

URZĄD MIEJSKI w KONINIE
Wydział Inwestycji

COP 1615.24.2016

wpłynęło dnia.....13. KWI. 2016.....
podpis 

Konin dnia 13.04.2016r.

Opis dla Domu Zemelki (DZ) przeznaczenie dla pomieszczeń:

OGÓLNI

PARTER

- uruchomienie biura Inkubatora Aktywności – 5 do 6 osób – przeniesienie biura COP, pomieszczenia od strony ul. Wiosny Ludów plus Biuro Inkubatora Aktywności 3 osoby.
- komunikacja poprzez windę do pokoi, sal szkoleniowych dla ON i osób starszych.
- inkubator przedsiębiorczości społecznej – OWES, pomieszczenia od strony Placu Wolności. Tak samo, 5 osób. Sprzątanie 2 osoby. Razem 15 lub 16 osób na tym poziomie.

I PIĘTRO

- połowa powierzchni tego poziomu - centrum obsługi księgowo-prawnej dla Organizacji Pozarządowych (lub centrum obsługi prawnej dla mieszkańców) w tym spoza Konina. Spółdzielnia jako forma realizacji, ilość pracowników to minimum 5 osób.
- 2 połowa - Sale szkoleniowe dla NGO/wielkopolskie centrum NGO/ Inkubator Aktywności. 4 sale. Dla 10-15 osób każda z możliwością łączenia dla zebrania większej grupy uczestników. Docelowo do 60 os. Ściany przesuwne. Obsługa – 3 osoby.

II PIĘTRO

Hostel powiększenie – całe poddasze. Połączenie funkcji z I piętrem - sale szkoleniowe. Umożliwienie pobytu w jednej grupie w całym kompleksie COP minimum 50 osób jednocześnie. W tym w nowo remontowanym Domu Zemelki 30 osób w Hostelu. Umożliwi to korzystanie z centrum przez standardową grupę (autobus). Pokoje 2-3 osobowe. Standard odpowiadający ***. Skomunikowanie za pomocą windy z pozostałymi poziomami oraz piwnicami.

DZIEDZINIEC

Po usunięciu garaży możliwe zagospodarowanie dziedzińca jako miejsca pracy, wypoczynku, wystaw. Możliwe zabudowanie pawilonem letnim lub zadaszenie markizami. Dodanie architektury ogrodowej, przenośnych stolików, ław i krzeseł. Dziedziniec dodatkowo będzie miejscem postoju/wysiadania dla Osób Niepełnosprawnych czy seniorów – gości Inkubatora Aktywności. Z dziedzińca wejście do budynku oraz do windy. Winda ulokowana w narożniku tylnej elewacji DZ.

Ludzie:

1. Uruchomienie na 1 piętrze usług świadczonych dla odbiorców zewnętrznych, przy wykorzystaniu pracowników (osób niepełnosprawnych/wykluczonych). Dodatkowo, usługi online - poradnictwo dla mieszkańców miast, mających podpisane umowy z centrum obsługi za pomocą wideokomunikatorów (narzędzie podobne jak przy wideotłumaczeniach dla osób niesłyszących). Minimum 5 osób.
2. Centrum szkoleniowe 3 osoby.
3. Rozszerzenie działalności hostelu, obecna ilość miejsc uniemożliwia pracę z grupami większymi jak 10 - 15 osób. Oznacza to, że oferta nie może być wystarczająca, np. w sytuacji, gdy szkolić chce się grupa ponad 15 osób, w 4 salach. Obecnie hostel nie może zarobkowo wykorzystywać sali w COP - ta jest użyczana bezpłatnie. Poddasze nie stanowi atrakcyjnej oferty dla innych zastosowań. Pokoje posiadają wyłącznie lukarny, mała ilość światła. Konieczne jest doświetlenie podobnie jak w COP przy pomocy tuneli świetlnych.
4. Zatrudnienie w Domu Zemelki. Parter – biuro szkoleniowe Inkubatora Aktywności 3 osób.
5. Hostel. Zwiększenie ilości pokoi - przy obsłudze wykorzystanie już istniejącego zespołu spółdzielni - 5 osób.

