



koncepcja konkursowa

Ratusza Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna

Wstęp

Ratusz jest obiektem szczególnym w pejzażu polskich miast. To obiekt wyrażający stan kondycji lokalnej społeczności i władzy która jest jej reprezentacją. Ich forma, rozegranie przestrzeni, jest zarówno odbiciem historii i tradycji lokalnej, ale również aspiracji i kierunków rozwoju. Budynek ratusza od zawsze miał bardzo silną rolę wizerunkową i determinował postrzeganie zarówno statusu miasta w odbiorze zewnętrznym jak i był swoistą wizualizacją podejścia do sprawowania władzy/reprezentacji lokalnego samorządu.

Współczesna architektura samorządu powinna w bardzo wyważony sposób łączyć w sobie reprezentacyjny charakter odpowiedni dla rangi sprawowanej władzy z jednoczesną rzeczowością i wyważonym umiarem w formie. Bezwzględnie ważna jest również przejrzystość i otwartość, która powinna charakteryzować budynek urzędu nastawionego na jak najlepszy kontakt z obywatelem i społecznością.

Lokalizacja / założenia urbanistyczne

Pomysł na zbudowanie budynku nowego Ratusza Konstancina-Jeziornej z dala od najbardziej atrakcyjnej południowej części Konstancina, trochę na uboczu, przy szosie prowadzącej do Piaseczna może w pierwszej chwili dziwić, ale jest bardzo roztropną.

Ratusze są obiektami o wyjątkowym charakterze urbanistycznym. Ze względu na swoją rangę stanowią bardzo silny obiekt krystalizujący przestrzeń. Zlokalizowanie tak silnego budynku użyteczności publicznej w miejscu dzisiaj nieco zapomnianym ma szansę znacznie zmienić geografie przestrzenną Konstancina, który dzisiaj rozwija się głównie na południe. Tuż obok, w kierunku północnym, rozciągają się tereny pól uprawnych o gęstym pasmowym podziale własności. Obszar ten jest potencjalnie najbardziej atrakcyjnym inwestycyjnie obszarem miasta, zarówno przez swoją dobrą lokalizację i skomunikowanie jak i brak istotnych problemów własnościowych. Realizowany ratusz ma szansę znacznie przyspieszyć urbanizację tego centralnego rejonu Konstancina i być zaczątkiem nowej, nowoczesnej dzielnicy Konstancina.



Nietypowy kontekst urbanistyczny spowodował, na pierwszy rzut oka nietypowe położenie bryły ratusza. Budynek odchyła się od ulicy Piaseczyńskiej tworząc wachlarzowe przedpole-plac otwierający perspektywę na wieżę ratuszową mieszczącą salę Rady Miejskiej. Takie ułożenie przestrzenne budynku eksponuje sylwetę dominanty przestrzennej w widoku z ulicy Warszawskiej.

