

1. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA KOMPOZYCYJNE I FUNKCJONALNE

Po przeanalizowaniu uwarunkowań lokalnych i oczekiwań programowych stwierdziliśmy, że najkorzystniejsza byłaby przebudowa i rozbudowa Ratusza w obrębie kwartału oznaczonego (na zał. 10a) literą A. Zgrupowanie wydziałów Urzędu w jednej lokalizacji zdecydowanie ułatwia bezpośredni kontakt mieszkańców z poszczególnymi jednostkami organizacyjnymi. Ewentualna budowa części Urzędu na terenach oznaczonych literami B i C utrudniałaby taki kontakt, jak również i wewnętrzną komunikację pracowników. Zastosowanie łączników byłoby naszym zdaniem niefortunne z uwagi na charakter zabudowy istniejącej. Wybrana przez nas ścieżka jest naszym zdaniem optymalna, gwarantuje uzyskanie prawidłowych standardów funkcjonalnych i służy racjonalnym rozwiązaniom ekonomicznym. W przypadku poszerzenia obiektu na sąsiednie działki można uzyskać ponadstandardowe powierzchnie pomieszczeń biurowych, ale jednocześnie eliminuje się możliwość pozyskania środków na przebudowę i rozbudowę Ratusza dzięki np. sprzedaży tych terenów, lub innej formy ich komercjalizacji.

Zakładamy przebudowę istniejących obiektów w granicach dopuszczonych przez służby konserwatorskie, rozbudowę istniejącego urzędu o część sali obsługi mieszkańców i wielofunkcyjną salę sesyjną w obszarze ratuszowego dziedzińca oraz budowę nowego wschodniego skrzydła Ratusza. Zgodnie z sugestią Konserwatora proponujemy rozebranie budynku mieszkalnego położonego o zbiegu ul. Sikorskiego i Herberta i utworzenie Nowego Placu Parad zintegrowanego z przewidywanym deptakiem w części ul. Sikorskiego. Nowoprojektowana część Ratusza ma pełnić rolę współczesnego dopełnienia kwartału zabudowy. Narożnik ze zlokalizowanym na ostatniej kondygnacji gabinetem prezydenta Miasta jest dominantą Nowego Placu Parad i akcentującą Ratusz subdominantą widoczną w perspektywie ul. Sikorskiego. Na planie pokazaliśmy także wygląd fazy przejściowej – przed restytucją Placu.

2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Na planie zagospodarowania terenu oraz na perspektywach z lotu ptaka pokazano proponowaną zabudowę otoczenia urbanistycznego Ratusza. Założono przekształcenie części ul. Sikorskiego w deptak z dopuszczonym lokalnym ruchem serwisowym i tramwajowym. Wschodnia część deptaku jest zintegrowana z Nowym Placem Parad. Powierzchnia Placu opada w kierunku południowym, zgodnie z ukształtowaniem terenu. Pod placem proponujemy realizację parkingu podziemnego, który na dwóch poziomach mógłby pomieścić ok. 250 aut. Plac zajmuje północną część terenów oznaczonych literami B i G. W południowej części terenu B sugerujemy budowę budynku biurowo – usługowego. W parterze tego budynku znajdowałoby się wejście do parkingu pod nowym Placem. Proponujemy także rozebranie żłobka i realizację w tym miejscu zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na ok. 100 aut. Teren E, to proponowana lokalizacja naziemnego parkingu wielopoziomowego zawierającego ok. 380 stanowisk oraz niewielkiego obiektu biurowego. Na terenie oznaczonym literą D można realizować zabudowę mieszkalną, lub usługową (z parkingiem podziemnym na ok. 100 samochodów) będącą np. dopełnieniem Parku Naukowo – Przemysłowego. Proponujemy także wybór trasy przeprawy mostowej prowadzącej pod linią kolejową.

