

IDEA

Wiodącą i naczelną Ideą kształtowania całego złożenia zespołu pałacowego, złożenia obronnego i parkowego jest rewaloryzacja i odtworzenie maksymalnie największej ilości elementów składowych całego obszaru z uwzględnieniem racjonalności i adekwatności użytych środków wyrazu i nakładów finansowych.

Ideą kształtowania nowej współcześnie dodanej architektury wskutek wymogów funkcjonalnych dla obiektu jest maksymalnie harmonijne wpisanie w główne założenia kompozycyjne układu zabudowy historycznej. Założono zachowanie osiowości założenia i jego charakteru przestrzennego z poszanowaniem zapisu urbanistycznego. Współczesna ingerencja jako ślad funkcjonalny został zaznaczony w budynkach kompleksu przez otwarcia przestrzeni wnętrza na otoczenie i powiązania ich z otaczającym ogrodem. Działanie to ma miejsce w częściach nie reprezentacyjnych zabudowy przez co wzbogacony został kompleks jako całość – zarówno architektonicznie jak i krajobrazowo bez uszczerbku dla zasadniczego charakteru zabudowy i jego urbanistycznego zapisu.

Ważnym aspektem ideowym było wyraźne na ile jest to możliwe ukazanie historycznych relikwów przeszłości architektonicznej we współcześnie dodanych rozwiązaniach funkcjonalnych, architektonicznych i przestrzennych. Przedstawienie relikwów w elementach architektury przez pokazanie ich w elementach budynków oraz jako elementy tworzące nowo wykreowaną przestrzeń w architekturze krajobrazu.

Ideą kształtowania przestrzeni, architektury krajobrazu, architektury założeń ogrodowych jest wyraźne przedstawienie procesu sukcesji ekologicznej. Ukazania przez przestrzenny kontrast - utopijnych koncepcji ujarzmiania przyrody wyrażonych w formalnych układach barokowych ogrodowych założeń i parku krajobrazowego ze współczesną formą jego zdefiniowania jako przestrzeni z dominującą naturalną siłą przyrody do sukcesji ekologicznej. Kontrast ten i zawierająca się w tym koncepcie przestrzennym myśl o wartości natury i przyrody w obecnej dobie zmian klimatu i odczuwalnych skutków antropocenu jest ideową i formalną częścią procesu edukacji ekologicznej. Ukazuje historyczne i współczesne działania człowieka w krajobrazie oraz istoty samej przyrody i jej naturalnych procesów jako nie tylko tworzywa, ale i twórcy przestrzeni. Działania takie mają wymiar nie tylko przestrzeniotwórczy ale również walor edukacyjny i kulturowy.

Rozwiązania architektoniczne

Zdecydowano nie lokalizować „nowych” dodatkowych budynków i elementów kubaturowych w bezpośredniej bliskości i sąsiedztwie zabytkowego układu budynków. Uszanowano w ten sposób historyczny zapis urbanistyczny założenia.

Dodatkowe funkcje nie mieszczące się w odbudowywanych kubaturach a wynikające z programu obiektu zlokalizowano w częściach podziemnych oficyn. Pałac i dwa budynki oficyn połączono korytarzem komunikacyjnym w poziomie -1. Piwnice pałacu otwarto widokowo na korytarz dając możliwość wglądu w zabytkowe kolebki piwnic. W zależności od stanu fundamentowania piwnic pałacu planuje się wykorzystanie ściany piwnicy w całości lub części jako ekspozycję historyczną murów pałacu - ściany korytarza oraz zachowanych przestrzeni piwnic.

