

KONKURS ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNY NA KONCEPCJĘ
PRZEBUDOWY WRAZ Z ROZBUDOWĄ BUDYNKÓW URZĘDU MIASTA I
HISTORYCZNEGO RATUSZA MIEJSKIEGO GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO
ORAZ ZMIANY ZAGOSPODAROWANIA W OBRĘBIE
ICH OTOCZENIA URBANISTYCZNEGO

1. IDEA - KONTEKST KRAJOBRAZOWY I URBANISTYCZNY

Gorzów Wielkopolski jest miastem, w którym różnorodność dotyczy niemal wszystkich aspektów istnienia. Początkuje je położenie - na styku dwóch morfogenetycznych jednostek Równiny i Kotliny Gorzowskiej z rzeką Wartą - w efekcie którego zaistniały unikatowe cechy krajobrazu z prawobrzeżną częścią miasta, położoną na silnie pofałdowanej północnej krawędzi Pradoliny Warty / rzędne od 23 do 82 m n.p.m/ oraz lewobrzeżną, jako prawie płaską równiną.

W strefie krawędziowej doliny i wysoczyzny istnieje miasto o różnorodnych jednostkach krajobrazowych i różnych formach zabudowy, w tym także w obszarach zabytkowych i historycznych.

W kontekście właściwej skali przedwojennej zabudowy, pejoratywnym przykładem tej różnorodności jest realizacja w latach 60-tych i 70-tych osiedli mieszkaniowych, w znacznej części z przewagą budynków o wysokości 11 kondygnacji. Zdominowały one w efekcie sylwetę miasta, pozbawiając panoramy ich naturalnych i atrakcyjnych cech.

W krajobrazie miasta wyróżniają się dwie dominanty: zabytkowa XIII-wieczna katedra z wieżą oraz współczesny gmach Urzędu Wojewódzkiego. W obu przypadkach obiekty w ich otoczeniu są o połowę niższe, jednak tylko katedra jest punktem w przestrzeni, który podkreśla i współtworzy kompozycję zespołu urbanistycznego - Starego Miasta. W drugim przypadku kubatura olbrzymiego budynku wyłącznie przytłacza obszar Nowego Miasta.

Założenia ideowe :

- podobnie do rozwiązań z konkursu z 1912 r, budynek ratusza zlokalizowany zostanie wyłącznie na terenie ograniczonym ulicami Obotrycką, Herberta i Sikorskiego;
- ratusz, w nowych gabarytach wysokościowych, stanowić ma kolejną dominantę w sylwecie prawobrzeżnego Gorzowa, zwłaszcza jako widok od strony Zawarcia;
- najwyższa część ratusza nawiąże wysokością do poziomu dachu wieży obronnej katedry oraz wież kościołów Białego i Czerwonego;
- funkcja, istotnego w skali miasta obiektu, potwierdzona zostanie dodatkowo poprzez symboliczną kompozycję koloru białego i czerwonego;
- budynek akcentować będzie tarasowy korpus nowej części, o kącie nachylenia/wznoszenia odpowiadającym stromym dachom istniejących budynków;
- elewacje nowej części zrealizowane zostaną przy użyciu trzech podstawowych materiałów: jasnych prefabrykatów włókno-cementowych o wysokości kondygnacji budujących strukturę budynku i nawiązujących kolorystycznie do kościoła Białego, cegły ceramicznej nawiązującej do kościołów Katedralnego i Czerwonego oraz materiału wypełniającego w postaci szklanych fasad;
- forma nowej części jako nawiązanie do schodkowej kompozycji frontu, szczytów i detali budynku przy ul. Sikorskiego - zrealizowanego w stylu Art déco w 1930 r. Układ nowej bryły oraz kompozycja jej fasad powiełają założenia stylu poprzez zgeometryzowanie i syntetyczne ujęcie form wieloplanowej, uskokowej kompozycji również jako znaku miejsca i kontekstu lokalizacji w przestrzeni skarpy pradoliny;
- nowa forma ma nie deprecjonować istniejących budynków - a wręcz przeciwnie, poprzez formy łączników, akcentować ich charakterystyczne detale zwłaszcza dotyczące ścian szczytowych;
- wewnętrzna, centralna część działki zadaszona dwoma świetlikami dachowymi, z uwzględnieniem poziomu gzymsów istniejących budynków;
- wycofana w przyziemiu i narastająca kubatura tworząca plac, akcentująca wejście główne oraz kontynuująca linie zabudowy ul. Sikorskiego;
- trzy istniejące na terenie posesji obiekty zmodernizowane z poszanowaniem warunków konserwatorskich oraz założeniem minimalnej ingerencji w ich struktury.

