

**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. OPIS IDEI I KONCEPCJI BUDYNKU ORAZ ZAGOSPODAROWANIA JEGO OTOCZENIA

Urbanistyka

Idea stojąca za projektem rozbudowy Urzędu Miasta jest wynikiem przeprowadzonej analizy zarówno w skali urbanistycznej, jak i wizji lokalnej szczegółowo ilustrującej charakter i klimat miejsca, a także formę okolicznej zabudowy Starówki.

Projekt, w skali urbanistycznej zakłada, że nowy Ratusz wypełniając kwartał przy ulicy Sikorskiego, naturalnie uzupełni brakującą tkankę Starego Miasta. Planując długoterminową rewitalizację okolicznych kwartałów, w projekcie położono szczególny nacisk na wypełnienie pustych lub zdewastowanych fragmentów Starówki nowymi budynkami, w tym ww. Urzędem Miasta. Dodatkowo także wprowadzono nowy element zagospodarowania, jakim jest **plac Ratuszowy**, dzięki czemu całość, wspólnie stworzy nową tkankę centro twórczą. Uzupełnienie zabudowy, nie tylko o nowy ratusz, ale także o nowe biurowce i apartamentowce z parterami przeznaczonymi pod usługi, handel, gastronomię i rozrywkę spowoduje ożywienie tego fragmentu starówki nie tylko w godzinach pracy administracji miejskiej, ale przez całą dobę.

Zaprojektowany przez nas **plac Ratuszowy** wraz z nową zabudową usługowo-biurową, może stanowić przeciwwagę dla Starego Rynku i poprzez **bulwary Nadwarciańskie** i fragmenty ulic Obotryckiej i Herberta zamienione na pasaże spacerowe, stworzyć wspólny pasaż kulturalno-rozrywkowy całkowicie zamknięty w granicach Starego Miasta i będący jego główną atrakcją. Ograniczenie ruchu do ciągów pieszo-jezdnych pasażu Obotrycka, pomiędzy placem Ratuszowym, a Starym Rynkiem przy Katedrze, podobnie jak w przypadku bulwaru Nadwarciańskiego, wymusi naturalny rozwój usług nastawionych na turystykę, kulturę i rozrywkę. **Pasaże Obotrycka i Herberta** poprzez swoje powiązania komunikacyjne z placami i bulwarem Nadwarciańskim docelowo staną się kłamrą spajającą gorzowską Starówkę.

Wraz z rozbudową budynków urzędu, przewidziano również uzupełnienie okolicznej zabudowy przy placu Ratuszowym na działkach miejskich na przyszłe potrzeby usług, handlu i biur, z możliwością wykorzystania części z tych obiektów na inwestycje miejskie, takie jak poszerzenie zakresu funkcjonalnego samego urzędu, czy też zlokalizowanie w tym miejscu innych funkcji administracyjnych. Przez plac Ratuszowy przeprowadzono także pasaż usługowo - handlowy prowadzący bezpośrednio do wielopoziomowego garażu pełniącego funkcję Park&Ride, a położonego w sąsiedztwie nowoprojektowanego mostu.

Architektura

Głównym założeniem projektu samego budynku Ratusza jest zaproponowanie takiego sposobu rozbudowy, aby wszystkie niezbędne funkcje zmieścić w jednym kwartale. Stworzenie spójnego i jednorodnego zespołu o wysokich walorach estetycznych z poszanowaniem historii miasta, uwzględnia zrównoważone, niewysokie koszty realizacji inwestycji rozłożonej przez kilka kolejnych lat na etapy.

Architektura gorzowskiej Starówki, z jej różnorodnością skali i formy zabudowy, zainspirowała projektantów do stworzenia nowego obiektu nawiązującego i wpisującego się w zastane otoczenie. Poszanowanie nowoprojektowanego budynku dla Starego Miasta wyrażone zostało poprzez nawiązanie do historycznej tkanki podziałami elewacyjnymi oraz charakterystycznym dachem wielospadowym. Sposób w jaki ukształtowana jest nowa bryła Ratusza, wraz z detalem jego wykończenia, ukazuje współczesny, minimalistyczny i bardzo nowoczesny charakter zabudowy biurowo-administracyjnej czerpiący inspirację z przedwojennej architektury Gorzowa.

