

**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.**

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA KONCEPCJI KONKURSOWEJ

- Głównym celem koncepcji jest takie kształtowanie nowej zabudowy, by z jednej strony stanowiła istotne spoiwo porządkujące istniejącą, zdeintegrowaną tkankę urbanistyczną, z drugiej, wskazywała na wyjątkowy prestiż siedziby władz municypalnych w strukturze miasta.
- Za właściwy sposób porządkowania przestrzeni uznaje się jej hierarchizowanie. Służy temu tworzenie za pomocą uzupełnień zabudowy tradycyjnych form przestrzeni miejskiej: ulic i placów. Prezentowana praca szczególną wagę przywiązuje do budowy układu kameralnych placów, jako wyjątkowo cennych przestrzeni publicznych koncentrujących życie miasta.
- Dla racjonalnego ekonomicznie zaspokojenia potrzeb Urzędu Miasta, za w pełni wystarczające, uznaje się wykorzystanie terenów A i B. Teren C, po zakładanej rozbiórce budynku żłobka, podobnie jak tereny D i E, jako cenne śródmiejskie tereny inwestycyjne, przeznaczają się pod intensywną zabudowę z podziemnymi zespołami parkingowymi
- Priorytetowym celem rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych jest połączenie budynków adaptowanych i nowoprojektowanych w jedną, zintegrowaną przestrzennie i funkcjonalnie całość. W tym celu projekt przewiduje centralnie położony, jeden pion komunikacyjny, dobrze powiązany z głównym wejściem, obsługujący wszystkie docelowe poziomy użytkowe wszystkich budynków.
- Celem koncepcji jest maksymalne uszanowanie historycznych budynków byłego sierocińca i Ratusza. Przewiduje się minimalną ingerencję we wnętrza, restaurację wnętrz najcenniejszych i całkowitą rezygnację z dobudów i przeobrażeń zarówno fasad frontowych jak i podwórzowych.
- Ważnym czynnikiem oddziaływującym na przedstawione rozwiązania jest racjonalizacja kosztów budowy jak i przyszłego użytkowania budynku.

ROZWIĄZANIA URBANISTYCZNE, KIERUNKI RUCHU PIESZEGO

Prezentowane rozwiązania urbanistyczne zmierzają do stworzenia sekwencji atrakcyjnych przestrzeni publicznych od bulwarów nad Wartą do ul. Sikorskiego. Na narożniku ul. Sikorskiego i ul. Herberta projektuje się punkt kulminacyjny kompozycji-wieżę ratuszową. Wieża zlokalizowana jest na skraju istniejącego tu niegdyś Placu Parad, którego przestrzeń koncepcja projektowa usiłuje zaznaczyć, mimo niefortunnej lokalizacji mieszkalnego punktowca. Wraz z wieżą Katedry, wieża ratuszowa stanowić będzie zarówno w nadrzecznej sylwecie Gorzowa, jak i w ciągu głównej ulicy starówki (ul. Sikorskiego) dominantę i ustanowi tradycyjny porządek hierarchizujący przestrzeń miasta. Kierując się na południe, ku rzece, przechodzić będziemy pod arkadą nowego skrzydła Urzędu, w stronę poszerzającego płaszczyznę ul. Obotryckiej placu. Przewidziana po jego zachodniej stronie kubatura mieścić może zarówno komercyjny budynek biurowy, jak i rezerwę dla administracji publicznej. Ważne by w parterze budynku znalazły się funkcje wzbogacające program usługowy przestrzeni publicznej. Plac stanie się wówczas rozszerzeniem atrakcyjnego pasa nadrzecznego, który zgodnie z rezultatami Konkursu z 2009r. objąć ma także ul. Spichrzową.