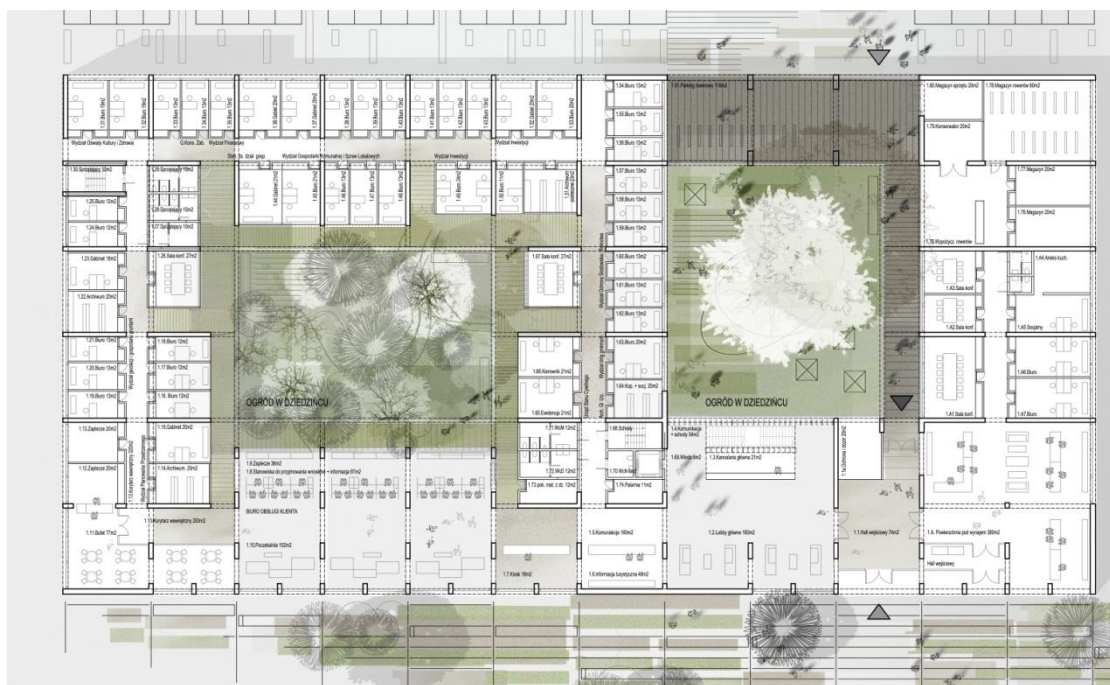


Nowy gmach ratusza będzie forpocztą nowej zabudowy i w przyszłości jego położenie w przestrzeni będzie harmonizował z nowymi kwartałami zabudowy. Pasmowy układ pól determinuje w znacznym stopniu ukształtowanie siatki nowych ulic. W związku z tranzytowym charakterem ulicy Piaseczyńskiej i z planami podwyższenia jej klasy parking położony jest wzdłuż północnej krawędzi budynku. Dlatego też wejście północne poprzez zielone patio będzie pełniło równie ważną rolę, lecz o nieco innym charakterze, jak wejście południowe z ulicy Piaseczyńskiej. Tędy do budynku ratusza będą wchodzić wszyscy jego użytkownicy przyjeżdżający samochodem oraz mieszkańcy nowej konstancińskiej dzielnicy, docierający do budynku spacerem. Wejście północne ma mniej oficjalny charakter i skala i rozwiązania przestrzenne są bardziej kameralne.

