i pracowni zlokalizowano od strony ogrodu partycypacyjnego. Wnętrze otwiera się całkowicie na zewnątrz a niezbędną intymność zapewniają mu proste, jasne zasłony.

FASADY

ELEMENTY FASADY BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

Charakterystyczne detale architektoniczne elewacji frontowej zostaną odtworzone w oparciu o zaprawę sztukatorską do wykonywania odlewów sztukatorskich, zabytkowych elementów rzeźbiarskich i elementów dekoratorskich, z uwzględnieniem podziału na szorstkie tło i gładkie elementy dekoracyjne (gzymsy, parapety, obramowania okien itp). Zakłada się jasną kolorystykę elewacji z kontrastowymi, ciemnoszarymi elementami oryginalnej metaloplastyki (konstrukcja balkonu, balustrady, górny element bramy).

W elewacji frontowej odtworzona będzie historyczna stolarka okienna w formie okien skrzynkowych otwieranych do środka z oknem zewnętrznym z pojedynczym i wewnętrznym z podwójnym szkleniem. Odtworzone zostaną przy tym podziały okna w postaci ilości i wielkości kwater otwieranych (tzw. światło okna) wielkość i szerokość słupków (lub listwy przyrytkowe) i ślimion oraz ilość i wielkość szprosów (tzw. szczelin) z zachowaniem plastyki okna zdefiniowanej przez profilowanie, elementy rzeźbiarskie i okucia.

Część dolna elewacji frontowej została twórczo zinterpretowana i uporządkowana zgodnie z rządzącą całą fasadą zasadą symetrii. W celu ujednoczenia wyglądu elewacji postanowiono zrezygnować z wejścia od strony ulicy i przenieść je do przestrzeni przejścia bramnego, co pozwoliło na uniknięcie kłopotliwego pod względem konserwatorskim zadaszenia wejścia. Jednakowe, kontrastowo ciemne witryny zaprojektowano w oparciu o okna aluminiowe podnosząno-przesuwne z ruchomym skrzydłem środkowym, wciśniętym do środka. Taka dyspozycja pozwoliła na formalne scalenie kondygnacji dolnej z górnymi poprzez jednakowej szerokości otwory okienne.

Zlokalizowana wewnątrz przejścia bramnego nowa brama dla odróżnienia od oryginalnych elementów pomalowana została w kolorze białym, podobnie do elewacji frontowej.

Elewacja od strony podwórza (zachodnia) zostanie odtworzona w uproszczonej formie z uwzględnieniem oryginalnych proporcji otworów okiennych.

FASADY CZĘŚCI NOWOPROJEKTOWANEJ

Fasady w częściach nowoprojektowanych zaprojektowano w oparciu o pełnoszklane elementy fasadowe. Niezbędną do wietrzenia otwieralność zapewniono poprzez wąskie, szczelinowe otwierane do środka okna. Kolorystykę okien ujednoczono z elementami metaloplastyki elewacji frontowej. Elementy pełne w częściach przystropowych zaprojektowano z cieńkościennych prefabrykatów betonowych.

KONCEPCJA KONSTRUKCYJNA

Szczegółowa koncepcja konstrukcyjna budynku istniejącego będzie możliwa dopiero po sporządzeniu wnikliwych analiz substancji istniejącej, takich jak na przykład analiza nośności fundamentów. Na etapie konkursu zakłada się wymianę stropów drewnianych na lekkie stropy gęstożebrowe, których dokładniejsze parametry będzie można określić na dalszych etapach projektowania. Nowe stropy oparte zostaną na istniejących ścianach murowanych, w których braki zostaną uzupełnione cegłą rozbiórkową.

Klatkę schodową w budynku istniejącym zdecydowano się przenieść na zewnątrz a w jej miejscu zlokalizowano windę dla osób niepełnosprawnych. Część kondygnacji podziemnej zdecydowano się obniżyć, tak aby zwiększyć jej walory użytkowe. Zawaloną w ostatnim czasie zewnętrzną ścianę zachodnią zdecydowano się odbudować w pierwotnej, tradycyjnej formie.

Elementy nowoprojektowane (skrzydło biurowe oraz studio oraz mieszkanie rezydenta artysty) zaprojektowano w technologii monolitycznej, żelbetowej (konstrukcja zespolona) z wykorzystaniem ścian murowanych, zachowanych po dawnych oficynach w dziedzińcu.