2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projekt zakłada realizację budynku ratusza na obszarze kwartału zdefiniowanego ulicami Sikorskiego, Herberta i Obotryckiej z wypełnieniem zabudową całej posesji. Sądzymy, że intensywna zabudowa wyłącznie na tym terenie, będzie korzystniejsza pod względem efektywności inwestycji oraz możliwości zagospodarowania w przyszłości działek sąsiednich.

Obiekty kubaturowe

Projekt w niewielkim stopniu ingeruje w istniejącą zabudowę w otoczeniu. Zasygnalizowane w regulaminie konkursu możliwości wyburzenia budynku żłobka lub punktowca, naszym zdaniem należałoby przenieść w przyszłość, do czasów, po rozwiązaniu problemu modernizacji przedwojennej zabudowy.

Przyjęto, że zmiana zagospodarowania dotyczyć będzie przede wszystkim terenu położonego pomiędzy ulicami Herberta i Cichońskiego, łącznie z istniejącym targowiskiem. Ingerencja, w tym obszarze, polegać będzie na usunięciu parterowych budynków gospodarczych, garaży, stacji trafo oraz fragmentu zabudowy targowiska. Na terenie tym zakłada się realizację trzykondygnacyjnego parkingu dla 240 pojazdów (dla potrzeb Urzędu), z wbudowaną stacją trafo. Kubatura parkingu ma równocześnie domknąć, od strony północnej, kwartał usługowy. Pozostała część terenu wykorzystana zostanie na przejście piesze z zielenią rekreacyjną łączące budynek ratusza z parkingiem, ulicą Cichońskiego oraz terenem po jej wschodniej stronie. Przewiduje się tam lokalizację trzykondygnacyjnego parkingu dla 380 pojazdów, zaspokajającego potrzeby mieszkańców wschodniej części Starego Miasta oraz klientów Urzędu Miasta. Proponuje się również uzupełnienie zabudowy w narożniku ulicy Teatralnej.

Korekcie poddano także kwartał wytworzony ul. Obotrycką, Pionierów i Spichrzową - w zakresie likwidacji części oficyn oraz zrealizowania kubatury uzupełniającej od strony wschodniej.

Układ drogowy.

Projekt zachowuje istniejący układ proponując jedynie zwężenie szerokości ulic Herberta i Obotryckiej łącznie z ich skrzyżowaniem. Ulica Herberta jako dwukierunkowa obsługiwać będzie parking Urzędu oraz garaż podziemny. Wzdłuż północnej pierzei jednokierunkowej ul. Obotryckiej przewiduje się realizację ogródków gastronomicznych. Zwężenie ulic ma na celu utrudnienie, a tym samym ograniczenie ruchu oraz likwidację parkowania wzdłuż ulic. Przyjęto, że korzystniejszym wariantem przeprawy mostowej będzie wariant „dołem”. Umożliwi on i nie zakłóci dostępu do terenów i obiektów położonych po obu stronach ulicy Cichońskiego.

3. ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE

Architektura

Podjęte decyzje i autorskie założenia są konsekwencją uwarunkowań krajobrazowych, urbanistycznych, charakterystycznych cech istniejących i przeznaczonych do adaptacji budynków oraz programu funkcjonalnego. Dotyczą one zarówno kompozycji ratusza w tkance miasta jak również jego wewnętrznej struktury. Nowa część urzędu, dzięki swoim gabarytom i indywidualnym cechom, ukazać ma w przestrzeni miasta istnienie ważnego obiektu. W strukturze wewnętrznej natomiast, ma odtworzyć w mini skali częściowo utracone przez miasto, historyczne zagęszczenie tkanki.

Zespół ratusza powstaje jako strukturalna suma trzech istniejących budynków oraz nowej części. Indywidualne układy funkcjonalno-przestrzenne zostają zachowane a nowa część, integrując je w całość, uwzględnić ma współczesne warunki techniczne i potrzeby użytkowe.

Kompozycja całości jawić się ma jako tkanka miasta zbudowana z korytarzy/ulic, zaułków, holi/placów i placyków wypełnionych przemiennie różnymi funkcjami oraz światłem budującym i współtworzącym wnętrza. Szczególną i istotną rolę pełnić ma przestrzeń wewnętrznego dziedzińca, który będzie zwornikiem, a zarazem najbardziej reprezentacyjną częścią kompleksu. Wielokondygnacyjny hol, sala sesyjna, hala obsługi, ogródek restauracji, taras biznesu oraz układy zieleni wewnętrznej zapewnić mają właściwe i optymalne warunki do pracy i obsługi mieszkańców miasta.

Architekturę nowego skrzydła wschodniego oparto o ideę formy otwartej, wytworzonej grą parametrów wysokości, długości i narastania kondygnacji oraz niezdefiniowania domknięcia kompozycji, co umożliwi wprowadzenie ewentualnych korekt programowych i modyfikacji.

Zakres zmian i prac modernizacyjnych

Podstawowe decyzje dotyczące sposobu rozwiązania funkcji ratusza wiązały się analizą substancji istniejącej oraz możliwościami jej przekształceń.

Budynek przy ul. Sikorskiego – A :

- zachowuje się podstawowy układ funkcjonalny z traktem komunikacyjnym i pomieszczeniami po obu stronach korytarzy;
- w poziomie piwnic wyburzone zostaną ściany nie pełniące funkcji konstrukcyjnych;
- zachowuje się dwa wejścia do budynku z tą zmianą, że w wejściu wschodnim zmienia się kierunek schodów - na prowadzące w dół - na poziom przyziemia, bezpośrednio do sali obsługi Wydziału Komunikacji, umożliwiając niezależne dojście z zewnątrz.
- wyburzeniu ulegną klatki schodowe, jako niespełniające współczesnych wymogów i parametrów technicznych;
- w nowych miejscach zrealizowane zostaną sanitariaty, w tym również dla osób niepełnosprawnych oraz szacht techniczny/wentylacja mechaniczna.

Budynki przy ul. Obotryckiej – B :

- zachowuje się podstawowy trójtraktowy układ funkcjonalny;
- wymiana konstrukcji dachu i pokrycia;
- wyburzenie wszystkich ścianek działowych z pozostawieniem konstrukcji;
- wyburzenie klatki schodowej, w centralnej części budynku;
- docelowe zamknięcie drzwiami p.pożarowymi dwóch, pozostałych klatek;
- obniżenie posadzki piwnic, we fragmencie przeznaczonym dla potrzeb restauracji.

Układ funkcjonalny

Podjęcie określonych decyzji modernizacyjnych skutkowało rozwiązaniami w zakresie funkcji i rozmieszczenia programu.