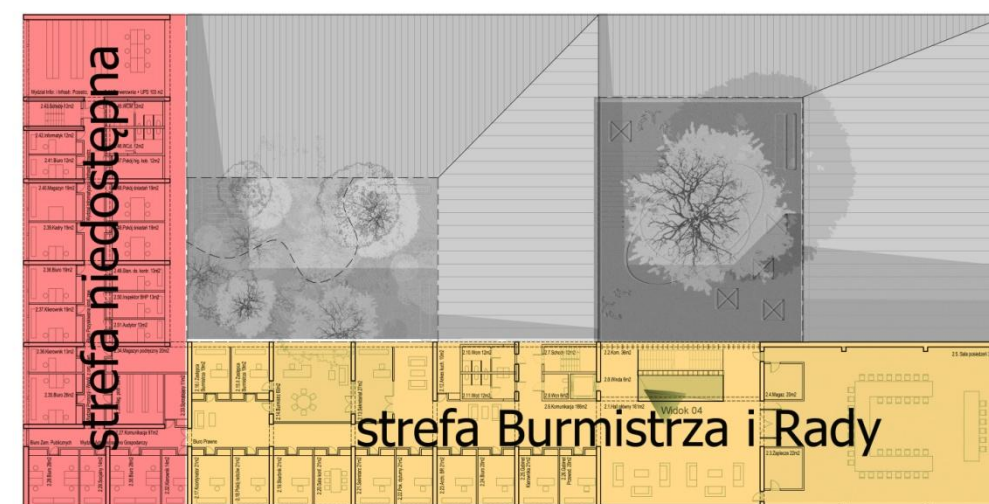
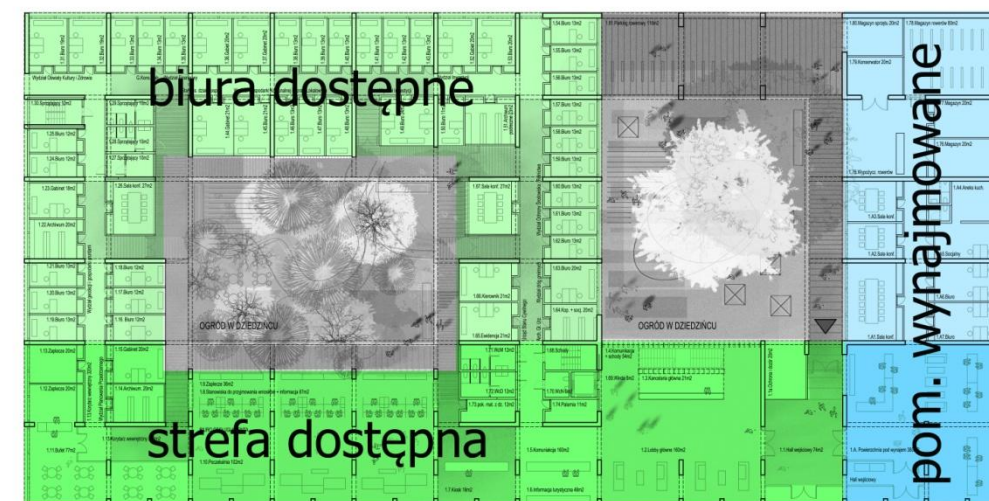
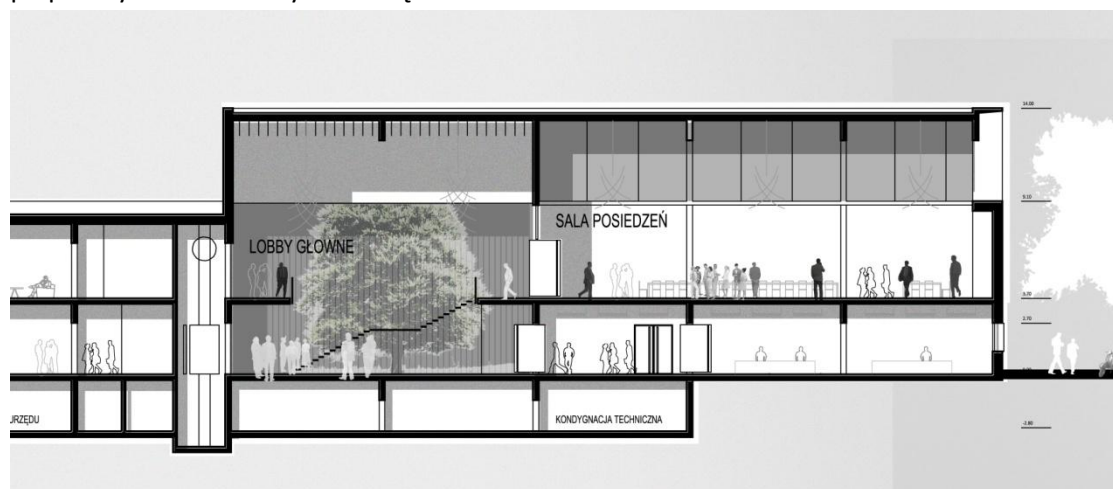


Struktura Przestrzenna

Budynek powstaje dzisiaj w dosyć chaotycznym otoczeniu przestrzennym. Świadomie nie nawiązuje do niego. Ma stanowić raczej początek porządku przestrzennego, ale i być odbiciem porządku wewnątrz urzędu. Budynek otoczony jest reprezentacyjną „skórą” – czyli ścianą wykonaną ze szlachetnego materiału jakim jest cegła ceramiczna. Wewnętrzna struktura budynku zorganizowana jest wokół dwóch dziedzińców: wejściowego i wewnętrznego na który otwierają się pokoje do pracy. Budynek w pewnym sensie ma dwa oblicza: zewnętrzne reprezentacyjne i oficjalne i wewnętrzne przyjazne dla jego użytkowników, otwarte i przejrzyste.



Skrzydło południowe ma dwie kondygnacje wysokości zwieńczone dominantą w formie wieży mieszczącej salę rady miasta. Pozostała część budynku jest parterowa przekryta dachami pulpitowymi skierowanymi o wnętrza dziedzińców.