Rozwiązania:

Przebudowa:

Została poprzedzona wykonaniem nowej inwentaryzacji (na koniec 2015 roku), wcześniejsza dokumentacja, plan nie ma odzwierciedlały faktycznego stanu budynku.

Naniesiony został plan pomieszczeń, grubości ścian uszczegółowiono. Opracowano dokumentację instalacji, wyposażenia itd. Dodatkowo, inwentaryzacja przygotowana została jako wstęp do opracowania projektu przebudowy dla Inkubatora.

Wykonano ją pokazując stan obiektu od piwnic aż po dach, z uwzględnieniem każdego z elementów, mających wpływ na jego przebudowę ale i późniejszą eksploatację. Sprawdzenie nie ograniczyło się do samego budynku ale też do związanych z nim elementów czy infrastruktury. Kanalizacji, chodników w sąsiedztwie, instalacji burzowej, ograniczeń w dojeździe, węzła ciepłowniczego itp.

Otoczenie Domu Zemelki:

Na jego zapleczu znajduje się parking, pozwalający na obsługę przyjeżdżających do niego interesantów ale także służy za zaplecze techniczne dla COP. Jest oczywistym miejscem dla wybudowania windy, komunikującej kondygnacje Domu a jednocześnie nie psującej widoku zabytkowego budynku. Winda ze względu na kształt wejścia, gotyckie sklepienie wejścia - nie daje możliwości pełnego dostosowania dla ON. Wejście od frontu prowadzi poprzez kilka stopni. Otwór wejściowy nie pozwala na zastosowanie podnośnika (elewacja - konserwator). Winda umożliwi dostęp do sal i pomiędzy wszystkimi poziomami w budynku.

Zaplecze – do rozważenia zadanie poprzez ruchomy dach, markizy na części zaplecza (dziedziniec). Wybudowanie w miejscu obecnych garaży pawilonu letniego. Jego ruchome ściany pozwolą zabezpieczyć się przed zmianami pogody, jednocześnie umożliwiając prowadzenie konferencji, spotkań na świeżym powietrzu. Ogrzewanie poprzez przenośne nagrzewnice gazowe. Ruchome ławki i stoły. Zieleń. Stworzenie dziedzińca z małą architekturą. Ew. przeznaczenie w całości na plac parkingowy.

Konieczne usunięcie garaży, poszerzenie wjazdu dla autobusu, przez co umożliwi się łatwe wysiadanie i wsiadanie do niego dla dużych grup osób niepełnosprawnych, dojeżdżających do budynku. W takim rozwiązaniu konieczne przewidzenie przeniesienia miejsc postoju samochodów prezydenta oraz magazynów ZOUM do innej lokalizacji.

Wejście na zaplecze budynku: dostosowanie wjazdu od ulicy Wiosny Ludów. Poszerzenie jej światła, aby dostosować je do promienia skrętu autobusu. Jego nadbiegu. Zmiana bramy na automatyczną (tak jak opisano wcześniej ew. dostosowanie szerokości dla wjeżdżających autobusów). Nowe wejście poprzez furtkę. Jej szerokość, spadek – poziom dostosowany dla ON i Seniorów. Należy pamiętać o dostosowaniu poziomu zaplecza do ul. Wiosny Ludów, niemożliwe jest jego obniżenie poza posesję. Odwodnienie tak dużej powierzchni. Konserwator. Ew. uzgodnienie wyglądu ogrodzenia. Ważne, wydział KT ma do przygotowania i wykonania na tym ogrodzeniu mural. Pokazujący widok Konina z 1803 roku, panorama z zamkiem i dawną zabudową Konina. Informacja o poszerzeniu bramy wpłynie na jego wygląd. Łącznie na terenie dziedzińca może przebywać jednocześnie do 100 osób.

Parter - Zachowanie w części parterowej oryginalnego układu pomieszczeń przeznaczonych dla Biura Inkubatora Aktywności (1.02 do 1.04). Połączenie pomieszczeń 1.03 oraz 1.04. Ścianka działowa do usunięcia, przeniesieniu biura COP. Ilość osób 3 + 5-6. Pokoje - (1.10-1.14) możliwe usunięcie ścianek działowych od strony Placu Wolności. Te pomieszczenia przeznaczone będą dla Ośrodka Wspierania Ekonomii Społecznej. Ilość osób 5.