W kondygnacji -1 w oficynach umieszczono pomieszczenia saunarium, basenu i sal gastronomicznych otwierają się one na zewnątrz na południowe, wschodnie i zachodnie słońce. Poprzez ich zagłębienie i ukształtowanie topografii terenu w taki sposób uzyskano przestrzeń prywatną dla użytkowników kompleksu hotelowego i nie zakłócono charakterystycznego historycznego układu zabudowy. Zwiększono również atrakcyjność przypisanej tej lokalizacji pomieszczeń funkcji. Uzyskano możliwość

odbioru budynków oficyn oraz topografii wałów obronnych i wody z innej perspektywy zarówno użytkownika kompleksu jak i użytkownika zwiedzającego złozenie. Z pomieszczeń umieszczonych w kondygnacjach poniżej oraz przyległych wytworzonych ozdobych współczesnych tarasowych ogrodów z innej perspektywy odbieramy przestrzeń topografii terenu, otaczających budynków i układu wodnego. Wytworzono w ten sposób dodatkową przestrzeń kontaktu z przyrodą i założeniem przestrzennym fortyfikacji i układu wodnego parku.

Bilansując masy ziemi z wykopów zdecydowano się na nieznaczne wyniesienie poziomu terenu dziedzińca i przestrzeni wokół pałacu. Zabieg ten spowoduje zmniejszenie ilości schodów wejścia do pałacu redukcją długości pochylni oraz lepszą dostępność funkcji oficyn zlokalizowanych w parterach. Od strony ogrodu wyniesienie tarasu głównego ogrodowego pozytywnie wpłynie na polepszenie widoczności i obserwację parterów ogrodowych z jego poziomu.

W parterach oficyn zlokalizowano funkcje hotelowe które mogą być ogólnodostępne. Aby zapewnić lepszą, atrakcyjniejszą i większą możliwość funkcjonalności tych pomieszczeń zdecydowano się na zastosowanie w elewacjach oficyn od strony dziedzińca okien typu portfenetr. Znajdujące się tam funkcje mogą wspomóc funkcjonalnie i uatrakcyjnić przestrzeń dziedzińca przez lokalizowanie tam ogródków kawiarnianych i restauracyjnych generujących „życie” dziedzińca. Zastosowanie nasadzeń drzew w dziedzińcu choć nie jest typowym dla założeń barokowych jest współczesną odpowiedzią na problem zieleni na placach i rynkach, jest współczesnym znakiem w założeniu. Liniowość nasadzeń podkreśla osiowość założenia a funkcjonalnie wytwarza parasol koron drzew umożliwiając znalezienia cienia w przestrzeni dziedzińca i wytwarzając kameralność strefy wzdłuż oficyn.

W pałacu w pomieszczeniu holu wejściowego dla zwiększenia reprezentacyjnego i dystyngowanego charakteru przestrzeni wejścia zaprojektowano pustkę w przestrzeni piętra. Uzyskano w ten sposób wysoką reprezentacyjną przestrzeń, którą uzupełnia majestatyczna wstęga schodów wraz z okólną galerią (balkonem). Uzyskano przez to również interesujący i wytworny charakter piętra pałacu, gdzie galeria pełni rolę głównej komunikacji i wglądu w parter hallu oraz dziedzińca. Ukryta klatka schodowa pełni rolę ewakuacyjną.

Rozwiązania funkcjonalno – użytkowe

Budynek pałacu planuje się przeznaczyć na funkcje wskazane w regulaminie tzn.: muzealno - wystawiennicze i administracyjne. Wszystkie funkcje hotelowe wraz ze strefą basenową oraz częścią restauracyjną umieszcza się w odbudowanych oficynach i Ariankach. Planuje się wytworzenie kondygnacji piwnicznej – częściowo odkrytej - koniecznej do zmieszczenia szerokiego programu użytkowego. W kondygnacji -1 wschodniej oficyny umieszczono część basenową i saunarium, w zachodniej - część barową, klubową i gastronomiczną. Komunikację pomiędzy oficynami zapewnia łącznik podziemny. Łącznik dwóch skrzydeł kompleksu hotelowego daje możliwość skomunikowania z pałacem i umieszczonym w nim funkcjami konferencyjnymi i wystawienniczymi. Główne węzły komunikacji stref hotelowych oficyn zlokalizowane są w narożnikach skrzydeł, gdzie umieszczone zostały strefy holi / lobby i komunikacji pionowej. Każde ze skrzydeł w przestrzeni hallu posiada możliwość organizacji recepcji. W skrzydle wschodnim jest to recepcja części wschodniej hotelu oraz strefy spa i basenu. W skrzydle zachodnim recepcja części zachodniej hotelu oraz strefy restauracyjnej i klubowej.

