

PROGRAM INWESTORSKI
OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO
POLEGAJĄCEGO NA ROZBUDOWIE I PRZEBUDOWIE BUDYNKU BIUROWO-
USŁUGOWEGO PRZY UL.SIENNEJ 82 NA POTRZEBY INSTYTUTU SOLIDARNOŚCI I
MĘSTWA IM.WITOLDA PILECKIEGO

DZ.EW.NR:92, OBRĘB GEODEZYJNY: 6-01-07, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: DZIELNICA WOLA, 00-815 WARSZAWA, UL. SIENNA 82

1 PRZEDMIOT KONKURSU

Przedmiotem Konkursu jest opracowanie architektonicznej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej rozbudowy i przebudowy budynku biurowo-usługowego położonego na działce nr 92 w obrębie geodezyjnym nr 6-01-07 przy ul. Siennej 82 w Warszawie na potrzeby siedziby Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego.

2 ZAMAWIAJĄCY

Instytut Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego
00-372 Warszawa, ul. Foksal 17

Instytut Pileckiego jest instytutem badawczym ustanowionym ustawą Sejmową z dn. 9 listopada 2017 r. powołanym do:

- upamiętniania osób żyjących, zmarłych lub zamordowanych, zasłużonych dla Narodu Polskiego w dziele pielęgnowania pamięci i niesienia pomocy obywatelom polskim lub Polakom i innej przynależności państwowej w okresie 08.11.1917 – 31.07.1990
- prowadzenia badań historycznych i interdyscyplinarnych, dokumentowania i poszerzania wiedzy na temat totalitaryzmów oraz zbrodni nazistowskich i komunistycznych w XX wieku
- gromadzenia, opracowywania i udostępniania relacji ofiar i świadków zbrodni totalitarnych oraz popularyzowania wiedzy na ten temat

Do zadań Instytutu należy:

- prowadzenie, inicjowanie i wspieranie badań naukowych
- prowadzenie oraz poszerzanie baz danych, księgozbiorów i archiwów
- inicjowanie, prowadzenie i wspieranie działań informacyjnych, edukacyjnych i kulturalnych w zakresie określonym ustawą
- prowadzenie działalności wydawniczej
- organizowanie uroczystości, konferencji, sympozjów, wykładów, seminariów, dyskusji oraz innej działalności popularizatorskiej
- produkcja i współprodukcja materiałów audiowizualnych

3 TEREN INWESTYCJI

Teren inwestycji obejmuje dz. ew. nr 92 obręb 6-01-07, jednostka ewidencyjna: Dzielnica Wola położona w Warszawie przy ul. Siennej 82, o powierzchni wg ewidencji gruntów 1 163 m².

Posesja ma plan nieregularnego czworoboku zbliżonego do kwadratu, położonego w śródmiejskiej zabudowie kwartałowej ulic Sienna, Żelazna, Miedziana i Pańska w pobliżu skrzyżowania ul. Żelaznej i ul. Siennej. Posesja sąsiaduje:

- od strony południowo-wschodniej z dz. ew. nr 49 stanowiącą pas drogowy ul. Siennej,
- od strony południowo-zachodniej z drogą osiedlowo-dojazdową do VIII-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (ul. Sienna 86) położonych na dz. ew. nr 86/2,
- od strony północno-zachodniej z dz. ew. nr 86/2 oraz z dz. ew. nr 90/2 zabudowaną w ostrych granicach kamienicą czynszową o wysokości 4 kondygnacji z I połowy XX wieku (ul. Żelazna 43a),
- od strony północno-wschodniej z dz. ew. nr 87 zabudowaną IX-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno-usługowym (ul. Żelazna 41)

