

Henryka Pobożnego 21 – tzw. centrum młodzieżowe

Przedmiotem inwestycji jest realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na adaptacji, przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku wraz z zagospodarowaniem terenu zewnętrznego, w celu utworzenia wielofunkcyjnego centrum młodzieżowego na terenie Podgrodzia.

Planowany obiekt przeznaczony będzie do realizacji funkcji społecznych, edukacyjnych, warsztatowych, kulturalnych oraz rekreacyjnych, z możliwością organizacji wydarzeń o zróżnicowanym charakterze i skali. Rozwiązania projektowe i wykonawcze powinny zapewniać elastyczność użytkowania przestrzeni, bezpieczeństwo użytkowników oraz zgodność z obowiązującymi przepisami prawa.

Zakres inwestycji obejmuje w szczególności:

- przebudowę, rozbudowę i dostosowanie istniejącego obiektu do nowej funkcji, w tym dobudowę klatki schodowej i montaż windy, zapewniających właściwą komunikację pionową oraz spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
- dostosowanie układu funkcjonalnego do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
- zagospodarowanie podwórza jako przestrzeni integracyjnej, przeznaczonej zarówno do organizacji wydarzeń, jak i codziennej aktywności użytkowników wraz z wykonaniem nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni urządzonej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.
- wykonanie, przebudowę lub modernizację wszystkich niezbędnych instalacji wewnętrznych i zewnętrznych, w szczególności instalacji: elektrycznej, teletechnicznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji oraz – w razie potrzeby – klimatyzacji.
- dostosowanie obiektu i terenu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego oraz obowiązującymi przepisami w zakresie dostępności.
- wyposażenie pomieszczeń w niezbędne elementy stałe oraz instalacyjne.

Inwestycja powinna zostać zrealizowana w sposób zapewniający wysoką jakość architektoniczną, trwałość zastosowanych rozwiązań materiałowych, efektywność energetyczną obiektu oraz bezpieczeństwo i komfort przyszłych użytkowników.

Wytyczne funkcjonalno-przestrzenne dla obiektu

1. Zagospodarowanie podwórza - minimalne wymagania

a) strefa wejściowa z zielenią urządzoną/przedogródek

Należy ją kształtować jako reprezentacyjną przestrzeń wejściową stanowiącą atrakcyjne przedpole zespołu budynków, o spójnym wyrazie kompozycyjnym dla budynku centrum młodzieży oraz sąsiedniego budynku zabytkowego. Zagospodarowanie terenu powinno

podkreślać znaczenie i funkcje obu obiektów oraz zapewniać czytelne i bezpieczne dojścia do wejść głównych.

Kompozycję zieleni należy oprzeć na swobodnym, naturalistycznym układzie nasadzeń, z zastosowaniem gatunków rodzimych (z uwzględnieniem roślin nektarodajnych). W bezpośrednim sąsiedztwie budynku zabytkowego należy przewidzieć intensywne, warstwowe nasadzenia bylinowe i kwiatowe, w tym gatunki o wyraźnym, pionowym pokroju (np. malwy), podkreślające historyczny charakter obiektu i stanowiące miękką oprawę dla elewacji. Nasadzenia powinny być zróżnicowane wysokościowo, z przewagą gatunków długo utrzymujących walory dekoracyjne.

W części frontowej centrum młodzieży należy ukształtować otwartą strefę zieleni o charakterze integracyjnym. Należy wprowadzić elementy małej architektury, w szczególności ławki/ siedziska terenowe, umożliwiające krótkotrwałe przebywanie i nieformalne spotkania użytkowników. Dopuszcza się zastosowanie pojedynczych drzew o lekkiej, ażurowej koronie zapewniających częściowe zacienienie oraz rabat bylinowo-trawiastych o swobodnej kompozycji.

Układ komunikacyjny w obrębie strefy frontowej należy zaprojektować w sposób zapewniający jednoznaczne, bezkolizyjne dojścia do obu budynków, z zachowaniem właściwych proporcji pomiędzy powierzchniami utwardzonymi a zielenią.

Niezależnie od zagospodarowania reprezentacyjnej strefy wejściowej należy zapewnić funkcjonalne dojście i dojazd od południowej strony działki, do strefy magazynowej. Rozwiązania komunikacyjne w tym zakresie powinny gwarantować możliwość obsługi technicznej obiektu, przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnego wpływu ruchu gospodarczego na charakter przestrzeni frontowej. Wskazane jest zastosowanie nawierzchni o parametrach umożliwiających ruch pojazdów serwisowych.

b) podwórze

Podwórze należy zagospodarować jako ogólnodostępną, wielofunkcyjną przestrzeń przeznaczoną na potrzeby młodzieży, służącą relaksowi, integracji oraz realizacji działań społecznych, edukacyjnych i kulturalnych. Projektowane rozwiązania powinny zapewniać elastyczność użytkowania przestrzeni, bezpieczeństwo oraz wysoką jakość estetyczną i funkcjonalną.