Południowy, dwukondygnacyjny trakt budynku to strefa o pełnej dostępności. W części wschodniej położona jest powierzchnia na wynajem przeznaczona odpowiednio zarówno na bank jak i na kawiarnię lub restaurację (z dostępem do wewnętrznego patio). W części zachodniej znajduje się strefa obsługi mieszkańców wraz z referatami urzędu dostępnymi dla mieszkańców, otaczającymi patio wewnętrzne. Na wysokim piętrze, współczesnej parafrazie piano nobile, dostępnym poprzez dwukondygnacyjny, reprezentacyjny hol główny znajduje się zespół pomieszczeń burmistrza oraz sala rady miasta. Te najważniejsze w budynku pomieszczenia reprezentantów władzy samorządowej są mocno wyartykułowane w bryle budynku w formie wieży. W najdalszej części, w skrzydle zachodnim na piętrze znajdują się biura niedostępne dla mieszkańców takie jak księgowość, IT i inne.

Symbolika i reprezentacja

W obiektach użyteczności publicznej a szczególnie w budynkach reprezentujących władzę szczególną rolę odgrywają symbole. To one pozwalają na podtrzymanie ciągłości z przeszłością jak i przyszłością. Poza rozwiązaniami przestrzennymi mającymi olbrzymi wpływ na odbiór i postrzeganie władzy, szalenie ważną rolę pełnią różnego typu atrybuty władzy.



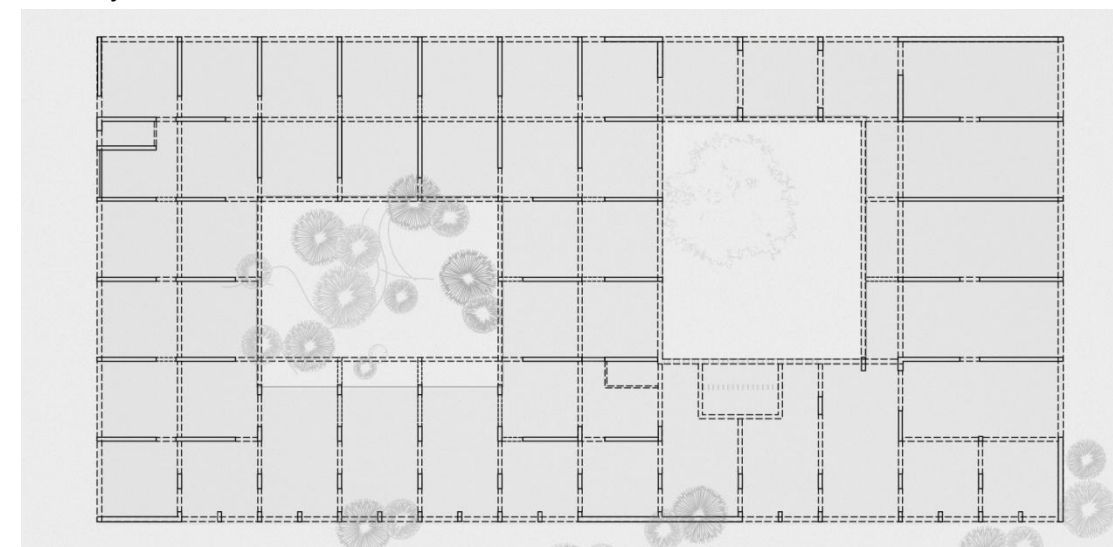
Konstancin-Jeziorna ma bardzo piękny i charakterystyczny herb przedstawiający sylwetę dębu oraz rzekę. Herb ten odwołuje się do herbu arystokratycznej rodziny Dąbskich, zamieszkujących kiedyś te tereny. Symbol ten znajduje się w ważnych i eksponowanych miejscach w budynku: głównym wejściu do budynku, oraz nad wejściem do sali rady miejskiej. W dziedzińcu wejściowym rośnie dąb szypułkowy, który posadzony symbolicznie w momencie budowy ratusza rozwijać się będzie wraz z rozwojem Konstancina i w symboliczny sposób uwieczni w pamięci przyszłych pokoleń moment utworzenia nowej siedziby władz miejskich.

Na wieży z salą rady miasta znajduje się również zegar słoneczny – element tradycyjnie identyfikujący budynek ratusza. Jest symbolem porządku, przewidywalności i harmonii.