Szlachetny kamień elewacyjny, uzupełniony o szklane elewacje strukturalne z nowoczesnym dachem tytanowo-cynkowym i w pełni przeszklonymi ścianami od strony ulicy Sikorskiego, jednoznacznie wskazują na to, że ten świetnie zlokalizowany przy nowym rynku Ratuszowym Urząd Miejski, stanie się prestiżowym obiektem administracyjnym, podkreślającym charakter rozwijającego się miasta jakim jest Gorzów Wielkopolski.

Planując umieszczenie wszystkich elementów programu funkcjonalnego na wspólnej działce, obejmującej istniejące obiekty nowego i starego ratusza, a także dawny sierociniec, projekt

pozwała efektywnie rozplanować trzy etapy inwestycji. W pierwszym etapie planuje się rozbudowę nowej części urzędu od strony placu Ratuszowego i ulicy Herberta. W kolejnym etapie, przewiduje się przeniesienie pracy urzędu do nowego budynku i remont istniejącego urzędu od strony ulicy Sikorskiego. Remont obejmie przebudowę wewnątrz i dostosowanie ich do nowych warunków pracy, a także odświeżenie elewacji i dachu z zachowaniem historycznych elementów dekoracyjnych. W trzecim etapie przewiduje się remont i przebudowę starego Ratusza i sierocińca, spajając w całość wszystkie budynki Urzędu Miasta. Realizacja inwestycji pozwala na jednoczesną rozbudowę i funkcjonowanie administracji w czytelny sposób łącząc ze sobą stare obiekty z nowym budynkiem.

Funkcja

Połączone stare i nowe budynki Ratusza, stworzą jeden obiekt, którego elementem spajającym stanie się **Sala Obsługi Interesantów** znajdująca się na zabudowanym dziedzińcu wewnętrznym. Sala ta, będąca głównym spoiwem pomiędzy administracją a mieszkańcami, stanowi serce obiektu, a co za tym idzie, poprzez główny hol wejściowy, dostępna będzie bezpośrednio z nowoprojektowanego placu Ratuszowego.

Hol główny, ze swoimi transparentnymi przeszkleniami i otwartymi na plac wielokondygnacyjnymi zespołami wind i schodów, stanowi rodzaj wspólnej zapraszającej przestrzeni gdzie funkcja ściśle administracyjna naturalnie miesza się z funkcjami poszerzonymi o strefę bankową i gastronomiczną płynnie przechodząc w nowoprojektowany plac Ratuszowy. Latem szklane witryny restauracji ratuszowej i oddziału banku poprzez swoje otwarcia ożywią przestrzeń w pobliżu głównego wejścia do Urzędu Miasta, stając się elementem bardzo przyjaznym dla mieszkańców.

Trzon komunikacyjny został oparty o zespoły windowe i schodowe dostępne z holu głównego i skomunikowane ze wszystkimi piętrami nowego budynku, a także poprzez półpiętra z wszystkimi kondygnacjami w obiektach istniejących. Główna komunikacja pionowa jest uzupełniana przez istniejące klatki schodowe w obiektach starego ratusza, sierocińca i istniejącego urzędu.

Podział na części o dużym natężeniu ruchu znajdujące się na pierwszych dwóch kondygnacjach tj. np. Sala Obsługi Interesantów, Bank, Restauracja oraz części o małym natężeniu ruchu tj. np. biura, sale konferencyjne, sesyjne itp., pozwala w bezkolizyjny sposób funkcjonować poszczególnym wydziałom i charakteryzuje się prostym zarządzaniem kontrolą dostępu do obiektu.

Na pozostałych kondygnacjach przewidziano lokalizację wszystkich wydziałów z podziałem na strefy i piętra zgodnie z ich przeznaczeniem i spójnością komunikacji pomiędzy nimi. Wszystkie kondygnacje uzupełniono o niezbędne zaplecze techniczne i sanitarne, a także o dodatkowe sale konferencyjne oraz archiwa.

Na najwyższych kondygnacjach w nowym budynku zlokalizowano pomieszczenia Rady Miasta wraz z Salą Sesyjną, oraz pomieszczenia administracji i zarządzania Urzędem Miasta takie jak strefa Prezydencka czy też wydziały inwestycyjne i biznesowe, uzupełnione o konieczne sale konferencyjne z niezbędnym niewielkim zapleczem gastronomicznym.