W ramach zagospodarowania należy uzupełnić zagospodarowanie o zielen w postaci rabat/krzewów; dopuszcza się także – w miarę możliwości - nasadzenia drzew (gatunki wielopienne), zapewniających zacienienie i poprawę mikroklimatu. Dobór gatunkowy powinien uwzględniać odporność roślin na warunki miejskie oraz niskie wymagania pielęgnacyjne.

Przewiduje się realizację elementów małej architektury, w szczególności: ławek, siedzisk modułowych, podestów, stojaków rowerowych oraz kosza na odpady (zestaw umożliwiający selektywną zbiórkę). Rozmieszczenie elementów wyposażenia powinno sprzyjać integracji użytkowników oraz umożliwiać różnorodne formy spędzania czasu, a także wykorzystywać naturalne ukształtowanie terenu, zwłaszcza jego amfiteatralny charakter.

Ważnym elementem zagospodarowania powinna być niewielka scena plenerowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (zasilanie elektryczne, możliwość podłączenia nagłośnienia i oświetlenia), umożliwiającą organizację kameralnych wydarzeń, takich jak koncerty, warsztaty, spotkania czy projekcje plenerowe. Przestrzeń przed sceną należy zaprojektować jako otwartą i elastyczną, z możliwością czasowej aranżacji miejsc siedzących.

Nawierzchnie należy wykonać z materiałów trwałych, antypoślizgowych oraz dostosowanych do intensywnej eksploatacji, z uwzględnieniem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami. Zaleca się czytelne wyodrębnienie stref funkcjonalnych poprzez zróżnicowanie materiałów nawierzchniowych.

Podwórze należy powiązać wizualnie i funkcjonalnie z klatką schodową oraz przestrzeniami wewnętrznymi budynku poprzez zastosowanie przeszklonej ściany. Rozwiązanie to umożliwi obserwację wydarzeń odbywających się na zewnątrz z wnętrza obiektu, zwiększy bezpieczeństwo użytkowników oraz wzmocni integrację funkcji wewnętrznych i zewnętrznych.

Należy przewidzieć kameralne oświetlenie terenu umożliwiające bezpieczne użytkowanie przestrzeni po zmroku oraz przygotowanie infrastruktury technicznej niezbędnej do organizacji wydarzeń plenerowych.

W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić możliwość obejścia obu obiektów poprzez zaprojektowanie funkcjonalnego ciągu pieszego prowadzącego do strefy zaplecza budynków, zlokalizowanej we wschodniej i południowej części nieruchomości. Ciąg ten powinien stanowić element spójny z układem komunikacyjnym całego założenia, zapewniając czytelne, bezpieczne i całoroczne dojście techniczne oraz eksploatacyjne.

Nawierzchnię należy dobrać z uwzględnieniem trwałości, odporności na warunki atmosferyczne oraz możliwości użytkowania przez służby techniczne. Przebieg dojścia powinien uwzględniać istniejące uwarunkowania przestrzenne i kwestie zieleni, zapewniając odpowiednie parametry szerokości umożliwiające swobodne użytkowanie.

2. Parter – strefa wejściowa, rozrywkowa i administracyjna – minimalne wymagania.

Parter budynku stanowi główną, ogólnodostępną strefę wejściową. Należy zaprojektować wejście prowadzące do holu na tym poziomie, w holu należy zlokalizować:

- **pomieszczenie administracyjne**, przeszklone pełniące funkcję recepcji: informacyjną i organizacyjną oraz umożliwiającą kontrolę dostępu do obiektu.
- **system rejestrujący** osoby wchodzące do budynku. Na tym poziomie należy przewidzieć miejsce do przechowywania odzieży wierzchniej.

W ramach inwestycji należy przewidzieć dobudowę nowej klatki schodowej stanowiącej główną komunikację pionową budynku. Należy rozważyć klatkę schodową przeszkloną od zewnątrz, należy ją zaprojektować z dużym spocznikiem, pełniącym funkcję przestrzeni wystawowej. Na parterze należy zlokalizować magazyn dostępny bezpośrednio z zewnątrz budynku, przeznaczony do przechowywania sprzętu i wyposażenia.