Drugi, prowadzący do Warty kierunek ruchu pieszego, został wytyczony na wschód od omówionego powyżej. Przebiegać ma także od ul. Sikorskiego i Placu Parad, zachodnią krawędzią targowiska, ku bulwarom. Poprzeczny ciąg pieszy, stanowiący połączenie poprzednich, prowadzi od kompleksu ratusza, przez placyk uformowany przez jego nowoprojektowane skrzydło na działce B, przejściem bramowym w kierunku wschodnim. Stanowić on będzie dogodne dojście, poprzez teren G, do terenu E z docelowym parkingiem podziemnym służącym także potrzebom Urzędu. Ponad parkingiem przewiduje się zachowanie atrakcyjnej dla miasta funkcji targowiska w formie, stosownej do lokalizacji śródmiejskiej, hali targowej.

Na terenie E zakłada się wzniesienie obiektu komercyjnego o funkcji handlowo-usługowej, który w przypadku realizacji rezultatów Konkursu z 2009r. dobrze współgrałby z planowanym nieopodal przystankiem kolejowym. Jako zabiegi porządkujące przestrzeń miasta, w wybranych punktach proponuje się miejscowe, domykające wnętrza urbanistyczne, uzupełnienia zabudowy.

KOMUNIKACJA, PARKINGI

Przyjęto, jako respektujący skalę miasta, wariant prowadzenia trasy mostowej pod estakadą kolejową. Na terenach położonych na zachód od trasy mostowej zakłada się dominację ruchu pieszego i rowerowego. Ruch rowerów przewidziany jest więc ulicami starego miasta bez potrzeby wydzielania odrębnych ścieżek. W budynku Urzędu Miejskiego zaprojektowano pomieszczenie na rowery dla pracowników, a przy wejściach do Urzędu i na terenie targowiska stojaki na rowery dla interesantów i klientów. Szczegółne podporządkowanie ruchu samochodowego ruchowi pieszemu przewiduje się w północnej części ul. Herberta, w obszarze Placu Parad, tak by przestrzeń w pobliżu głównego wejścia do Ratusza mogła stać się, w największym możliwym stopniu, przyjazna dla pieszych.

Projekt zakłada podziemny garaż służbowy w nowej części Urzędu Miejskiego. Ponadto, jako rozwiązanie docelowe projektuje się dwupoziomowe, ogólnodostępne, podziemne zespoły parkingowe na działkach C oraz E. W rezultacie pozwoli to na zlokalizowanie parkingów dla Urzędu Miejskiego, oraz innych istniejących i programowanych budynków po tej samej stronie trasy mostowej co obsługiwane obiekty. Bilans parkingowy tego rejonu uzupełniają przyuliczne miejsca chwilowego postoju. Docelowy, dwupoziomowy parking podziemny na działce D nie musi być ujęty w bilansie potrzeb Urzędu Miejskiego i będzie mógł pozostać parkingiem strategicznym.

UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY

Siedziba Urzędu Miasta będzie zespołem o zróżnicowanych gabarytach. Wysokość budynków adaptowanych waha się od 2 do 5 kondygnacji. Są one podpiwniczone i posiadają poddasza. Ilość kondygnacji w projektowanej kubaturze narasta: od IV w południowej części, poprzez V i VI do kulminacji w postaci ośmiokondygnacyjnej, 38-metrowej wieży. Zabudowa kryta jest stropodachami płaskimi, a fragment na działce B jest podpiwniczony garażem służbowym.

Główne wejście zaprojektowano w pobliżu narożnika ul. Herberta i ul. Sikorskiego z poprzedzającym go reprezentacyjnym poszerzeniem. Ważne wejście boczne przewidziano od strony wschodniej w przejściu bramowym, na działce B. Wejście gospodarcze zaprojektowano od ul. Sikorskiego, przy zatoce parkingowej z wydzielonym miejscem dla dostaw. Śmietniki i wjazd do garażu służbowego zlokalizowano przy ul. Herberta, w parterze zabudowy na działce B.