Ukształtowanie terenu inwestycji jest płaskie. Poziom terenu waha się w obrębie rzędnych 112.87 -112.43 m n.p.m. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej z ulicy Siennej (wjazd bramowy). Leży w bezpośrednim sąsiedztwie pełnej infrastruktury technicznej. Teren inwestycji nie jest ogrodzony ogrodzeniem stałym. Wygrodzenie terenu stanowią budynki zlokalizowane w ostrej granicy działki (z dz.ew.nr 90/2 i dz. ew. nr 87) lub przylegające do działki pasy drogowe ul. Siennej (dz. ew. nr 49) i drogi osiedlowo-dojazdowej (dz. ew. nr 86/2). Na terenie inwestycji nie występuje roślinność. Działka jest w całości utwardzona. Na działce zorganizowanych jest 18 miejsc postojowych: 8 na dziedzińcu, 10 wzdłuż zachodniej granicy działki z dostępem z drogi osiedlowo-dojazdowej na położonej na działce nr 86/2 (prawo na podstawie umowy dzierżawy). Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

4 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Miasto Stołeczne Warszawa jest w trakcie sporządzania „Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu ul. Twardej – część B”. Uchwała o przystąpieniu do planu nr: XXVIII/539/2004 z dnia 15.04.2004. Uchwała o podziale planu nr: XIII/271/2019 z dnia 30.05.2019 (zmiana uchwały: XIX/470/2019 z dnia 26.09.2019).

Koncepcję należy przygotować w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy nr 83/U/13/wz z dnia 29.10.2013 wydaną przez Zarząd Dzielnicy Wola M.St. Warszawy oraz w oparciu o decyzję nr 36/U/p/2019/wz z dn. 30.07.2019 o przeniesieniu decyzji nr 83/U/13/wz z dnia 29.10.2013 wydaną przez Zarząd Dzielnicy Wola M.St. Warszawy.

5 ISTNIEJĄCY BUDYNEK BIUROWO-USŁUGOWY

Budynek wybudowany w latach 60. XX wieku, następnie wielokrotnie przebudowywany, nadbudowywany i rozbudowywany. W latach 1970-1971 nadbudowano skrzydło od ul. Siennej a w latach 1985-1987 nadbudowano i rozbudowano skrzydło zachodnie, i dobudowano przybudówki na wewnętrznym dziedzińcu. Pierwotnie budynek o funkcji produkcyjno-biurowej, obecnie przeważa funkcja biurowa, której towarzyszą lokale usługowe w przyziemiu od strony ul. Siennej.

Budynek dwuskrzydłowy na planie zbliżonym do litery L: skrzydło południowe o wymiarach rzutu poziomego 27,30 m x 15,07 m i wysokości VI kondygnacji, skrzydło zachodnie o planie nieregularnym, wysokości II kondygnacji.

Budynek podpiwniczony o konstrukcji mieszanej: murowo-szkieletowej w skrzydle VI-kondygnacyjnym i tradycyjnej w skrzydle II-kondygnacyjnym. Skrzydło południowe w układzie poprzecznym trzytraktowym: biura - komunikacja - biura. W przyziemiu budynku przerwane przez przejazd bramowy na dziedziniec.

Parter budynku na dwóch poziomach o różnicy wysokości około 90 cm. Główne wejście do budynku od strony zachodniej na rzędnej 112.60 m n.p.m. Komunikacja pionowa zapewniona dwiema klatkami schodowymi zlokalizowanymi przy ścianach szczytowych budynku oraz dźwigiem towarowym usytuowanym we wschodnim narożu budynku. Dźwig zapewnia dostęp do kondygnacji od piwnicy do pietra IV. Na piętrze V w miejscu szybu dźwigowego urządzona jest maszynownia. Piętro V, w trakcie od dziedzińca, ma obniżoną wysokość – do 2,40 m.

6 PLANOWANE ZAMIERZENIE INWESTYCYJNE

Zamierzenie inwestycyjne polega na adaptacji istniejącego budynku na siedzibę Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego. Nie przewiduje się utrzymania lokali usługowych na wynajem w parterze budynku. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku zgodnie z warunkami zabudowy oraz rozbiórkę II-kondygnacyjnego skrzydła zachodniego jeśli Uczestnik konkursu uzna to za konieczne.