Na parterze należy zlokalizować strefę rozrywkową obejmującą:

- **dużą salę koncertowo-eventową wraz z przyległym magazynem.** Sala ta powinna mieć możliwość podziału na dwie mniejsze, niezależne przestrzenie, np. za pomocą ścian mobilnych. Sala koncertowa powinna zostać wyposażona w system nagłośnienia oraz rozwiązania akustyczne zapewniające wygłuszenie pomieszczenia, tak aby ograniczyć przenoszenie dźwięków do pozostałych części budynku. Należy również przewidzieć możliwość montażu projektora oraz rzutnika. Sala koncertowa dostępna bezpośrednio z zewnątrz budynku, umożliwiającą funkcjonalne powiązanie z dziedzińcem. Układ sali musi zapewniać możliwość otwarcia na teren podwórza (np. poprzez przeszkłone drzwi przesuwne).
- **pomieszczenie sanitarne**, w tym co najmniej jedną toaletę dostosowaną do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

3. I piętro – strefa warsztatowa i edukacyjna – minimalne wymagania.

Pierwsze piętro przeznaczone jest na strefę warsztatową i edukacyjną. Należy zlokalizować tu:

- pokój nauki wyposażony w cztery stanowiska pracy,
- dużą salę warsztatową,
- aneks socjalny - należy przewidzieć jego wyposażenie w podstawowe urządzenia umożliwiające przygotowanie posiłków i napojów, w szczególności:
 - płytę indukcyjną,
 - lodówkę,
 - zmywarę,
 - piekarnik elektryczny,
 - zlewozmywak z baterią wraz z podłączeniem do instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- oraz salę konferencyjną wyposażoną w nagłośnienie, telewizor i rzutnik. Przewiduje się możliwość połączenia sali warsztatowej i konferencyjnej w jedną większą przestrzeń w zależności od potrzeb.

Na kondygnacji tej znajdują się również pomieszczenie sanitarne oraz przestrzeń do przechowywania.

4. II piętro – strefa relaksu i integracji – minimalne wymagania.

Drugie piętro pełni funkcję strefy relaksu i integracji. Należy zaprojektować tu:

- **dużą salę wypoczynkową** wyposażoną w sofę, pufy - miejsca do nieformalnych spotkań. Sala powinna być wyposażona w duży telewizor lub projektor z rzutnikiem i systemem audio.
- **kącik kawowy** wyposażony w ekspres do kawy oraz czajnik, zlewozmywak z baterią wraz z podłączeniem do instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- **pokój gamingowy** przygotowany na dwa stanowiska dla graczy,
- **pomieszczenie sanitarne**,
- **przestrzeń do przechowywania.**

Z tej kondygnacji należy przewidzieć wyjście na taras zlokalizowany nad salą koncertową.

Taras powinien stanowić przestrzeń umożliwiającą obserwację wydarzeń odbywających się na dziedzińcu wewnętrznym; należy zaprojektować go jako częściowo zadaszony oraz wyposażać w trwałe i wygodne siedziska umożliwiające korzystanie z przestrzeni

przez większą liczbę użytkowników. W zagospodarowaniu tarasu należy przewidzieć elementy zieleni w formie donic lub innych rozwiązań zapewniających osłonę wizualną od strony sąsiedniego budynku mieszkalnego, przy jednoczesnym zachowaniu otwarcia widokowego w kierunku dziedzińca. Nawierzchnia tarasu powinna być trwała, antypoślizgowa oraz dostosowana do intensywnego użytkowania.

5. Wygląd zewnętrzny budynku.

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia należy opracować rozwiązania architektoniczne, kształtujące nowy wizerunek obiektu jako współczesnego centrum młodzieżowego, o wyraźnie społecznym i otwartym charakterze, przy jednoczesnym poszanowaniu kontekstu przestrzennego i historycznego miejsca. Budynek powinien uzyskać wyraz oparty na czytelnych podziałach, prostocie formy oraz harmonijnych proporcjach. Architektura powinna stanowić współczesną przeciwwagę kompozycyjną dla sąsiedniego obiektu zabytkowego, bez naśladowania jego stylistyki. Zaleca się stosowanie rozwiązań podkreślających transparentność, otwartość i dostępność budynku.

W rozwiązaniach projektowych należy uwzględnić walor widokowy w kierunku osi ulicy Armii Krajowej. Wskazane jest rozważenie zwiększenia zakresu przeszkleń w tej części elewacji, w szczególności poprzez powiększenie otworów okiennych lub wprowadzenie przeszklonych fragmentów ściany, umożliwiających otwarcie wnętrza budynku na przestrzeń publiczną oraz maksymalne doświetlenie go światłem naturalnym. Zabieg ten powinien wzmacniać relację wizualną pomiędzy obiektem a miastem oraz podkreślać jego integracyjny i społeczny charakter. Należy zachować istniejący symbol w postaci małego serduszka zlokalizowanego na elewacji budynku jako element identyfikacyjny i symboliczny, istotny z punktu widzenia społeczności młodzieżowej. Dopuszcza się jego wyeksponowanie poprzez odpowiednie rozwiązania materiałowe, podświetlenie, neon lub wkomponowanie w nową kompozycję elewacji. W projekcie elewacji należy przewidzieć wyznaczone miejsce na umieszczenie nazwy obiektu w formie szyldu zgodnego z tzw. "uchwałą reklamową".