Podsumowując, szacunek projektantów dla zastanego otoczenia w planowaniu urbanistycznym gdzie położono szczególny nacisk na stworzenie nowej tkanki Starego Miasta, dzięki takim rozwiązaniom jak plac Ratuszowy, pasaż piesze uzupełnione o nowe kwartały zabudowy, prostota układu funkcjonalnego nowego Ratusza w połączeniu z zaproponowaną nowoczesną, pokrytą szkłem i kamieniem architekturą biurową, ma stanowić przykład rozwiązań budynków administracyjnych, świadczący o "czystości" i transparentności pracy urzędników na rzecz miasta i jego mieszkańców, a także przykład przyjaznego pracownikom miejsca pracy.

2. OPIS KONSTRUKCJI I TECHNOLOGII REALIZACJI

Wstępnie założono, że na terenie objętym niniejszą inwestycją występują warunki gruntowe umożliwiające bezpośrednie posadowienie obiektów na płycie fundamentowej, z uwagi na możliwe występowanie wody gruntowej.

Należy uwzględnić, że po wykonaniu badań gruntowych i stwierdzeniu występowania warunków gruntowych odmiennych od założonych mogą się pojawić warianty posadowienie na palach lub innych fundamentach pośrednich. W przypadku wysokiego poziomu wód gruntowych należy liczyć się z koniecznością wykonania kotew gruntowych do zabezpieczenia obiektu przed wyporem.

Konstrukcję budynku projektuje się jako płytowo – słupową z trzonami usztywniającymi w postaci klatek schodowych i wind. Zakłada się całość konstrukcji wykonaną w technologii żelbetowej monolitycznej.

Ściany zewnętrzne oparte na fasadach słupowo-ryglowych z wykorzystaniem profili aluminiowych, wykonane jako fasady szklane, częściowo strukturalne, w części wykonane jako trójwarstwowe z okładziną kamienną lub z użyciem tynków szlachetnych.

Konstrukcję przekrycia projektuje się jako mieszaną, częściowo jako płatwiowo-krokwiową ze stalowymi wiązarami kratowymi, a także, np. nad salą sesyjną rady miasta jako stalową na dźwigarach kratowych o rozpiętości 10-30 m. zależnie od podparcia. Dźwigary w rozstawie 6,0 m. o wysokości konstrukcyjnej do 1 m.

Szczegóły elementów konstrukcyjnych:

Płyty fundamentowe monolityczne wylewne z betonu, zbrojone dołem lub dołem i górą.

Stropy projektowane jako płytowe monolityczne, wylewne z betonu zbrojonego krzyżowo dołem i górą. Przy słupach stropy będą miały główce proste poniżej spodu stropu.

Słupy projektuje się jako ciągłe wielokondygnacyjne obciążone głównie pionowo. Obciążenia poziome przenoszone za pośrednictwem płyt stropowych na trzony i ściany usztywniające. Słupy będą monolityczne żelbetowe o przekrojach zależnych od obciążeń i uwarunkowań architektonicznych.

Szyby windowe jako monolityczne żelbetowe, wykonane na podstawie wytycznych producenta dźwigów, oddylatowane od konstrukcji budynku. Klatki schodowe wewnętrzne – żelbetowe, wylewane oddylatowane od ścian budynku, montowane z wykorzystaniem systemowych łączników tłumiących drgania.

Ściany konstrukcyjne monolityczne wylewane zbrojone obustronnie. Ściany będą pełniły funkcje ścian usztywniających.

Ściany dzielące pomieszczenia biurowe dla których jest wymagana akustyczna izolacyjność wykonane będą z silki lub ścian wydzielen systemowych, pozostałe z systemów witryn szklanych.

Kurtyny szklane elewacyjne przez kilka kondygnacji mocowane będą do pod konstrukcji szklanej i aluminiowej nośnej uzgodnionej z dostawcą witryn i elewacji. Powierzchnie przeszklone zewnętrzne zakłada się z zastosowaniem systemów bezprofilowych z przekładką termiczną i szyb zespolonych o współczynniku przenikania ciepła 1,1.

3. OPIS MATERIAŁÓW WYKOŃCZENIOWYCH

Ściany zewnętrzne wentylowane z okładziną kamienną oraz z okładziną aluminiową – pasy z blachy z profilami maskującymi systemowymi na podkonstrukcji systemowej. Elewacje szklane w systemie profili szklanych aluminiowych malowanych proszkowo. W budynkach istniejących ściany dwuwarstwowe - tynkowane.