W holach hotelowych zlokalizowano komunikację pionową z otwartymi schodami i windą. Klatki ewakuacyjne umieszczono na końcach skrzydeł oficyn.

Kondygnacje z pokojami hotełowymi rozmieszczono na trójtraktach z komunikacją w części środkowej. Układ ten wynika z poziomu skosów dachu i lepszej możliwości wykorzystania przestrzeni. Przewidziano standard 4* oraz w zdecydowanej większości pokoi możliwość ich łączenia.

W budynkach Arianek umieszczono pokoje z „wysokim sufitem” – wykorzystując wysokość tej części budynków. Daje to możliwość doświetlenia pomieszczeń przez ukryty świetlik dachowy i uzyskania indywidualnych, charakterystycznych pokoi.

Pokoje hotelowe rozmieszczono na poziomach 0 oraz +1 budynków oficyn. Główna sala konsumpcyjna umieszczona w poziomie 0 daje możliwość poszerzenia jej funkcjonowania o przestrzeń dziedzińca. W parterze drugiej z oficyn umieszczono kawiarnię oraz strefę fitness co daje, również możliwość wykorzystania przestrzeni dziedzińca w celu umieszczenia letniego ogrodu kawiarni.

Strefa basenowa i saunarium oraz sala barowo klubowa umieszczone zostały w poziomach -1 kompleksu co daje możliwość ich wydzielenia lub kontrolowania dostępu z przestrzeni ogólnodostępnych dla turystów fortyfikacji. Strefowanie dostępności uzyskano również przez topografię terenu i kształtowanie projektowanej zieleni przy tych funkcjach. Uzyskano w ten sposób prywatną przestrzeń ogrodową kompleksu hotelowego wyizolowaną jedynie dla części basenowej i saunarium. W poziomie -1 wytwarzają się wydzielone, intymne wnętrza ogrodowe z tarasami dla skrzydła basenowego oraz ogród barowo – klubowy w części z ekspozycją artefaktów.

Główną obsługę dostaw zlokalizowano w częściach południowych zabudowy oficyn z dostępem od wschodu i zachodu. Przestrzeń dostaw i obsługi wydzielono wizualnie zarówno od strony zabudowań oficyn jak i frontu założenia pałacowego przez nasadzenia zieleni wysokiej i gęstych krzewów.

Rozwiązania materiałowe

Rozwiązania materiałowe odbudowy pałacu w części podziemnej uzupełnienia tkanki planuje się przeprowadzić w technologii żelbetowej z pełną izolacją przeciwwodną typu ciężkiego. Przebudowę części nadziemnej w technologii żelbetowej dla wymaganych elementów konstrukcyjnych i uzupełnień tkanki ścian z pustaków ceramiki budowlanej tynkowanej. Termoizolację ścian wełną mineralną z tynkiem wysokiej jakości barwionym w masie. Proponuje się wykonanie części podziemnej w technologii żelbetowej - białej wanny – z termoizolacją warstwą sturoduru. Więźba dachowa drewniana, pokrycie dachu dachówką ceramiczną. Podłogi w części reprezentacyjnej komunikacji głównej oraz holu i klatka schodowa z płyt kamiennych. W pomieszczeniach parteru podłoga z kamienia naturalnego ułożona we wzór karo. W pomieszczeniach piętra parkiet dębowy. W pomieszczeniach proponuje się zastosowanie rozet ozdobnych sufitowych i gzymsów wieńczących ścianę, obramowań (portali) drzwi i prostych obramowań okiennych.