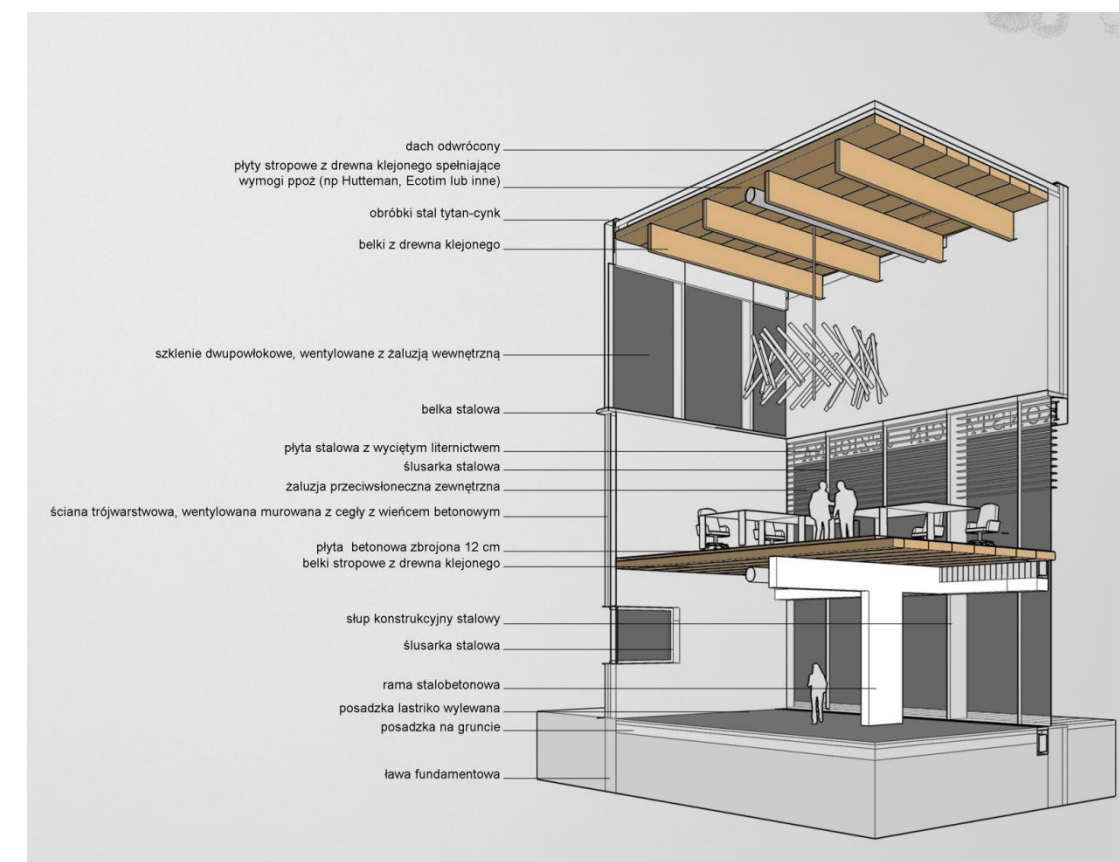
Konstrukcja /Rozwiązania materiałowe

W budynkach finansowanych z budżetu sposób rozwiązań materiałowo konstrukcyjnych pełni szczególną rolę. Z jednej strony budynek ze względu na swój reprezentacyjny charakter powinien wyróżniać się jakością rozwiązań od typowej zabudowy miast. Z drugiej strony publiczne finansowanie nakazuje szczególny umiar i roztropność w doborze środków w

realizacji zamierzenia.



Ze względu na rozległą działkę budynek rozciąga się horyzontalnie. Ze względu na trudne warunki gruntowe, z wyjątkiem kilku pomieszczeń technicznych, nie jest podpiwniczony. Takie ukształtowanie struktury pozwala w znaczącym stopniu obniżyć koszty budowy, a jednocześnie daje najlepszą dostępność przestrzeni ogólnodostępnych. Pozwala też na zredukowanie rangi komunikacji pionowej uproszczenie zasad ochrony pożarowej. Piętro zajmuje mniej niż 50% rzutu i mieści funkcje o szczególnym – reprezentacyjnym charakterze, które nie powinny znajdować się na parterze.