Przewiduje się konieczność przebudowy budynku, nowej aranżacji przestrzeni biurowych oraz wykreowania przestrzeni do realizacji statutowej działalności Instytutu (wystawy, projekcje, organizacja spotkań) z udziałem osób nie będących pracownikami / stałymi użytkownikami budynku w liczbie jednocześnie do 300 osób. Liczba osób będących jego stałymi użytkownikami wynosi około 140. Przewiduje się konieczność rozbiórki stropu nad ostatnią kondygnacją (lub jej częścią) celem uzyskania normatywnej wysokości pomieszczeń (w zakresie dopuszczonym w decyzji o WZ).

Przewiduje się modernizację elewacji budynku. Intencją zamawiającego jest uzyskanie propozycji architektonicznej o wysokich walorach estetycznych podkreślających publiczny charakter instytucji.

Zakłada się w szczególności następujące wyposażenie instalacyjne:

- Instalacja wodociągowa bytowa,
- Instalacja kanalizacji sanitarnej,
- Instalacja kanalizacji deszczowej,
- Instalacja wodociągowa pożarowa,
- Instalacja gaśnicza,
- Instalacja wentylacji mechanicznej,
- Instalacja centralnego ogrzewania,

- Instalacja klimatyzacji,
- Instalacja wody lodowej oraz skroplinowej,
- Instalacja siłowa i gniazd wtykowych,
- Instalacja oświetlenia podstawowego i awaryjnego,
- instalację ochrony od porażen,
- Instalacja ochrony przeciwprzepięciowej,
- Instalacja uziemienia i połączeń wyrównawczych,
- Instalacja odgromowa,
- Instalacja systemu sygnalizacji pożaru SSP,
- Instalacja oddymiania klatek schodowych,
- Instalacja strukturalna w zakresie okablowania LAN,
- Instalacja kontroli dostępu KD,
- Instalacja monitoringu wizyjnego CCTV

7 PROGRAM FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY

Cały budynek:

- Holl wejściowy,
- Recepcja główna – 2 osoby z obsługi,
- Przynajmniej jedno wejście dostosowane do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych (pozbawione schodów i progów) wraz z przynajmniej jedną windą kursującą przez wszystkie poziomy budynku,
- Szatnia samoobsługowa – dla około 100 osób,
- Kancelaria (Sekretariat główny) – dla 3 osoby obsługi i poczekalni,
- Foyer przed salą wielofunkcyjną,
- Punkt sprzedaży wydawnictw,
- Duża sala wielofunkcyjna z możliwością podziału na 2-3 mniejsze pomieszczenia, przystosowana do funkcji: wystawienniczej, projekcyjnej, wykładowej itp. do 200 osób,
- Magazyn sali wielofunkcyjnej (meble, wyposażenie, przechowywanie ekspozycji) ok 80 m²-100 m²,
- Sala konferencyjna z możliwością podziału na dwie mniejsze sale do 80 osób (2 x 40),
- Ponadto przestrzeń konferencyjna na przynajmniej dwóch z czterech kondygnacji naziemnych (od piętra II do piętra V) – każda na 10 osób,
- Pomieszczenie socjalne na każdej kondygnacji,
- Toalety dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
- Pomieszczenia higieniczno-sanitarne na każdej kondygnacji,
- 2 prysznice,
- Sanitariaty ogólnodostępne,
- Pomieszczenie ochrony,
- Pokój socjalny dla ochrony (przebranie, szafki do pozostawienia odzieży) ok. 8 m²,
- Pomieszczenie magazynowe dla Archiwum Zakładowego o powierzchni ok. 50 m² wyposażone w regały jezdne, a także w monitoring temperaturowo-wilgotnościowy, czujniki zalania, kontrolę dostępu,
- Taras zewnętrzny / dach użytkowy towarzyszący przestrzeniom wspólnym (komunikacja) lub sali konferencyjnej, czytelnicy,

- parking dla minimum 7 samochodów osobowych (ilość miejsc powinna być zgodna z WZ),
- zadane miejsce/stojaki przeznaczone dla rowerów,

Dział Edukacji:

- Pomieszczenia biurowe 2-3 pokoje dla w sumie 8 osób,

Zespół Prasowy:

- Pomieszczenia biurowe dla w sumie 5-6 osób,

Dział Archiwum:

- Profesjonalne pomieszczenie do przechowywania archiwaliów – pomieszczenie o wielkości ok. 40-50 m², bez okien, wyposażone w regały jezdne, wyposażone w monitoring temperaturowo-wilgotnościowy, czujniki zalania, kontrolę dostępu. Pracownia digitalizacyjna o powierzchni ok. 20 m²,
- Pomieszczenia biurowe, maks. do 8 osób, łącznie dla ok. 45 osób,
- Pomieszczenie biurowe dla kierowników – 3-4 osoby,
- Do rozważenia umieszczenie Działu na jednej kondygnacji,

Biblioteka i czytelnia:

- Pomieszczenie czytelnia na ok. 10 miejsc, oddzielone miejsce do pracy grupowej i jedno lub dwa miejsca wyciszone do pracy indywidualnej,
- Magazyn na 60 tys. wolumenów wyposażony w regały jezdne oraz w monitoring temperaturowo-wilgotnościowy, czujnik zalania, kontrolę dostępu. Część regałów może znajdować się w Bibliotece. Powierzchnia magazynu powinna wynosić ok. 40-50 m² – wielkość powierzchni uzależniona od umieszczenia w czytelnia regałów na książki),
- Przy czytelnia powinno znajdować się oddzielne pomieszczenie dla pracy bibliotekarzy – 4 osoby,
- Odpowiednie wyciszenie pokoi,

Dział Wydawniczy:

- magazyn na książki, o powierzchni ok. 40 m²,
- Pokoje dla w sumie ok. 8 osób – 2 lub 3,

Dział Administracji:

- Pomieszczenie magazynowe administracyjne o powierzchni ok. 40-60 m²,
- Serwerownia,
- Pomieszczenie biurowe dla IT (2 osoby),
- Pomieszczenie biurowe dla 8-9 osób (3-4 pokoje),
- Pomieszczenie porządkowe (na akcesoria do sprzątnia),

Zespół Filmowy:

- Pomieszczenia biurowe 4-5 osób,
- Kolaudatorium – miejsce pracy dla 4 osób,
- Montażownia – miejsce pracy dla zmiennej liczby osób, zazwyczaj od 2 do 6,
- Pomieszczenie magazynowe na sprzęt – ok. 10 m²,
- Studio nagrań – ok. 20-30 m²,
- Pomieszczenia Zespołu (poza studiem nagrań) na jednym piętrze,

Dział Naukowy:

- Pomieszczenia biurowe – 2 pokoje 4-osobowe dla stypendystów (biurka, miejsce na książki),
- Pomieszczenia biurowe – 2 pokoje 2-osobowe dla senior scholars (biurka, wygodne miejsce do pracy, miejsce na książki),
- Pomieszczenia biurowe – 7 pokoi 3-osobowych dla 18 pracowników naukowych OBnT - biurka, regały na książki, wygodne miejsce do czytania,
- Pomieszczenie magazynowe na materiały – do 10 m²,

Zespół Tłumaczy:

- Pomieszczenia biurowe dla łącznie 5-6 osób (2 pokoje),

Dział Promocji:

- Pomieszczenia biurowe dla ok. 8 osób (2-3 pokoje),

Dział Projektów:

- Pomieszczenia biurowe dla ok. 8 osób (2-3 pokoje),

Dział Kadr:

- Pomieszczenia biurowe dla ok. 3-4 osób (2 pokoje),

Dział Księgowości:

- Pomieszczenia biurowe dla ok. 4 osób (1-2 pokoje),
- Pomieszczenie biurowe dla Głównego Księgowego,

Gabinety Dyrekcji:

- 3 gabinety po ok. 25-30 m²,
- Sekretariat Dyrekcji – ok. 25 m²,

Pomieszczenia techniczne:

- Pomieszczenie techniczne na węzeł cieplny,
- Pomieszczenie techniczne na przyłączy wody oraz inne niezbędne przyłącza,
- Pomieszczenie techniczne na rozdzielnię elektryczną
- Pomieszczenie techniczne wentylatorni – centrala wentylacji i klimatyzacji,
- Pomieszczenie na zestaw hydroforowy ppoż. (jeżeli zajdzie taka potrzeba),
- Pomieszczenie na odpady,
- Pomieszczenie z wyodrębnieniem na serwery systemu CCTV,
- Pomieszczenie techniczne rozdzielni teletechnicznej,
- Pomieszczenie porządkowe .