Założenia podstawowe :

- poziom „0” 28.40 m n.p.m, nawiąże do poziomu parteru budynku przy ul. Obotryckiej oraz poziomu terenu w narożniku ul. Sikorskiego i Herberta;
- na poziomie tym znajdą się pomieszczenia bezpośrednio związane z obsługą obywateli w postaci: hali obsługi ze stanowiskami ewidencji ludności, dowodów osobistych, obsługi kancelarii i informacji oraz pomieszczenia Wydz. Spraw Obywatelskich i Spraw Społecznych;

- kontynuacja głównego holu w budynku A - w układzie półpoziomów w stosunku do „0”. W przyziemiu („-1/2” 26.28) znajdzie się Wydział Komunikacji z salą obsługi oraz archiwum. Na kondygnacji powyżej („+1/2” 30.51): pomieszczenia Miejskiego Rzecznika Konsumentów, Biura Konsultacji Społecznych oraz pomieszczenia ubezpieczeniowe, agencji celnej i obsługi bankowej Wydziału Administracji.
- w bezpośrednim powiązaniu z holem zlokalizowano amfiteatralną salę sesyjną, z możliwością jej podziału na trzy mniejsze sale. Przeszklona, tylna ściana sali zapewnić ma atrakcyjne doświetlenie naturalnym światłem i podkreślać transparentny charakter tej przestrzeni;
- w obszarze wielokondygnacyjnego holu, na pierwszym piętrze, zlokalizowano gabinety: jednego z zastępców prezydenta, dyrektora urzędu, sekretarza, skarbnika miasta oraz ich sekretariaty. Na drugim piętrze również w przestrzeni holu, na poziomie adaptowanej dawnej sali sesyjnej, usytuowano gabinet prezydenta miasta oraz jego zastępców z sekretariatami;
- pozostałe wydziały i jednostki organizacyjne zlokalizowano na poszczególnych piętrach, z założeniem sytuowania wszystkich biur danego wydziału, w bezpośrednim sąsiedztwie i na jednej kondygnacji;
- w nowym budynku C, przewiduje się realizację dwóch zamkniętych drzwiami p.pożarowymi klatek schodowych z zespołami dźwigów osobowych, obsługujących na zasadzie półpoziomów cały kompleks urzędu;
- w podpiwniczeniu dziedzińca zlokalizowano garaż dla 25 samochodów oraz motocykli i rowerów, umożliwiający również dostawy do restauracji.

Konstrukcja

Zakłada się realizację budynku C w technologii żelbetowej wylewanej na budowie. Układ konstrukcji nośnej centralnej części: sali sesyjnej, kondygnacji powyżej i garażu nawiązuje do rozpiętości konstrukcyjnych zastosowanych w bud. A. W obu budynkach nastąpi wyeksponowanie szkieletowej konstrukcji nośnej.

Skrzydło wschodnie tworzyć będzie dwutraktowy układ konstrukcyjny z nośnymi żelbetowymi zewnętrznymi quasi ścianami oraz wewnętrznym szkieletem. Struktura ścian zewnętrznych, w podłużnym układzie, oparta jest o moduł 1.5 m, a rozpiętości poprzeczne wyniosą 5.10 i 7.80 m.

Instalacje

Podstawowe decyzje na obecnym etapie koncepcji konkursowej dotyczą :

- lokalizacji czterech central wentylacyjnych oraz szachtów technicznych, obsługujących strefowo poszczególne budynki;
- ograniczeniu strat ciepła zespołu poprzez przekrycie świetlikami części centralnej;
- realizacji na dachu części centralnej zespołu ogniw fotowoltaicznych;
- częściowej retencji wody deszczowej poprzez absorpcję jej przez zieleni na tarasach i użycie jej - jako „szarej wody” - w urządzeniach sanitarnych.

Etapowanie

Zakłada się etapową realizację, w wariantcie przedstawionym w odpowiedzi na pytania : prace budowlane w pierwszym etapie dotyczyć będą modernizacji/remontów budynków B (Obotrycka) i ewentualnego, równoległego wznoszenia budynku C. Po zrealizowaniu tego zakresu następuje przeniesienie pracowników, a w opuszczonym budynku A realizowany jest określony zakres prac modernizacyjnych. Po ich zakończeniu nastąpi docelowe zagospodarowanie pomieszczeń urzędu.