

**konkurs architektoniczno-urbanistyczny
na odbudowę Teatru Miejskiego i jego rozbudowę
na potrzeby Szkoły Muzycznej w Głogowie**

OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

1.

RYNEK

Rynek zaprojektowano jako przestrzeń przede wszystkim dla pieszych, wykonaną najlepiej z jednego materiału (kostki granitowej, płyt granitowych itp.). Przestrzeń ta docelowo ma zapełnić się ogródkami gastronomicznymi oraz wszelkiego rodzaju meblami miejskimi zapewniającymi możliwość interakcji społecznych. Drogi i miejsca postojowe umieszczono tylko w częściach wschodniej i północnej Rynku, zapewniając w ten sposób dostęp do tej przestrzeni mieszkańcom zmotoryzowanym, także użytkownikom Szkoły Muzycznej. Części południową i wschodnią przeznaczono dla pieszych, szczególnie z przestrzeni przy pierzei południowej projektując reprezentacyjny pasaż miejski z wejściem głównym do Urzędu Miasta oraz przestrzeni foyer sali koncertowej Szkoły Muzycznej. Z uwagi na spowolniony ruch pieszy na Rynku nie zaprojektowano ścieżek rowerowych – rowerem albo będzie można jeździć wszędzie w spokojny sposób, albo w ogóle. Przy wschodnim wejściu do pawilonu dawnych Sukiennic zaprojektowano info-kiosk, przy nim rozpościera się placyk, który – podobnie jak pasaż miejski – może służyć różnym miejskim wydarzeniom. Dojazd gospodarczy zapewniono od północy, za budynkiem Ratusza sytuując 13 miejsc postojowych i wszelkie dostawy. Strefę tę zastąpiły drzewami ozdobnymi. Przed Ratuszem zlokalizowano kilka dodatkowych miejsc postojowych na specjalne okazje: przyjazd wyjątkowych gości oraz uroczystości Urzędu Stanu Cywilnego. W północno-zachodniej części zasadzono grupę drzew tworząc specyficzną zacienioną strefę. Szpaler drzew w południowej pierzei przy Ratuszu przedłużono w stronę Szkoły Muzycznej. Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi przed wejściem do Szkoły Muzycznej umieszczono relikty lamp.

2.

SZKOŁA MUZYCZNA

Budynek Szkoły Muzycznej jest obiektem prostym funkcjonalnie. Stary obiekt zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi został całkowicie zrekonstruowany w sensie bryły zewnętrznej, łącznie z pełną odbudową jego północnego skrzydła i nakryciem dwuspadowym dachem z dachówki. Pozostałą część działki niemal całkowicie wypełniono nową kubaturą, przedłużając stary budynek w kierunku południowym i konstruując nową kubaturę od strony zachodniej, realizując w ten sposób postulowane obowiązujące linie zabudowy. W całości cały projekt składa się z dwóch nakrytych dwuspadowymi dachami budynków ze szczeliną między nimi.

2.1.

CZEŚĆ ISTNIEJĄCA

W sensie funkcjonalnym stara kubatura Teatru Miejskiego, przedłużona szklanym dodatkiem w kierunku południowym, to sala koncertowa Szkoły Muzycznej, zaplecza sali, administracja szkoły oraz na poddaszu dodatkowe pomieszczenia Urzędu Stanu Cywilnego. Kubatura ta to także główne wejście do szkoły muzycznej, które usytuowano w portyku starego obiektu. Jego przedłużeniem jest wielofunkcyjna, zrekonstruowana w maksymalnym stopniu przestrzeń parteru tej części, która może pomieścić wiele okazjonalnych funkcji codziennych (choćby działającą przez część roku szatnię) oraz wiele okazjonalnych funkcji reprezentacyjnych Głogowa (gale, wystawy, wykłady, mniejsze koncerty), stając się w ten sposób nie tylko strefą wejściową, ale i również salonem miasta. Przestrzeń ta od południa zakończona jest kawiarnią, która może działać wspólnie ze Szkołą Muzyczną, ale może też stać się bytem zupełnie niezależnym, otwartym po godzinach pracy szkoły.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi, w budynku odtworzono istniejącą kiedyś salę, jednak ze względów funkcjonalnych zdecydowano się obrócić ją o 180 stopni. Sama sala w realizacji będzie musiała być przedmiotem negocjacji projektowych: oprócz oczywistych do spełnienia wymogów konserwatorskich (odtworzenie cennych detali architektonicznych) przestrzeń ta będzie też musiała spełnić wymogi akustyczne, co w przypadku starej sali teatralnej jest niemożliwe w kilku aspektach (przede wszystkim zaburzający przepływ dźwięku portal sceniczny, tracąca rację bytu część orkiestrowa, konieczne inne ukształtowanie sufitu oraz geometria balkonu generująca cień akustyczny).