Główną przestrzeń Urzędu, halę obsługi zlokalizowano na wprost wejścia głównego, na podwórzu kwartału działki A. Zabudowę podwórza ograniczono do połowy z racji ekonomicznych, ale także by nie naruszać fasad budynków historycznych i wprowadzić do wnętrza kwartału naturalną zieleni. Istotnym było uzyskanie, najważniejszej dla odczuwalnego komfortu interesantów, obszernej i reprezentacyjnej hali obsługi. Podstawowe jej funkcje zlokalizowano na poziomie głównego wejścia, na rzędnej przyziemia dawnej Kasy Oszczędności. W głębi budynku, także i w przestrzeni byłego skarbcza, prócz wymaganych pomieszczeń zaplecza hali obsługi, przewidziano powierzchnie na archiwa. Aby zapewnić sprawne funkcjonowanie zaplecza zdecydowano rozebrać półpiętro wraz z klatką schodową i poprzez zastosowanie podłóg podniesionych wyrównać poziomy posadzek. Zdecydowano również o rozbiórce południowej przybudowy do głównego korpusu. Dzięki temu pozostałe związane z halą obsługi zespoły użytkowe można było umieścić na poziomie wysokiego parteru dawnej Kasy Oszczędności. Tak pomyślana hala osiąga wysokość dwóch kondygnacji i zyskuje na przestrzoności. Dodatkowo, istniejące, prowadzące na górny poziom hali, wyraźnie zaakcentowane w historycznej fasadzie wejścia od ul. Sikorskiego, mogą nadal pełnić istotną rolę w funkcjonowaniu obiektu i może być zrealizowany postulat poszanowania pierwotnego układu użytkowego wartościowego budynku.

Ponad halę obsługi, na poziomie I-ego piętra projektuje się zespół sal konferencyjnych. Sala Rady ma możliwość podziału na 3 części oraz poprzez zastosowanie prostego systemu mobilnych siedzeń można zmieniać aranżację: od układów z przewyżką teatralną, do podłogi płaskiej. Przewidziano, do dalszego sprecyzowania, ewentualne, dodatkowe funkcje dla Sali (np. projekcja filmowa). Zakłada się restaurację klatki schodowej i innych historycznych wnętrz dawnego ratusza. Pokoje pierwszego piętra, o cennym wystroju, zostały przeznaczone na reprezentacyjne pomieszczenia

Prezydenta Miasta. Ukształtowanie projektowanej zabudowy pozwoli na otwarcie z balkonu gabinetu Prezydenta atrakcyjnego widoku na Wartę. Całe I-e piętro dawnego ratusza i sierocińca ma charakter reprezentacyjny i przeznaczono je na gabinety i pomieszczenia towarzyszące V-ce Prezydentów, Skarbnika, Sekretarza Miasta i Dyrektora Urzędu. Pozostałe poziomy adaptowanych i nowych budynków zajmują wydziały i inne komórki organizacyjne Urzędu wraz towarzyszącymi salami konferencyjnymi, pomieszczeniami socjalnymi, gospodarczymi i sanitariatami.

Poddasze byłej Miejskiej Kasy Oszczędności zostało zaadaptowane dla potrzeb użytkowych. Dolny poziom piwnic byłej Kasy Oszczędności, oraz piwnice dawnego sierocińca i Ratusza nie nadają się do adaptacji na pomieszczenia do pracy. Jedynie piwnice dawnego Ratusza są doświetlone naturalnie, jednak w stopniu niewystarczającym. Ponadto zagłębiona w ziemi posadzka musiałaby być jeszcze pogłębiona (wraz z obniżeniem fundamentów), co ze względu na kolejne pogorszenie warunków BHP i racjonalność ekonomiczną nie znajduje uzasadnienia. Zakłada się wykorzystanie piwnic dla potrzeb magazynowych i technicznych. Odosobnione podziemie w rejonie dawnej Kasy Oszczędności należy rozebrać i zasypać.

Dla mieszkańców Gorzowa i dla uatrakcyjnienia oferty turystycznej miasta, na szczycie wieży ratuszowej projektuje się kawiarnię, a powyżej taras widokowy.

KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA

Skomplikowany układ istniejących, rozrzuconych i niespójnych obiektów wymaga scalenia nowoprojektowanymi składowymi tak, by orientacja w strukturze całości, była możliwie łatwa zarówno dla stałych pracowników, jak i okazjonalnych interesantów. W tym celu, tuż przy głównym wejściu wyznaczono centralny pion komunikacyjny, od którego na cztery strony rozchodzą się drogi do wszystkich składowych funkcjonalnych siedziby Urzędu:

- na zachód, do hali obsługi z pomieszczeniami towarzyszącymi (przyziemie, wysoki parter) oraz zespołu Sali Rady i sal konferencyjnych (I piętro),
- na północ, do nowego skrzydła, połączonego z poziomami dawnej Kasy Oszczędności,
- na wschód, do nowego skrzydła, na które składa się łącznik nad ul. Herberta i zabudowa działki B,
- na południe, do połączonych ze sobą budynków dawnego ratusza i sierocińca.

Zespół wid i główna klatka schodowa są tak pomyślane by obsługiwały wszystkie, rozrzucone na różnych rzędnych poziomy kompleksu.

W nowoprojektowanym skrzydle na działce B zaprojektowano wspomagający pion komunikacyjny. Stanowi on trzon komunikacyjny wschodniego skrzydła, umożliwi sprawne osiągnięcie poziomów łącznika z poziomu garażu służbowego, rowerowni pracowników, a także z kierunku wschodniego prowadzącego od docelowych parkingów pod halą targową. Uzupelnienie pionów komunikacyjnych, stanowią windy wieży ratuszowej. Jedna z nich, dostępna wyłącznie z zewnątrz, jest wyłączona z obsługi Urzędu Miasta i służy wyłącznie dostępowi do kawiarni panoramicznej i tarasu widokowego, druga jest windą osobowo-towarową obsługującą zaplecze kawiarni w wieży, kafenię przy Hali Obsługi, oraz potrzeby gospodarcze pozostałych poziomów Urzędu. Istniejące (po uzyskaniu stosownych odstępstw pożarowych) oraz nowe klatki schodowe pełni będą funkcje klatek ewakuacyjnych.

Całość obiektu dostosowana jest dla ruchu wózków inwalidzkich

ARCHITEKTURA ZEWNĘTRZNA, ELEWACJE

Dla podkreślenia wijącej się wśród istniejącej, rozproszonej tkanki miasta formy projektowanej zabudowy, zaznaczono jej skraj jednorodną powłoką „zewnątrzną” fasady. Różni się ona zasadniczo materiałem i kierunkiem artykulacji od fasady „wewnętrznej” zamykającej budowlę od strony podwórzy. Ze względów energetycznych przyjęto zasadę racjonalnego kształtowania elewacji: korzystne ze względu na prestiż i komfort pracy, ale często nadmierne przeszklenia redukuje się do rozsądnego zakresu, wprowadzając płaszczyzny bardziej ekonomicznych ścian pełnych (ściany osłonowe pełne –warstwowe, ściany przeziernie-fasada słupowo-ryglowa dwukomorowa). W celu dalszej redukcji przegrzewania pomieszczeń zastosowano: w elewacji „zewnątrznnej” ceramiczne lizeny w kolorze jasno piaskowym, w elewacji „wewnętrznej” poziome żaluzje aluminiowe w kolorze białym.

POZOSTAŁE ROZWIĄZANIA TECHNICZNO-MATERIAŁOWE

Obiekty historyczne. Przewiduje się restaurację konserwatorską fasad i wartościowych elementów wewnątrz. Zakłada się termorenowację poprzez systemowe docieplenie wewnętrzne (z wyjątkiem pomieszczeń o walorach historycznych), renowację dachów, adaptację funkcjonalną, częściową adaptację poddaszy. Szczegółowy zakres prac możliwy będzie do określenia po wykonaniu precyzyjnych inwentaryzacji i ekspertyz.