Przebudowa pomieszczenia od strony zaplecza (za DZ) na WC dostosowane dla osób starszych i niepełnosprawnych plus ogólnodostępny przewijak dla dzieci. (pomieszczenie 1.09A, wydzielenie z jego północnej części korytarza dojścia do pokoju 1.10. natomiast w 1.10, dalsze przejście do COP.

W miejscu dawnych łazienek - 1.08 - łącznik z windą poprzez przesunięcie ściany działowej – 1.09 lub w całości usunięcie jej (w ten sposób zostanie uzyskane pole manewrowe przy wejściu do windy).

Przeprowadzenie z COP – obecne pomieszczenie serwera – przejścia do Inkubatora Aktywności – wejście do korytarza uzyskanego z wydzielenia z pomieszczenia 1.09A i 1.10. W 1.10 wyjście z korytarza do pokoju OWES.

Pomieszczenie 1.05 przeznaczenie na pokój socjalny, kuchnię.

Pomieszczenie 1.06 pomieszczenie magazynowe. Serwerownia, rozdzielnia telefoniczna. Schowek na materiały porządkowe. *2 osoby.*

I Piętro - Wykorzystanie oryginalnego układu dużych pomieszczeń, obecnie dzielonych ściankami lekkimi na pomieszczenia szkoleniowe:

Sala 1 (połączenie poprzez usunięcie lekkich ścianek działowych pomieszczeń 2.05-2.06).

Sala 1 otrzyma wejście od strony pomieszczenia 2.01. Usunięte zostanie wejście ze strony pomieszczenia 2.04. *Ilość osób do 15.*

Sala 2 (połączenie poprzez usunięcie lekkich ścianek działowych pomieszczeń 2.08, 2.09, 2.07, 2.10) . *Ilość osób do 15.*

Sala 3 (połączenie pomieszczeń poprzez usunięcie lekkich ścianek działowych 2.11 oraz 2.12) *Ilość osób do 15.*

Sala 4 (uzyskana poprzez połączenie pomieszczeń 2.17, 2.18, 2.19) *Ilość osób do 15.*

Kuchnia i zaplecze dla obsługi – sprzątanie – 2.02 wnętrza 2.14 oraz 2.13. Rozszerzenie wejścia poprzez usunięcie ścianki działowej pomiędzy 2.02 i 2.13. Urządzenia i wyposażenie w kuchni dostępne dla ON, niewidomych lub starszych.

Łazienki – w pomieszczeniu 2.04, w całości zaadoptowanym na boks (toaleta damska i męska – z dostosowaniem każdego dla ON/seniorów). Przewijak dla dzieci. Oznakowanie dla osób starszych, niewidomych. *3 osoby obsługi.*

Pokoje 2-15 oraz 2.16 na centrum obsługi prawno-księgowej. Usunięte przejście do pomieszczenia 2.17. (Sala 4). *Ilość osób w centrum obsługi minimum 5.*

Pomieszczenie 2.03 - łącznik z windą (dawniej łazienki) pole manewrowe dla wózków. *Łącznie na tym poziomie do 68 osób.*

II Piętro - nowy ciąg komunikacyjny z wykorzystaniem poddasza - 3.05 a dalej 3.08, pomieszczenia 3.02, 3.03, 3.06, 3.07, 3.08 - do ponownego zaplanowania - wykorzystania jako hostel. Pokoje z łazienkami. Wyposażenie dla ON. Tak samo do dodania do

pomieszczenia 3.03 - dostępu poprzez windę. Połączenie z hostelem, poprzez ścianę szczytową. Ew. różnica poziomów - rampa - spad na długości korytarza w Domu Zemelki. Alternatywnie dodanie lukarn od strony dziedzińca, podwyższenie dachu i okna połaciowe od strony Placu Wolności.

Łącznie na tym poziomie ma przebywać 30 osób.