Konieczne jest zapewnienie bezkolizyjnego transportu wyposażenia, książek, dokumentacji itp. do pomieszczeń magazynowych oraz rozładunku.

Powyższy program funkcjonalny jest oszacowaniem Zamawiającego zapotrzebowania na poszczególne powierzchnie użytkowe. Uczestnik konkursu ma prawo w swojej propozycji projektowej do innego rozmieszczenia poszczególnych funkcji i ich wzajemnych relacji, jeśli uzna to za uzasadnione. Zapisane powierzchnie poszczególnych pomieszczeń są wielkościami oczekiwanymi przez Zamawiającego. Mogą ulec weryfikacji jeśli ich spełnienie w danej propozycji projektowej nie będzie możliwe.

8 WYTYCZNE ARCHITEKTONICZNE I TECHNICZNE

Konstrukcja

- Uczestnik Konkursu powinien przewidzieć zastosowanie trwałych rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających w szczególności: bezpieczeństwo konstrukcji oraz użytkowników, łatwość konserwacji itp.;
- Uczestnik konkursu powinien przewidzieć możliwą potrzebę wzmocnienia konstrukcji budynku;
- Należy przewidzieć konieczność przebudowy stropodachu nad częścią przebudowywaną w taki sposób, aby zapewnić jednakowy i funkcjonalny poziom kondygnacji;
- Należy przewidzieć możliwość przebudowy istniejącego szachtu windowego oraz ewentualną potrzebę wykonania nowego;

Elewacja

Przy kształtowaniu zmodernizowanej elewacji należy:

- w szczególności wziąć pod uwagę przedstawienie propozycji, które powinny się cechować: oryginalnością, nowoczesnością oraz wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującą kontekstem ze statutową działalnością i misją Instytutu, funkcjonalnością, niskim kosztem wykonania;
- przewidzieć zwiększenie nasłonecznienia wnętrza budynku, a w szczególności pomieszczeń biurowych,
- przewidzieć rozwiązania systemów elewacyjnych dających możliwość łatwego czyszczenia oraz konserwacji,
- przewidzieć zastosowania otwieranych okien,
- przewidzieć konieczność poprawy parametrów termicznych budynku,

Materialy budowlane

- Uczestnik Konkursu powinien sprawdzić założenia koncepcyjne inwestora i określić, czy możliwe jest zastosowanie materiałów budowlanych ograniczających emisję szkodliwych związków chemicznych,
- Kryterium wyboru rozwiązań konstrukcyjnych powinno dotyczyć niskiego poziomu energii wewnętrznej i optymalnie długiego cyklu życia,
- Przy wyborze systemu konstrukcyjnego (żelbet, stal lub drewno) oraz materiałów budowlanych zastosowanych dla zewnętrznych przegród wskazane jest określenie ich wpływu środowiskowego. Należy wybierać rozwiązania o najmniejszym negatywnym wpływie na środowisko,
- Wskazane jest sprawdzenie możliwości zastosowania materiałów konstrukcyjnych o wysokiej termicznej inercji w celu ograniczenia wahań wewnętrznych temperatur w pomieszczeniach,
- Ważne jest uwzględnienie recyklingu w procesie wyboru materiałów budowlanych – konstrukcyjnych,
- Trwałość rozwiązań,
- Założenie uzyskania budynku o długim cyklu życia, o łatwej konserwacji i wymianie systemów instalacyjnych, a także z możliwością adaptacji budynku do innych funkcji.