Obrócenie sali wynika z decyzji projektowej lokalizacji foyer od strony południowej, przy reprezentacyjnym pasażu miejskim. Będąc całkowicie przeszklone, foyer to staje się niezwykle wyeksponowaną częścią budynku, w elegancki sposób komunikującą Głogowowi wydarzenia dziejące się w sali koncertowej Szkoły Muzycznej, które mogą być związane nie tylko z działalnością edukacyjną placówki, ale i również z niemuzycznymi, bardzo reprezentacyjnymi wydarzeniami miejskimi. Architektonicznym budulcem foyer ma stać się dematerializująca tę część budynku szkło.

W północnym końcu tej części usytuowano strefę wejściową dla pracowników w parterze oraz na kolejnych kondygnacjach magazyny sali koncertowej, garderoby, administrację oraz pomieszczenia dodatkowe Urzędu Stanu Cywilnego. Całość połączono klatką ewakuacyjną oraz wygodną windą towarową umożliwiającą transport fortepianu.

2.2.

CZEŚĆ NOWO PROJEKTOWANA

Część zachodnia budynku jest bardzo prostym, dwutraktowym prostopadłością, w którym od zachodu umieszczono wszelkie funkcje edukacyjne i pomocnicze i który od części starej jest odseparowany szczeliną pozwalającą na wyeksponowanie we wnętrzu obiektu zachodniej elewacji części zabytkowej. Na parterze nowej części usytuowano bibliotekę (od północy, z dobrym światłem do czytania) oraz lokal usługowy (od południa, przy pasażu miejskim), który można w czasie godzin pracy Szkoły Muzycznej z tą szkołą połączyć. Całość skomunikowano dwoma klatkami ewakuacyjnymi oraz dwoma windami, z których jedna ma gabaryty umożliwiające transport fortepianu. Ze względu na wymogi funkcjonalne (połączenie pomieszczeń edukacyjnych z zapleczem sali koncertowej i administracją) oraz ewakuacyjne (użytkownicy sali koncertowej) oboje części Szkoły Muzycznej połączono kilkoma kładkami.

2.3.

OPIS MATERIAŁOWY

Część zabytkowa zostanie odrestaurowana przy pomocy materiałów odpowiadającym tym historycznym, przy pełnej współpracy ze służbami konserwatorskimi. Rozbudowa południowa części historycznej wykonana zostanie ze szkła o maksymalnym stopniu przezroczystości.

Część nowo projektowana na zewnątrz wykończona zostanie nieprzezroczystym szkłem barwionym, w którym umieszczone zostaną okna w ramach aluminiowych. Z uwagi na to, że Szkoła Muzyczna zlokalizowana będzie w ścisłym centrum Głogowa, którego cechą charakterystyczną jest wertykalny układ architektury, na elewacji części nowo projektowanej umieszczone zostaną w rytmicznych odstępach pionowe elementy stalowe (lub aluminiowe), które nadadzą budynkowi również wertykalnego wyrazu. Elementy te również ograniczą zbyt mocną penetrację południowego światła słonecznego oraz umożliwią montaż spuszcanych markiz dodatkowo blokujących bezpośrednie słońce.

Wszystkie pomieszczenia edukacyjne Szkoły Muzycznej wyposażone będą w izolację akustyczną zapewniającą komfort pracy.

2.4.

OPIS KONSTRUKCJI

W części zabytkowej żelbetowa konstrukcja stropów oraz stalowa więźba dachowa oparte będą na istniejących ścianach. Część przeszklona zbudowana będzie ze szkieletu stalowych słupów, na których będzie wsparta struktura obudowanych stropów wykorzystujących blachę trapezową. Część nowo projektowana to standardowa konstrukcja żelbetowa z wypełnieniem ścian pustakami silka, stropami filigran i stalową konstrukcją dwuspadowego dachu.