Budynki oficyn wykonane w poziomie -1 i fundamentowane na skrzyni żelbetowej wykonanej w technologii białej wanny z termoizolacją sturodurem. Kondygnacje wyższe w konstrukcji mieszanej żelbetowej z wypełnieniem pustakami ceramiki budowlanej. Termoizolację ścian wełną mineralną z tynkiem wysokiej jakości barwionym w masie. Rozwiązania materiałowe wewnątrz: podłogi z okładzin kamiennych w częściach ogólnodostępnych i reprezentacyjnych, w pokojach hotelowych wykładziny dywanowe wysokiej jakości oraz w wybranych pokojach parkiety drewniane. Podłogi w pomieszczeniach sanitarnych, gospodarczych i innych użytkowych gresowe. Więźba dachowa drewniana, pokrycie dachówką ceramiczną.

Okna i drzwi wewnętrzne wykonane w stolarce aluminiowej i aluminiowo – drewnianej w zależności od funkcji pomieszczeń.

Rozwiązania proekologiczne i energooszczędne, zaopatrzenie w energię

Odbudowane budynki będą realizowane ze współczesnych materiałów budowlanych o odpowiednich parametrach termicznych a przegrody budowlane będą spełniać zapisy aktualnych współczynników i wymogów dotyczących energooszczędności. Dodatkowo umieszczenie znacznej części programu w kondygnacjach podziemnych jest działaniem mającym znaczący wpływ na energooszczędność kompleksu. W całym kompleksie zostaną zastosowane układy wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła z automatyką sterowania. W sąsiedztwie parkingu i budynku gospodarczego planuje się umieścić panele fotowoltaiczne. Istnieje też możliwość zastosowania na parkingu wiat z przykryciem panelami fotowoltaicznymi z ograniczeniem nasadzeń drzew w tej strefie. Do ogrzewania budynków przewiduje się wykorzystanie pomp ciepła w wysokowydajnym energetycznym układzie woda-woda (wykorzystanie ciepła zgromadzonego w zbiornikach wodnych). Do układu klimatyzacji budynków przewiduje się użycie również układu wymiennika woda-woda. Woda z dachów będzie gromadzona w zbiornikach wody deszczowej i używana do podlewania lub celów gospodarczych.

Rozwiązania konstrukcyjne

Odbudowa pałacu i budynków oficyn realizowana będzie w konstrukcji mieszanej. Części podziemne budynków oficyn i korytarz komunikacyjny wykonane w technologii białej wanny. Konstrukcja części nadziemnej w ścianach z pustaków ceramicznych z rdzeniowaniem i wieńcem żelbetowym. Stropy w pałacu i oficynach monolityczne żelbetowe lub żelbetowe prefabrykowane o rozpiętościach dostosowanych do warunków użytkowych. Konstrukcja dachu drewniana z lokalnymi wzmocnieniami stalowymi. Biegi i spoczniki klatek schodowych prefabrykowane żelbetowe lub monolityczne.

Ekspozycja reliktyw

Jednym z celów prac rewaloryzacyjnych i budowlanych jest przedstawienie uwydatnienie i wyeksponowanie w odbudowywanej formie budynków elementów zabytkowych takich jak fragmenty murów, mury fundamentów i ściany reliktyw i artefaktów. W dodatkowych podziemnych kubaturach budynków planuje się ukazanie w ich ścianach i posadzkach historycznych pozostałości. W ten sposób współczesna funkcja podziemnego programu nowego kompleksu hotelowego będzie zawierała w sobie uwidocznioną tkankę historyczną. Łącznik podziemny przylegający do ścian pałacu „dotyka” i pokazuje historię miejsca a poruszając się po obiekcie historia miejsca będzie obecna, uwidoczniona i odczuwalna. W części piwnic pałacu przedstawione zostaną odkryte historyczne ściany. W przestrzeniach pomieszczeń użytkowych w posadzkach i ścianach oficyny zachodniej przewiduje się przedstawienie reliktyw np.: pomieszczeniu baru w powierzchni posadzki planuje się pokazanie pozostałości lodowni. W pobliżu i okolicach oficyny zachodniej przewiduje się wyeksponowanie pozostałości murów. W zależności od stanu i wartości historycznej oraz technicznych możliwość wyeksponowania reliktyw w przestrzeniach nowobudowanych budynków przewiduje się możliwość przeniesienia reliktyw do części ekspozycyjnej za oficyna zachodnią i właściwej ich prezentacji. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać dalsze badania archeologiczne, aby jeszcze dokładniej określić położenie i formę innych reliktyw. Wówczas kompleksowo będzie możliwość przeprowadzenia formy i metody ekspozycji reliktyw w nowej tkance budowlanej lub w przestrzeni ogrodu.