Okna drewniane i aluminiowe. Wskazane okna z fabrycznie montowanymi nawietrzakami higrosterowanymi w kolorze stolarki. Okna ostatniej kondygnacji z fabrycznie wmontowanymi kontaktronami.

Obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej, powlekane fabrycznie w kolorze elewacyjnych elementów aluminiowych.

Dach płaski wykończony papą nawierzchniową z bitumu modyfikowanego elastomerem, wykończoną łupkiem naturalnym. Dach wielospadowy wykończony blachą tytanowo-cynkową.

Ściany i sufity w pomieszczeniach w systemach lekkiej zabudowy np. g-k., witryn szklanych lub pokryte tynkiem cementowo-wapiennym malowany farbą zmywalną.

Podłogi klatek schodowych, korytarzy i holu wejściowego - płytki antypoślizgowe, zmywalne np. gresowe lub granitowe o fakturze szlifowanej lub płomieniowanej.

4. OPIS PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE INSTALACJI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ROZWIĄZAŃ ENERGOOSZCZĘDNYCH, GWARANTUJĄCYCH NISKIE KOSZTY EKSPLOATACJI

Przewidujemy, że system ogrzewania, chłodzenia i wentylacji przewidywany dla wszystkich pomieszczeń zapewni automatykę sterowania komfortem cieplnym oraz wyposażony będzie w indywidualne sterowanie ciepłem w poszczególnych pomieszczeniach.

Energia promieniowania słonecznego

Dla projektowanego budynku przewidzieć można układ instalacji solarnych do podgrzewu wody użytkowej. Układ powinien charakteryzować się sprawnością pozwalającą pokryć ok. 50-60% sumarycznego zapotrzebowania na ciepłą wodę użytkową w skali roku. Przybliżone koszty instalacji przy rocznych zyskach na energii cieplnej pozwalają przyjąć ten element na zasadzie pomniejszenia bieżących wydatków na energię.

Energia z układów pomp ciepła

Projektowanym źródłem ciepła jest węzeł cieplny. Instalacja taka wiąże się ze stosunkowo małymi wydatkami inwestycyjnymi przy jednocześnie względnie niewielkimi kosztami użytkowania. W tym wypadku projektowanie instalacji wykorzystującej ciepło z układów pomp ciepła jest nieuzasadnione ekonomicznie – bardzo wysokie koszty inwestycji (duże sumaryczne zapotrzebowanie na ciepło) nie zrekompensują późniejszej oszczędności podczas eksploatacji obiektu.

Inne źródła

Układ instalacji chłodzenia umożliwi odzysk ciepła, które oddawane może być np. do wody użytkowej, co automatycznie powoduje znaczne zmniejszenie zapotrzebowania na energię do podgrzania wody użytkowej.

Dla pozostałych rozwiązań ekonomicznie uzasadnione jest stosowanie:

- urządzeń wentylacyjnych z odzyskiem ciepła na poziomie 70% (wymienniki obrotowe)
- układów chłodniczych o wskaźniku COP (EER) nie mniejszym jak 3,0kW/kW
- źródeł światła zapewniających jednostkowe zapotrzebowanie energii ok. 15W/m²

Cały obiekt wyposażony będzie w system ochrony, kontroli ruchu i monitorowania, stref dostępu, sieci komputerowej wewnętrznej, sieci internetowej, instalacji nagłośnienia, łącznie z Dźwiękowym Systemem Ostrzegawczym (DSO), monitoringu i CCTV oraz system łączności telefonicznej opartej o centralę z możliwością rozbudowy połączeń wewnętrznych.

System monitoringu wizyjnego urzędu i jego otoczenia przewidziano, że będzie jednym ze środków zabezpieczenia technicznego obiektu, jak również środkiem wspomagającym w jego kontroli oraz w zarządzaniu obiektem.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia działek nr 2168 / nr 2169:	2 393 m ² / 1478 m ²
Powierzchnia zabudowy:	3 824 m ²
Powierzchnia użytkowa obecnego ratusza:	3 991 m ²
Powierzchnia użytkowa historycznego ratusza i sierocińca:	2 848 m ²
Powierzchnia użytkowa projektowanej rozbudowy:	4 598 m ²
Ilość kondygnacji nadziemnych (istniejące/nowoprojektowane):	2-4/6
Ilość kondygnacji podziemnych (istniejące/nowoprojektowane):	1/0
Wysokość nowoprojektowanej zabudowy:	24 m
Ilość miejsc postojowych na terenie/na parkingu:	27 mp / 500 mp