Zastosowane materiały elewacyjne powinny charakteryzować się wysoką trwałością, odpornością na warunki atmosferyczne oraz łatwością utrzymania. Dopuszcza się zastosowanie oświetlenia architektonicznego podkreślającego kompozycję bryły, wejście do obiektu oraz element symboliczny na elewacji, przy zachowaniu umiaru i spójności z otoczeniem. Przyjęte rozwiązania architektoniczne powinny zapewniać spójność estetyczną, wysoką jakość wykonania oraz harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą strukturę urbanistyczną.

6. Wymagania instalacyjne – opis ogólny.

Adaptacja i rozbudowa budynku zakłada wykonanie oraz dostosowanie wszystkich instalacji technicznych w sposób zapewniający bezpieczne, komfortowe i elastyczne użytkowanie obiektu. Instalacje powinny uwzględniać intensywne użytkowanie budynku, zmienny charakter wydarzeń oraz możliwość przyszłych zmian aranżacyjnych.

Instalacja elektryczna powinna być zaprojektowana z uwzględnieniem zwiększonego zapotrzebowania na energię wynikającego z funkcji koncertowych, warsztatowych i kuchennych. Należy przewidzieć wydzielone obwody dla poszczególnych stref, odpowiednią liczbę punktów zasilania, możliwość podłączenia sprzętu nagłośnieniowego,

multimedialnego, gamingowego oraz gastronomicznego, a także energooszczędne oświetlenie ogólne i funkcjonalne, z możliwością regulacji natężenia światła w wybranych przestrzeniach.

Budynek powinien zostać wyposażony w rozbudowaną infrastrukturę teletechniczną, obejmującą sieć komputerową oraz bezprzewodowy dostęp do Internetu w całym obiekcie. Instalacje powinny umożliwiać obsługę projektorów, rzutników, systemów nagłośnienia oraz systemu rejestracji wejść w holu głównym. Okablowanie powinno umożliwiać elastyczne zmiany ustawienia wyposażenia.

Ze względu na funkcję muzyczną i eventową, szczególny nacisk należy położyć na rozwiązania akustyczne. Sala koncertowa powinna zostać wygłuszona, w tym w szczególności w zakresie stropów i przegród, tak aby ograniczyć przenoszenie dźwięków pomiędzy kondygnacjami oraz na zewnątrz budynku. W salach warsztatowych i konferencyjnych należy zastosować rozwiązania poprawiające komfort akustyczny.

Instalacje sanitarne powinny zapewniać komfort użytkowania przy dużej liczbie osób, obejmować pełne wyposażenie toalet, dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz obsługę kuchni zapleczowych i kuchni warsztatowej.

Niezbędne jest zapewnienie sprawnej wentylacji mechanicznej, a także możliwość klimatyzowania wybranych przestrzeni. Instalacje bezpieczeństwa powinny obejmować systemy przeciwpożarowe, oświetlenie ewakuacyjne, monitoring wizyjny oraz systemy alarmowe.

Zakres inwestycji obejmuje również instalacje zewnętrzne związane z zagospodarowaniem podwórza i tarasu, w tym oświetlenie terenu, przyłącza umożliwiające organizację wydarzeń plenerowych oraz instalacje wspierające utrzymanie zieleni. W ramach instalacji zewnętrznych należy przewidzieć punkt poboru wody do celów porządkowych i pielęgnacji zieleni, w postaci zaworu czerpalnego zlokalizowanego na elewacji lub w obrębie dziedzińca. Punkt poboru wody powinien być zabezpieczony przed dostępem osób nieuprawnionych, np. poprzez umieszczenie w zamkniętej szafce instalacyjnej.

W ramach inwestycji należy ponadto przewidzieć możliwość zastosowania instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznej. Instalacja powinna być zlokalizowana w sposób niekolidujący z funkcjonowaniem obiektu oraz jego estetyką.

Instalację fotowoltaiczną należy zaprojektować jako współpracującą z wewnętrzną instalacją elektryczną budynku w celu częściowego pokrycia zapotrzebowania obiektu na energię elektryczną. Rozwiązania techniczne powinny uwzględniać możliwość monitorowania produkcji energii oraz integracji z systemem zarządzania budynkiem. Na etapie projektowym należy przeanalizować optymalną wielkość i konfigurację instalacji z uwzględnieniem zapotrzebowania energetycznego budynku, warunków technicznych oraz możliwości konstrukcyjnych dachu.