Obiekty nowoprojektowane. Projektuje się konstrukcję żelbetową monolityczną, słupowo- stropową na fundamencie płytowym żelbetowym, w łączniku nad ul. Herberta prefabrykowaną- płyty stropowe sprężone. Konstrukcja hali obsługi mieszana: stalowa i z drewna klejonego.

Przewiduje się stropodachy w układzie klasycznym z pokryciem membranowym. Wyjątek stanowi zielony stropodach odwrócony Sali Rady. Ściany działowe w systemie suchej zabudowy. Zakres stosowania systemowych sufitów podwieszonych zredukowany do koniecznego minimum-tylko w ciągach komunikacyjnych i rejonach przejść instalacyjnych.

INSTALACJE

Projekt przewiduje wszystkie standardowo przyjęte instalacje. Szczególny nacisk kładzie się na ograniczenie zużycia energii. Prócz opisanych powyżej rozwiązań pasywnych zakłada się wykorzystanie ogniw gruntowych zarówno dla ogrzewania jak i chłodzenia powietrza. Korzystne położenie w pobliżu rzeki pozwala wstępnie założyć szybką odnawialność dolnego źródła. Zakłada się całkowitą rezygnację z wytwarzania (kotłownie) lub pozyskiwania(OPEC) innego czynnika grzewczego. Znaczącą oszczędność energii zapewni, w okresie wiosenno-letnim naturalne przewietrzanie hali obsługi. Pełną klimatyzację przewiduje się, zgodnie z wymogami warunków konkursowych, tylko w wybranych pomieszczeniach. Zakłada się racjonalizację zużycia energii elektrycznej poprzez maksymalne wykorzystanie naturalnego oświetlenia, również w przestrzeni głównej Sali konferencyjnej- Sali Rady. Służyć temu będą aktywne systemy regulacji oświetlenia w zależności od natężenia światła naturalnego. Przyjmuje się wykorzystanie dachów nowoprojektowanych budynków dla instalacji ogniw fotowoltanicznych.

ETAPOWANIE PRAC BUDOWLANYCH

Etap I zakłada funkcjonowanie siedziby Urzędu przy ul. Sikorskiego, prace adaptacyjne w dawnym sierocińcu i Ratuszu, wykonanie głównego pionu komunikacyjnego przy północnej, szczytowej ścianie dawnego Ratusza, budowę łącznika nad ul. Herberta ze skrzydłem na działce B.

Etap II przewiduje uruchomienie pracy Urzędu w nowych obiektach, adaptację dotychczasowej siedziby przy ul.Sikorskiego, zabudowę podwórza halą obsługi z Salą Rady oraz budowę na północ od głównego pionu komunikacyjnego nowego skrzydła Urzędu wraz z wieżą ratuszową.

Takie proste etapowanie zdecydowanie ułatwia decyzja ograniczenia zabudowy podwórza do fragmentu północnego, bez ingerencji w fasady byłego sierocińca i Ratusza.

DANE LICZBOWE

Zabudowa terenów ABCDE	Powierzchnia terenu	Pow.Użytkowa	Parkingi podziemne –ilość miejsc
Teren A+B+łącznik	5213,1	9131,4	31 m-c
Teren C	3086,6	2200,0	152 m-c
Teren D	3807,3	5600,0	165 m-c
Teren E	3989,9	2100,0	192 m-c

Parkowanie przyuliczne na zachód od ul.Cichońskiego 71 m-c
Razem **611m-c** (w tym 446 m-c na zachód od ul.Cichońskiego)

Nowy Urząd Miasta	Sikorskiego 3-4	Obotrycka 14-16	Bud.projektowane	razem
Pow.Całkowita	6538,6	3384,0	8618,2	18.540,8
Pow.Netto	4710,9	2811,9	7960,9	15.483,7
Pow.Użytkowa	3047,1	1427,7	4656,6	9131,4
Pow.Ruchu(+garaż)	1080,3	747,5	2218,4(+959,8)	4046,2(+959,8)
Pow.Uśl.(techniczna)	583,5	636,7	126,1	1346,4