4. UKŁAD FUNKCJONALNY

Zintegrowany zespół Ratusza ma główne wejście od strony Nowego Placu Parad. Można tędy dość do wszystkich części Urzędu, a przede wszystkim do sali obsługi mieszkańców. Lokalizacja wejścia bliżej południowej części opadającego placu sprawia, że jest ono położone w poziomie niskiego parteru obecnego Ratusza, czyli w poziomie obecnej sali Rady Miasta. Łączy ono w jednym poziomie Plac i wnętrze budynku. Bliżej narożnika z ul. Sikorskiego proponujemy umieścić restaurację dostępną

zarówno z hallu Ratusza, jak i z Placu. W budynku stojącym tu przed wojną znajdowała się „Ratskeller”. Można do niej nawiązać nazwą np. „Ratuszowa”. Pozostałe wejścia do przebudowywanych budynków istniejących zostają zachowane. Tam, gdzie jest to możliwe zostaną wyposażone w platformy dla niepełnosprawnych. W poziomie niskiego parteru znajduje się hall wejściowy, sala obsługi mieszkańców ze swoim zapleczem, restauracja, kącik dla dzieci oraz część biur. Biura znajdując się w części przy ul. Obotryckiej będą miały powiększone okna od strony podwórka. Uzyskane zostaną także stosowne odstępstwa od obowiązujących przepisów poprzez rozwiązania rekompensujące takie jak np. oświetlenie sztuczne o regulowanej temperaturze barwowej. Od strony ul. Sikorskiego proponujemy wykonanie skarpy ułatwiającej dostęp światła naturalnego do sali obsługi mieszkańców.

Na wysokim parterze znajdują się biura Rady Miasta, wielofunkcyjna sala posiedzeń Rady z foyer oraz inne biura urzędu. Zgodnie z oczekiwaniami sala może być dzielona na 2, lub 3 części i dowolnie aranżowana. Proponujemy wyposażenie sali w składaną trybunę teleskopową. Rozłożona umożliwi wykorzystanie sali np. do projekcji, koncertu, lub spektaklu. Może też tworzyć widownię dla obrad Rady o szczególnym znaczeniu. Aranżacja meblowa południowej części sali dedykowana sesji Rady może być składana elektromechanicznie i ukryta pod posadzką (np. system Figueras) Po złożeniu otrzymujemy płaską posadzkę dla wystawy, okolicznościowego przyjęcia, lub balu.



Foyer sali jest łatwo dostępne także od strony ul. Sikorskiego. Wyobrażamy je sobie jako „Salon Miasta” Może służyć wystawom, lub innym imprezom okolicznościowym. Lokalizacja sali i foyer daje możliwość łatwego wydzielenia tej przestrzeni i np. wynajęcia na cele komercyjne.

Wyżej są 4 kondygnacje biur Ratusza. Na ostatnim poziomie nowej części znajdują się biura Prezydenta Miasta i jego zastępców. Gabinet Prezydenta znajduje się w narożniku i zapewnia widok na Nowy Plac Parad oraz ul. Sikorskiego.

W piwnicach proponujemy lokalizację archiwów, magazynów, pomieszczeń technicznych i pomocniczych. Zakładamy wyrównanie poziomu posadzki piwnic. Zastosowanie w archiwach regałów przesuwanych pozwala na ograniczenie ich powierzchni bez zmniejszenia pojemności.

Zgodnie z oczekiwaniami na wszystkich kondygnacjach użytkowych rozmieszczono 30-to osobowe sale konferencyjne. Na I piętrze nowej części jest jedna z sal 50- cio osobowych. Dla drugiej proponujemy wykorzystać przestrzeń dawnej sali posiedzeń Rady Miasta w budynku dawnego Ratusza. O ile w pierwszej z nich można stosunkowo łatwo zastosować czasowy podział na 2 części za pomocą ścianki segmentowej, to w drugiej podział taki powinien mieć raczej charakter umownego wydzielenia za pomocą ścianki nie tworzącej pełnego wydzielenia, lecz składaną przegrodę parawanową o zwiększonej absorpcyjności akustycznej do wysokości np. 2,5 m. Z uwagi na jej walory architektoniczne sugerujemy rozważenie odstąpienia od podziału tej sali.

5. ETAPOWANIE REALIZACJI, OPTYMALIZACJA KOSZTÓW REALIZACJI I EKSPLOATACJI ORAZ OCHRONA ŚRODOWISKA

Proponujemy rozpoczęcie realizacji od przebudowy istniejących obiektów przy ul. Obotryckiej. Równolegle można rozpocząć prace związane z budową nowego, wschodniego skrzydła. Po ich zakończeniu można opróżnić obecnie użytkowany obiekt i przenieść stanowiska pracy do przebudowanej i nowo wzniesionej części. Po opuszczeniu budynku przy ul. Sikorskiego można rozpocząć jego przebudowę oraz wykonać zabudowę dziedzińca- czyli salę obsługi mieszkańców i salę