INSTALACJE KLIMATYZACJI I WENTYLACJI MECHANICZNEJ

Dla pomieszczeń użytkowych i technicznych przewiduje się wentylację mechaniczną nawiewno wyciągową z odzyskiem ciepła. Wybrane pomieszczenia, które z racji dużych zysków ciepła wymagać będą zastosowania klimatyzatorów, zostaną wyposażone w system ochładzania powietrza w okresie letnim bazujący na układach z bezpośrednim odparowaniem typu VRV, z możliwością podłączenia wielu klimatyzatorów wewnętrznych do jednego skraplacza.

Aby maksymalnie ograniczyć zużycie energii do celów klimatyzacji proponuje się czerpnie świeżego powietrza zlokalizować w terenie. Centrale klimatyzacyjne podłączone zostaną do gruntowych wymienników ciepła, dzięki czemu temperatura powietrza czerpanego w okresie letnim wynosić będzie ok. 20 st.C co pozwoli na zmniejszenie niezbędnej mocy chłodniczej. Z kolei w okresie zimowym temperatura świeżego powietrza po przejściu przez wymiennik gruntowy wynosić będzie około + 20 C, dzięki czemu moc nagrzewnic ciepła została znacznie zredukowana.

Kompleksowe sterowanie instalacjami klimatyzacyjnymi zapewnią systemy automatycznej regulacji i sterowania oparte o sterowniki mikroprocesorowe wraz z niezbędnymi modułami systemowymi. Wszystkie urządzenia automatyki będą fabrycznie sprawdzone, dostarczone i uruchomione wraz z centralami. Regulatory będą wyposażone w moduły komunikacyjne do pracy z komputerowym systemem zarządzania budynkiem (BMS).

BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE I EWAKUACJA

Obiekt zaprojektowano zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej i ewakuacji.

DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Budynek w całości przystosowany jest do przebywania w nim osób niepełnosprawnych, zarówno dla pracowników, gości jak i mieszkańców kondygnacji II piętra. Dotyczy to dostępności wszystkich pomieszczeń jak i wyposażenia budynku w odpowiednią infrastrukturę: toalety, dźwigi, platforma poręczowa (mieszkanie-studio rezydenta).

ZESTAWIENIE DANYCH DOTYCZĄCYCH FUNKCJI I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH POMIESZCZEŃ:

Nr Pomieszczenia	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia Użytkowa m2
PIWNICE:		
0.01	Pom. gospodarcze	8,49
0.02	Pom. gospodarcze	5,89
0.03	Pom. gospodarcze	5,68
0.04	Pom. gospodarcze	5,67
0.05	Pom. gospodarcze	6,71
0.06	Zaplecze socjalne	12,41
0.07	Pom. gospodarcze	9,45
0.08	Zaplecze pom. kuchennego	10,21
0.09	Szyb windowy	3,87
0.10	Klatka schodowa	13,17
0.11	Komunikacja	14,65
0.12	Klatka schodowa	4,44
0.13	Komunikacja	13,43
	Razem Powierzchnia Użytkowa Netto:	64,48
	Powierzchnia Komunikacji:	49,56
	Suma:	114,04
PARTER:		
1.01	Kawiarnia, sala konsumpcyjna	32,75
1.02	Sanitariat damski	4,29
1.03	Sanitariat męski	4,36
1.04	Sanitariat damski	3,40
1.05	Sanitariat męski	3,40
1.06	Sala konferencyjna	29,70
1.07	Pom. na odpady	1,97
1.08	Kawiarnia, zaplecze	11,11
1.09	Komunikacja	6,18

1.10	Komunikacja	17,17
1.11	Komunikacja	5,03
1.12	Klatka schodowa	5,30
	Razem Powierzchnia Użytkowa Netto:	91,01
	Powierzchnia Komunikacji:	33,68
	Suma:	124,69
I PIĘTRO:		
2.01	Sala konsumpcyjna	79,76
2.02	Pokój biurowy	12,33
2.03	Sekretariat	22,71
2.04	Sanitariat	5,23
2.05	Pokój biurowy	25,99
2.06	Pokój biurowy	12,72
2.07	Pokój biurowy	12,74
2.08	Pokój biurowy	13,23
2.09	Pom. pomocnicze	13,14
2.10	Pracownia artysty	53,64
2.11	Pom. gospodarcze	5,09
2.12	Łazienka	5,09
2.13	Mieszkanie rezydenta	27,25
2.14	Komunikacja	3,25
2.15	Komunikacja	63,02
	Razem Powierzchnia Użytkowa Netto:	288,92
	Powierzchnia Komunikacji:	66,27
	Suma:	355,19
II PIĘTRO:		
3.01	Mieszkanie	18,08
3.02	Mieszkanie	19,57
3.03	Mieszkanie	22,84