Park

Przestrzeń całego parku podzielona została na 3 główne funkcjonalne i przestrzenne części: 1- strefę obsługi, 2- zespół pałacowy z założeniem obronnym i ogrodem barokowym oraz 3- park krajobrazowy – naturalistyczny.

Strefa obsługi

Znajduje się w południowej części założenia projektowego poza obszarem parku i jest ograniczona rzeką oraz układem wodnym fortyfikacji. Fragment strefy znajduje się również w części wschodniej opracowania. Znajdują się tu parkingi, zlokalizowane tu mogą być również panele fotowoltaiczne na wiatkach parkingowych. We wschodniej części zlokalizowano zaplecze gospodarcze z placem i budynkiem gospodarczym. W strefie tej przewiduje się lokalną gospodarkę zielenią umożliwiającą budowę układu drogowego parkingów. Nawierzchnie pieszo – jezdne żwirowe utwardzone.

Strefa centralna - zespół pałacowy z założeniem obronnym i ogrodem barokowym oraz park krajobrazowy

Całość założenia krajobrazowego zespołu pałacowego i założenia obronnego oraz przyległego parku krajobrazowego postanowiono wyraźnie wydzielić jako zasadnicze składowe krajobrazu założenia tym samym honorując pierwotne zasady kształtowania przestrzeni. Rewaloryzacja barokowej części ogrodu została odtworzona w zasadniczym układzie dyspozycji przestrzennych zaproponowanym przez G. Ciołka i pozostawiono ją w kontraście kompozycyjnym i formalnym z terenami otaczającymi. Wyznaczono główne linie podziałów założenia na podstawie materiałów historycznych oraz historycznej metody wyznaczenia geometrii elementów. Staropolską podstawową miarą rolną i drogową było 100 kroków geometrycznych (~223,3m), 1 krok geometryczny = 3.75 łokcie = 2.233m. Na tej podstawie założono podział przestrzeni parterów ogrodowych i głównych elementów składowych ogrodu barokowego i założenia pałacowego. W centralnej strefie założenia odtworzono zabytkowy układ zabudowy z dziedzińcem centralnym komunikacyjnie obsługującym budynek pałacu oraz oficyn. Na dziedzińcu z centralną formą dywanu trawiastego – murawy strzyżonej z obwolutą obrzeżenia z niskiego żywopłotu i narożnikami z geometrycznymi kulami strzyżonych krzewów. Przestrzeń za budynkami oficyn zaprojektowano w formie zagłębionych skarpowo-tarasowych ogrodów o bogatym składzie gatunkowym drzew, krzewów i roślinności okrywowej dającej ozdobny efekt przez cały okres wegetacji oraz zimą o interesującej formie i korowaniu. Od strony parku barokowego zaprojektowano taras ogrodowy pałacu. Taras składa się z dwóch części tarasu górnego i tarasu dolnego. Planuje się wykorzystywać je na działania okazjonalne, eventy, wystawy - ogród sztuki. Podwyższenie terenu i forma ściany oporowej tarasów przy pałacu wpływa korzystnie na odbiór wizualny i wgląd (widok) w partery ogrodu i jednocześnie „wynosi” pałac w widoku od strony parterów sytuując go na kamiennym podwyższeniu (postumencie) co podnosi jego reprezentacyjność i dostojność. Przestrzeń tarasu pałacowego górnego zdefiniowana została przez kamienny mur oporowy z kamienną balustradą i centralnie umiejscowionymi osiowo schodami oraz zachodnimi i wschodnimi schodami w kierunku boskietów i ścieżki pomiędzy szpalerami. Rozległy parter ogrodowy rozpoczyna taras dolny z centralnie umieszczoną owalną fontanną. Przestrzeń wokół fontanny może służyć różnym celom np.: wystawowym, rekreacyjnym (leżaki) można wystawiać i eksponować tam wzorem działań w epoce baroku okazy egzotycznych drzew doniczkowych które można by zimować w małej szklarni w części gospodarczej. Geometryczny ogród barokowy wyznaczony szpalerami (boskietami) nasadzeń wysokich grabów definiuje wyraźnie strefę parteru barokowego z układem geometrycznych kwater wodnych i kwiatowych oraz układem żwirowych ścieżek gruntowych. W dalszej części ogrodu szpalery grabowe okalają kanał wodny tworząc pewnego rodzaju gabinet otwarty widokowo na dalszy naturalny krajobraz. Wodne kwatery parteru ujęte zostały w