posiedzeń Rady. Prace związane z realizacją Nowego Placu Parad wiążą się z koniecznością rozebrania istniejącego budynku. W tym celu proponujemy budowę obiektu mieszkalno usługowego na terenie obecnie zajmowanym przez żłobek. Będzie można przeprowadzić do niego mieszkańców z budynku przewidzianego do rozbiórki, a w jego garażu podziemnym zapewnić garaże dla użytkowników garaży na terenie oznaczonym literą G. Pozostałe nowo wybudowane mieszkania i lokale usługowe mogą być przedmiotem sprzedaży, lub wynajmu. Obiekt na terenie oznaczonym literą B jest powiązany z parkingiem pod Placem. Realizacja może rozpocząć się po rozebraniu wyżej opisanego budynku i przebudowie sieci w tym obszarze. Parking może służyć potrzebom urzędu w godzinach jego funkcjonowania, a później być parkingiem publicznym. Lokale w nowym budynku na terenie B mogą być przedmiotem sprzedaży, lub wynajmu. Budowa parkingu publicznego na terenie E może rozpocząć się równoległe z przebudową Urzędu. Zlokalizowany przy nim niewielki obiekt biurowy może być wykorzystany przez Miasto, lub być przedmiotem komercjalizacji. Na terenie D można realizować zabudowę mieszkalną, lub usługową z parkingiem podziemnym i uczynić ją dopełnieniem Parku Naukowo – Przemysłowego, lub skomercjalizować.

Zwarta bryła zespołu Ratusza zoptymalizowana powierzchnia przeszkleń i dobre parametry ścian mają ograniczać ilość energii niezbędnej do ogrzania, lub schłodzenia budynku. Eliminacja podciągów prowadzi do zmniejszenia wysokości kondygnacji brutto, co ogranicza koszty realizacji i eksploatacji. Ograniczeniu kosztów służy także kształtowanie budynku jako obiektu średniowysokiego. Przy większej wysokości podnosi się wymagany przepisami standard zabezpieczeń przeciwpożarowych i ewakuacji, co znacząco podnosi koszty inwestycyjne i eksploatacyjne. W celu ograniczenia zużycia wody proponujemy rozważenie wprowadzenia kontrolowanej gospodarki wodami opadowymi oraz wyposażenie pomieszczeń sanitarnych w armaturę z funkcją oszczędzania wody. Wprowadzenie czujek ruchu do sterowania oświetleniem i EMS prowadzi także do optymalizacji zużycia energii i czynią budynek bardziej przyjaznym dla środowiska.

6. BEZPIECZEŃSTWO I EWAKUACJA

Budynek jest obiektem średniowysokim. Część nadziemna będzie klasyfikowana jako ZL III i ZLI (sala obsługi mieszkańców, restauracja i sala posiedzeń Rady) a piwnice jako odrębna strefa PM. Podział części nadziemnej na strefy pożarowe będzie dostosowany do potrzeb racjonalnej ochrony p.poż. Budynek będzie musiał spełniać wymagania dla klasy B odporności pożarowej. Z uwagi na fakt, że jest on przebudowywany i rozbudowywany najprawdopodobniej nie uda się spełnić wszystkich wymagań obowiązujących przepisów i konieczne będzie uzyskanie przewidzianych prawem odstępstw.

1. KONSTRUKCJA I TECHNOLOGIA REALIZACJI

Części istniejące Ratusza będą przebudowywane przy zastosowaniu mieszanych technologii, głównie tradycyjnych. We wnętrzach pozbawionych historycznego wystroju proponujemy rozważenie docieplenia ścian zewnętrznych od wewnątrz, co jest zazwyczaj akceptowane przez służby konserwatorskie. Konstrukcja nośna części nowej wykonana będzie jako żelbetowa monolityczna. Wszystkie elementy żelbetowe mające kontakt z gruntem wykonane będą z betonów wodoszczelnych. Zaproponowany w budynku podłużny układ konstrukcyjny pozwala na swobodną lokalizację większości wewnętrznych ścian działowych. Wtórne podziały, lub łączenie pomieszczeń jest możliwe w większości przestrzeni wewnętrznych. Pokazany na rysunkach układ pomieszczeń jest jedną z wielu możliwości. Elementami nośnymi są ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne, a częściowo słupy oraz stropy oparte na nich bez podciągów. Taki układ zapewnia swobodę wykorzystania przestrzeni podstropowej na prowadzenie instalacji, a przez to ułatwia także ewentualną zmianę funkcji. Stropy w budynku będą zaprojektowane w taki sposób, aby w wydzielonych funkcjonalnie częściach budynku możliwe było