BILANS POWIERZCHNI

Lp.	Nazwa	Powierzchnia (m2)
1	Powierzchnia działki 28/27	1432
2	Powierzchnia zabudowy	1417,7
3	Inwestor zastępczy	4455,9
3a	W tym powierzchnia użytkowa	4013,9
3b	W tym powierzchnia części edukacyjnej szkoły	2014
3c	W tym powierzchnia części administracyjnej szkoły	242,1
3d	W tym powierzchnia części ogólnodostępnej	1459,9
3e	W tym powierzchnia biura i archiwum USC	124
3f	W tym powierzchnia usług komercyjnych	188
4	Zieleń	0
5	Powierzchnia utwardzona w granicy działki	14,3
6	Ilość miejsc postojowych/wskazać, gdzie/	47 - przed wejściem głównym

SZACOWANE KOSZTY REALIZACJI

Lp.	Wyszczególnienie	Cena netto	VAT 23%	Cena brutto
1	Obiekt – na terenie 42.1.	32 520 000,00 zł	7 479 600,00 zł	39 999 600,00 zł
2	Rynek - elementy zagospodarowania terenu:	6 000 000,00 zł	1 380 000,00 zł	7 380 000,00 zł
	<i>plac</i>	2 000 000,00 zł	460 000,00 zł	2 460 000,00 zł
	<i>mała architektura</i>	1 000 000,00 zł	230 000,00 zł	1 230 000,00 zł
	<i>zielen</i>	500 000,00 zł	115 000,00 zł	615 000,00 zł
	<i>oświetlenie terenu</i>	500 000,00 zł	115 000,00 zł	615 000,00 zł
	<i>parking, drogi</i>	2 000 000,00 zł	460 000,00 zł	2 460 000,00 zł
3	Przyłącza: wody, ks, kd, ciepne, energetyczne:	<i>wliczone w punkt 1 2</i>	<i>wliczone w punkt 1 2</i>	<i>wliczone w punkt 1 2</i>
	<i>obiekt – na terenie 42.1.</i>	<i>wliczone w punkt 1</i>	<i>wliczone w punkt 1</i>	<i>wliczone w punkt 1</i>
	<i>rynek - elementy zagospodarowania terenu</i>	<i>wliczone w punkt 2</i>	<i>wliczone w punkt 2</i>	<i>wliczone w punkt 2</i>
RAZEM roboty budowlano-montażowe		38 520 000,00 zł	8 859 600,00 zł	47 379 600,00 zł
4	Inwestor zastępczy	200 000,00 zł	46 000,00 zł	246 000,00 zł
5	Dokumentacja projektowo-kosztorysowa	2 000 000,00 zł	460 000,00 zł	2 460 000,00 zł
6	Nadzór autorski	300 000,00 zł	69 000,00 zł	369 000,00 zł
OGÓŁEM koszt realizacji inwestycji		41 020 000,00 zł	9 434 600,00 zł	50 454 600,00 zł

Wszystkie koszty przyjęto szacunkowo, na etapie koncepcji architektonicznej nikt nie jest w stanie precyzyjnie wyliczyć kosztów jakiegokolwiek inwestycji – do tego potrzebny jest pełnobrażowy architektoniczny projekt wykonawczy z pełnym rozpoznaniem warunków gruntowych i infrastrukturalnych oraz oczekiwań inwestora sformułowanych precyzyjniej niż jedna strona A4. Szczególnie dotyczy to zagospodarowania Rynku. Nie zmienia to jednak faktu, że podana przez organizatora kwota realizacji Szkoły Muzycznej zostanie utrzymana – jest to standardowa sytuacja, kiedy projekt dopasowuje się do możliwości finansowych inwestora, balansując pomiędzy jakością rozwiązań projektowych a budżetem.

Koszt inwestora zastępczego przyjęto jeszcze bardziej orientacyjnie – ta suma będzie przedmiotem negocjacji między zamawiającym a zainteresowanymi, a proces negocjacyjny jest całkowicie niezależny od projektanta.

SZACOWANE KOSZTY OPRACOWANIA WIELOBRANŻOWEJ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ SZKOŁY MUZYCZNEJ

5% z kwoty 40 000 000 czyli 2 000 000 zł plus VAT razem z nadzorami autorskimi.

SZACOWANE KOSZTY OPRACOWANIA WIELOBRANŻOWEJ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ ZAGOSPODAROWANIA RYNKU

5% z kwoty 6 000 000 czyli 300 000 zł plus VAT razem z nadzorami autorskimi.
Kwota ta może się zmienić w zależności od wynegocjowanej skali przebudowy Rynku.