Instalacje

- Uczestnik konkursu powinien przewidzieć wykonanie lub modernizację wszystkich instalacji w budynku tj. w szczególności: wodociągowa bytowa, kanalizacji

sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowa pożarowa, wentylacji mechanicznej, centralnego ogrzewania, klimatyzacji, wody lodowej, siłowa i gniazd wtykowych, oświetlenia podstawowego i awaryjnego, instalację ochrony od porażeń, ochrony przeciwprzepięciowej, uziemienia i połączeń wyrównawczych, odgromowa, systemu sygnalizacji pożaru SSP, gaśniczej, oddymiania klatki schodowej, strukturalna w zakresie okablowania Lan, systemu kontroli dostępu KD, monitoringu wizyjnego CCTV;

- Instalacje powinny zapewniać zgodność z: aktualnymi przepisami, warunkami technicznymi, obowiązującymi polskimi normami itp.;
- Instalacja wentylacji i klimatyzacji powinna zostać zaprojektowana z możliwością sterowania w pomieszczeniach biurowych, przy uwzględnieniu otwieranych okien;

Ochrona przed hałasem sal konferencyjnych i wielofunkcyjnych

- Dopuszczalny poziom hałasu od zewnętrznych źródeł do 35 dB, chwilowe do 40 dB;
- Wyposażenie, materiały i typy ustrojów akustycznych w salach:
 - Sufity w salach konferencyjnych należy zaprojektować jako odbijająco-dźwiękochłonne. Podłogi pokryte wykładziną dywanową. Na ścianach ustroje akustyczne zapewniające właściwe warunki dźwiękowe dla każdego segmentu.

Ochrona przed hałasem pomieszczeń biurowych

- Dopuszczalny poziom hałasu od zewnętrznych źródeł do 35 dB, chwilowe do 40 dB;

Ochrona przed hałasem pomieszczeń bibliotecznych

- Dopuszczalny poziom hałasu od zewnętrznych źródeł do 35 dB;

Wnętrza

- Uczestnik Konkursu powinien przewidzieć zaprojektowanie wnętrz wszystkich pomieszczeń w zakresie elementów stałej zabudowy (w szczególności hallu recepcyjnego, z wyłączeniem mebli i wyposażenia biurowego) oraz posadzek i podłóg (np. wykładziny podłogowe itp.),
- Uczestnik Konkursu powinien przewidzieć zaprojektowanie mobilnego, audytoryjnego układu siedzeń w sali wielofunkcyjnej parteru, z jednoczesną łatwą możliwością demontażu siedzeń (konstrukcja powinna być demontowalna i łatwa w transporcie);
- Materiały zaproponowane do wykończenia wnętrza powinny cechować się:
 - wysokimi walorami estetycznymi, ergonomicznymi i komfortowymi,
 - trwałością,
 - bezpieczeństwem użytkowników oraz trudnozapałnością,
 - wielofunkcyjnością;

Komunikacja

- Uczestnik Konkursu powinien przewidzieć potrzebę modernizacji windy (szyb windy, dźwig, maszynownia itp.) w taki sposób aby umożliwiały łatwą komunikację pracowników oraz osób niepełnosprawnych na wszystkich kondygnacjach budynku;
- Uczestnik Konkursu powinien wziąć pod uwagę ewentualną potrzebę zaprojektowania drugiego szachtu windowego;
- Ciągi komunikacyjne w budynku powinny cechować w szczególności:
 - bezpieczeństwo,

- brak barier dla osób niepełnosprawnych,
- czytelność komunikacji,

9 DOKUMENTY I MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA UDOSTĘPNIANE PRZEZ ZAMAWIAJACEGO

- decyzja o warunkach zabudowy nr 83/U/13/wz z dn. 29.10.2013 wydana przez Zarząd Dzielnicy Wola Miasta Stołecznego Warszawy,
- decyzja nr 36/U/2019/p z dn. 30.07.2019 o przeniesieniu decyzji nr 83/U/13/wz na Instytut Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego,
- mapa zasadnicza z zasobów Biura Geodezji i Katastru Urzędu M. St. Warszawy, skala 1:500,
- „Wstępna ocena stanu technicznego budynku przy ul. Siennej 82 w Warszawie” sporządzona dn. 24.04.2019 r. przez mgr. inż. Jarosława Tkaczyka.