dowolne ustawianie ścian działowych, wyposażenia technicznego i urządzeń. Nadwieszenie od strony wschodniej będzie częściowo oparte na wskazanych na rysunkach tarczach pogrubionych ścian poprzecznych, dzięki czemu nie będzie konieczne pełne podpieranie go słupami. W obszarze sali obsługi mieszkańców konstrukcja stropu będzie wykonana jako zespolono stalowo- żelbetowa. Konstrukcja sali wielofunkcyjnej jest przewidziana do wykonania jako stalowych szkielet przestrzenny z wypełnieniem żelbetowym, co służy zarówno odporności pożarowej, jak i akustyce.

1. MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE - ELEWACJE

Ratusz ma stanowić symbol szacunku dla przeszłości i różnorodności, a także szacunku dla systemu samorządowego. Proponujemy elewacje wykończoną jasną okładziną z betonu na białym cemencie (sztuczny kamień). Jej kolor byłby nawiązaniem chromatycznym do pierwotnej kolorystyki ścian budynków zabytkowych. Ściany osłonowe w obszarze hall-u wejściowego proponujemy wykonać jako stalowo- szklane. Elewacje sali wielofunkcyjnej wyobrażamy sobie jako lakierowane na biało, połyskujące panele kompozytowe.

2. MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE - WNETRZA

Proponujemy utrzymanie wnętrza w jasnej kolorystyce. Maja one tworzyć przekaz Ratusza jako instytucji charakteryzującej się otwartością i służebnym charakterem wobec mieszkańców. Temu powinno być podporządkowane kształtowanie przestrzeni wewnętrznej, dobór kolorystyki i materiałów. Jako wewnętrzne (nienośne) podziały pomieszczeń proponujemy zastosować łatwo demontowane ścianki GK, lub ściany murowane tam, gdzie oczekiwana będzie większa wytrzymałość mechaniczna. Wykończenie pomieszczeń będzie zróżnicowane stosownie do przeznaczenia. W wymagających tego pomieszczeniach pojawią się sufity podwieszane o odpowiednio dobranych parametrach akustycznych. Takie szczegóły są definiowane w innych fazach projektowych i łatwe do zmiany, ale można założyć, że posadzki pomieszczeń techniczno – gospodarczych mogą być żywiczne. Komunikacja ogólna będzie wyłożona kamieniem, ceramiką wielkowymiarową, lub żywicą o wysokiej odporności na ścieranie. Na korytarzach biur proponujemy np. zmywalną wykładzinę dywanową (flotex). W biurach wykładziny dywanowe, lub drewniane. W hallu wejściowym, foyer, sali obsługi oraz w sali wielofunkcyjnej laminowane akustyczne okładziny np. typu Gustafs.

3. WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE

Budynek będzie wyposażony instalacyjnie zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego i obowiązującymi przepisami. Instalacje elektryczne będą obejmować m. innymi: zasilanie, rozdzielnice, rozdzielnice komputerowe, agregat prądotwórczy (w razie potrzeby), oświetlenie, BMS, elektroniczne systemy bezpieczeństwa, okablowanie strukturalne, systemy multimedialne, system elektronicznej informacji wizualnej, system „kolejkowy”. Do oświetlenia proponujemy energooszczędne oprawy LED, sterowane tam, gdzie jest to możliwe czujkami ruchu. Instalacje sanitarne będą obejmować; instalację wodociągową, kanalizację, instalację wody p.poż., instalacje grzewcze oraz wentylację mechaniczną i w uzgodnionych pomieszczeniach klimatyzację. W budynku należy wykonać wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną z odzyskiem ciepła i chłodu. Powietrze do sali wielofunkcyjnej może być dostarczane z pomieszczeń technicznych w piwnicy poprzez poszerzone obudowy słupów i rozprowadzane w przestrzeni szkieletu konstrukcyjnego. Dla chłodzenia przewiduje się inwerterowe agregaty skraplające w wykonaniu zewnętrznym z funkcją pompy ciepła odzyskującej energię z powietrza (źródło odnawialne). W okresie przejściowym chłodnica w centrali będzie spełniała rolę nagrzewnicy. Na klatkach schodowych będą musiały być wykonane systemy zabezpieczające przed zadymieniem. Należy rozważyć system użycia wody deszczowej („szarej”) do celów gospodarczych, ale należy mieć świadomość, że podnosi to koszty inwestycyjne.