3.04	Mieszkanie	19,00
3.05	Mieszkanie	31,94
3.06	Pom. Gospodarcze	4,48
3.07	Komunikacja	39,67
	Razem Powierzchnia Użytkowa Netto:	115,91
	Powierzchnia Komunikacji:	39,67
	Suma:	155,58
PODDASZE		
4.01	Mieszkanie	23,64
4.02	Mieszkanie	28,79
4.03	Mieszkanie	24,14
4.04	Mieszkanie	22,96
	Razem Powierzchnia Użytkowa Netto:	99,53
	Powierzchnia Komunikacji:	0,00
	Suma:	99,53
	RAZEM powierzchnia użytkowa budynku netto:	659,85
	RAZEM powierzchnia komunikacji budynku (holi, korytarzy, schodów, szybów, itp)	189,18
	RAZEM powierzchnia użytkowa budynku brutto:	849,03

INFORMACJA O PLANOWANYCH ŁĄCZNYCH KOSZTACH WYKONANIA PRAC REALIZOWANYCH NA PODSTAWIE PRACY KONKURSOWEJ SPORZĄDZONEJ W KONKURSIE NA OPRACOWANIE KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ CENTRUM REWITALIZACJI WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. 3 MAJA 18

1. PLANOWANY ŁĄCZNY KOSZT WYKONANIA ZAMÓWIENIA POLEGAJĄCEGO NA SZCZEGÓŁOWYM OPRACOWANIU PRACY KONKURSOWEJ (OPRACOWANIE POKONKURSOWE), ZGODNIE Z ZAKRESEM OKREŚLONYM W UST. 5.3 PKT.: 1,2,3,4,5,6 REGULAMINU, OSZACOWANY NA PODSTAWIE SPORZĄDZONEJ PRACY KONKURSOWEJ, WYNOŚI:

bez podatku VAT: **408 000,00 PLN**

w tym:

a) koszt wykonania prac przygotowawczych: 040 800,00 PLN
b) koszt wykonania prac projektowych: 326 400,00 PLN
c) koszt sprawowania nadzoru autorskiego: 040 800,00 PLN

DANE DO WYCENY:

Powierzchnia Działki 1069,91 M2
Powierzchnia Użytkowa 0849,03 M2
Koszt realizacji netto: 6 000 000,00 PLN

Koszt Projektu: **6 000 000,00 pln x 6,8% = 408 000,00 PLN**

2. PLANOWANY ŁĄCZNY KOSZT WYKONANIA PRAC ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ INWESTYCJI CENTRUM REWITALIZACJI WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. 3 MAJA 18 OSZACOWANY NA PODSTAWIE SPORZĄDZONEJ PRACY KONKURSOWEJ, WYNOŚI:

bez podatku VAT: **6 000 000,00 PLN**

DANE DO WYCENY:

Powierzchnia Działki 1069,91 M2
Powierzchnia Użytkowa 0849,03 M2
Koszt realizacji netto: 6 000 000,00 PLN

Koszt Realizacji: **849,03 M2 x 7066,88 PLN/M2 = 6 000 000,00 PLN netto**

TABELA WARTOŚCI ROBÓT BUDOWLANYCH

Lp.	Grupa kosztów	Wartość netto	VAT	Wartość brutto
1.	Stan surowy zamknięty	2 520 000,00	579 600,00	3 099 600,00
2.	Pozostałe roboty - wykończeniowe i elewacyjne	1 860 000,00	427 800,00	2 287 800,00
3.	Roboty instalacyjne wewnętrzne (w szczególności wod-kan, c.o., elektryczne, teletechniczne, technologiczne, wymiennikownia ciepła – jeśli jest wewnątrz budynku)	1 320 000,00	303 600,00	1 623 600,00
4.	Zagospodarowanie terenu: place publiczne, ciągi pieszo-spacerowe, ogrody, zieleń urządzona, mała architektura (ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, wodotryski, obeliski, tablice informacyjne, obiekty architektury ogrodowej itp.); infrastruktura techniczna: drogi, sieci wod-kan, sieci energetyczne, sieci teletechniczne, przyłącza mediów, stacja trafo (jeśli jest na zewnątrz)	300 000,00	69 000,00	369 000,00
ŁĄCZNE KOSZTY		6 000 000,00	1 380 000,00	7 380 000,00