Struktura budynków składa się z ram betonowych ustawionych koncentrycznie do dziedzińców otoczonych od strony zewnętrznej budynku ścianą murowaną ceglana,

wzmacnianą wieńcami betonowymi. Stropy wykonane są z płyt z drewna klejonego (np.: Hutteman, Ecotim lub innych) z wylewką betonową. Takie rozwiązanie pozwala na otrzymanie przyjemnego w wyrazie wnętrza, przy jednoczesnym spełnieniu wymogów ochrony przeciwpożarowej i akustycznych. Po przez prefabrykację pozwala na przyspieszenie budowy i obniżenie kosztów realizacji budynku. Po za dominantą budynek przekryty jest prostym dachem pulpitowym wykończonym blachą tytanowo cynkową – takie rozwiązanie jest bezpieczne i tanie w eksploatacji, a jednocześnie adekwatne jakościowo dla budynku tej rangi.

Zielona polityka

Konstancin-Jeziorna jest szczególnym miastem należącym do aglomeracji Warszawskiej. Kojarzona jest z życiem blisko natury, ze zdrowiem i z bogactwem natury. Nie bez powodu od dekad jest uważany za miejsce o charakterze uzdrowiskowym. Taka tradycja narzuca szczególną odpowiedzialność na budowniczych nowej siedziby nowej władzy samorządowej.

Projektowany budynek swoje zielone podejście realizuje zarówno w podejściu do kształtowania ergonomicznego przyjaznego miejsca pracy, urzędu dostępnego i użytecznego dla mieszkańców, ale również w rozwiązaniach technicznych obniżających wpływ budynku na środowisko naturalne i obniżających koszty eksploatacyjne zarówno materialne jak i środowiskowe.

Zieleń jest bardzo ważnym elementem założenia. Plac wejściowy zaprojektowany jest jako plac zielony, wykonany z płyt betonowych prefabrykowanych zatopionych w trawie i poprzerastanych trawami ozdobnymi. Budynek jednorodzinne w bezpośrednim sąsiedztwie odseparowane są współcześnie ukształtowanym wałem ziemnym oraz zielenią wysoką. Wewnętrzne dziedzińce mają odmiennie ukształtowaną zielenią. Dziedziniec wejściowy jest zdominowany przez jedno drzewo – dąb szypułkowy będący symbolem Konstancina-Jeziornej, rosnący w wypiełgnowanej strzyżonej trawie. Dla odmiany drugi dziedziniec wewnętrzny ma charakter bardziej nieformalny i wypełniony jest bujną zielenią niską inspirowany dzikimi kwitnącymi łąkami. Rosną tu głównie trawy ozdobne, rośliny kwitnące oraz niskie krzewy.



Wszystkie przestrzenie budynku doświetlone są naturalnym światłem, przy jednoczesnej ochronie przez nadmierną insolacją (żaluzje zewnętrzne). Ściany południowe mają zredukowaną powierzchnię przeszklenia z wyjątkiem okien doświetlających „wieżę” mieszczącą pomieszczenia rady miasta. Tu okna o ponadprzeciętnych rozmiarach wykonane są w technologii elewacji dwupowłokowej z żaluzjami wewnętrznymi. Szklenie ograniczającą transmisję promieni ciepłych do wnętrza budynku. Ściany zewnętrzne wykonane w technologii ściany wentylowanej o dużym balansie cieplnym. Dodatkowo wszystkie elementy przegród zewnętrznych mają podwyższone parametry izolacyjności co wraz z wentylacją mechaniczną z odzyskiem ciepłym pozwala zakwalifikować ten budynek do budownictwa pasywnego.

Budynek wyposażony jest w system wtórnego wykorzystania wody deszczowej zbieranej z dachów pulpitowych (tzw. szara woda) na cele podlewania zieleni oraz do spłukiwania toalet. Oświetlenie przy wykorzystaniu energooszczędnych źródeł światła. Możliwość zaopatrzenia budynku w źródło ciepła pochodzące z paneli słonecznych lub wymienników gruntowych. Wsparcie dla komunikacji rowerowej (wypożyczalnia rowerów, duży, zadaszony parking rowerowy).