Piwnice - obecnie nie ma do nich dostępu od strony Placu Wolności. Widoczne są pozostałości po dawnych wejściach po lewej stronie od wejścia do budynku 0-04. Warto przywrócić im dawną świetność, możliwe wykorzystanie do celów wystawowych oraz na działalność kulturalną – ew. rozszerzenie działania MDK na terenie starówki plus działalność pozarządowych organizacji kulturalnych. Dostęp dla ON z doprowadzeniem komunikacji do poziomu -1 poprzez windę znajdującą się na zapleczu Domu Zemelki. Do wykonania toaleta. Ew. odtworzenie wejścia do klatki schodowej? Pomieszczenie 0.08? Połączenie 0.10 i 0.06.
Ilość osób – 60.

Klatka schodowa, do przebudowy jako droga ewakuacyjna/p.poż. Jeśli konieczne będzie zastosowanie zamykanych wejść – użycie siłowników przy drzwiach – pomagających w poruszaniu się przez osoby starsze i niepełnosprawne.

Dla całego budynku. Przelączniki, gniazdka w każdym z pomieszczeń (prąc, sieć, regulacja temperatury, alarm) dostępne dla ON i Seniorów, dzieci.

Oznakowanie poziomymi udogodnieniami dla niewidomych w całości budynku łącznie z piwnicami. Podobnie jak w COP.

Sieć WiFi. Dostęp na poziomie 1 pietra, ogólny. Na pozostałych, szybki Internet – sieć wewnętrzna.

Do ustalenia z IT. Jakże mają być zastosowane urządzenia. Dalej, po przeniesieniu wejścia z COP z obecnej serwerowni, konieczne będzie wydzielenie w nowym budynku takiego pomieszczenia obejmującego COP i IA. Na tym etapie przewidziane pomieszczenie 1.06.

Podłogi: w całym budynku wyrównanie poziomów pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami. Także w piwnicach.

Ciągi oznaczone kontrastowo oraz poprzez poziome oznakowanie (linie i okropkowanie) dla osób niewidomych i słabowidzących. Dodanie w łazienkach wyposażenia w kontrastowej kolorystyce.

Z doświadczenia COP. Nadmierne nagrzewanie się wewnętrznego dziedzińca. Brak wentylacji – szklany dach. Do przemyślenia poprawienie tego elementu w czasie przebudowy Domu Zemelki. Drzwi z domykaczami mechanicznymi. Nie do pokonania przez osoby

niepełnosprawne. Użycie albo delikatniejszych domykaczy albo zastosowanie w kluczowych miejscach drzwi z elektrycznym wspomaganie zamykania i otwierania drzwi.

Instalacje. Analogicznie jak w budynku COP. Gniazdko, przełączniki w całości obiektu na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez ON.

Łazienki: zamiast spłuczki zainstalowanej za sedesem (przełącznik nie daje możliwości wciśnięcia przez osobę niepełnosprawną) należy zastosować system, w którym przycisk jest zamontowany na ścianie po prawej lub lewej stronie sedesu. Inne elementy dla ON analogicznie jak w COP. Dodatkowo, należy zapewnić taki montaż pochwyty (ściany, ich wzmocnienie w tych miejscach) aby użytkowanie pochwyty nie prowadziło do uszkodzeń ceramiki, ścian lub wyrwania.

Okna (montowane standardowo) nie pozwalają na otwieranie przez Osoby Niepełnosprawne. O ile nie przeszkadza to w biurze, może stanowić dyskomfort w miejscach przeznaczonych do odpoczynku. Do rozważenia jak i czy w ogóle można to uwzględnić. Hostel?

Malowanie wewnątrz należy wykonać trwałymi i zmywalnymi farbami.

W miejscach narażonych na otarcia wózkami inwalidzkimi, czyli w korytarzach, wejściach do pomieszczeń należy użyć listew i narożników zabezpieczających. W całym budynku.

Ostatnią uwagą jest prośba o ew. odkrycie elementów renesansowych, gotyckich? W budynku. Ich uwypuklenie, wskazanie poprzez odkrycia na elewacji, we wewnątrz. Równocześnie tam, gdzie to możliwe włączenie nowoczesnego projektowania, materiałów. Budynek ma być dowodem historii naszego miasta ale też pokazaniem energii tkwiącej w mieszkańcach. Zmiany z uwzględnieniem przeszłości.

Bartosz Jędrzejczak

Kierownik Centrum
pełnomocnik ds. Osób Niepełnosprawnych
(i Organizacji Pozarządowych)

Bartosz Jędrzejczak