prostokątne formy z kamiennymi lekko wyniesionymi obrzeżami z wodą stałą oraz kanał wodny w trawiastym strzyżonym passe partout również z wodą stałą. Przewiduje się wprowadzenie małej cyrkulacji wody w paterach wodnych i kanale, i zasilania ich z układu gromadzenia wody deszczowej – będą one elementem układu retencji wodnej parku. Partery kwiatowe wydzielone lamówką z niskiej formy żywopłotowej z ornamentem wewnątrz różano – trawiasto – zwirowym. Na całym obszarze parteru barokowego przewiduje się ustawienie ławek parkowych stylizowanych na barokowe. Koncepcja przewiduje nieznaczne przekształcenia ukształtowania terenu barokowego parku. W celu zabezpieczenia projektowanych barokowych parterów ogrodowych przed ewentualnymi podtopieniami przewidywane jest wyniesienie ich poziomu o około 0,5m powyżej istniejących rzędnych terenu. Ciągi komunikacyjne i przestrzenie wokół najważniejszych elementów programu wyniesione mają być nieznacznie (10-15cm) ponad istniejące rzędne terenu. Rozwiązanie takie ma na celu stworzenie naturalnych spadków wód opadowych i przestrzeni retencionowania na przylegających łąkach w bardziej mokrych okresach roku. Strefę ziemnych i wodnych założeń obronnych planuje się przywrócić do ich dawnej formy ich rysunku i topografii przez ukształtowanie skarpowania i pogłębienie. Skarpowanie przewiduje się jako trawiaste. Nie planuje się przewyższenia wałowania. Po koronie fortyfikacji zaprojektowano ścieżkę spacerową pozwalającą zwiedzać i w różny sposób wizualnie odbierać przestrzeń. Trap drewniany w konstrukcji mieszanej na fundamentowaniu betonowym z konstrukcją nośną stalową oraz nawierzchnią drewnianą z elementami małej architektury (siedziska, kosze na śmieci, lampy, ławki, leżanki) z drewna i stali cortenowskiej jako element całości indywidualnie zaprojektowanej. Trap jest ścieżką zwiedzania założenia pałacowego jego fortyfikacji, układu wodnego i dalej przestrzeni parku. Ścieżka poprowadzona po śladzie fortyfikacji jest przestrzennym elementem o różnej wysokości i zróżnicowanej funkcji: spacerowej, widokowej, edukacyjnej (relikty) i wypoczynkowej. Ścieżka przebiega również przez układ wodny fortyfikacji, prowadzi na wyspę kontemplacji oraz w zachodniej części przebiega przez zbiornik naturalistyczny. Przebieg topografii ścieżki widokowej ma służyć innemu nieoczywistemu odbiorowi zwiedzającego przestrzeni fortyfikacji, układu wodnego i odbiorze z różnej perspektywy tej części złożenia wraz z założeniem zabudowań pałacowych. Ścieżka trap drewniany ma kontynuację w części parkowej krajobrazowej jako ścieżka zwiedzania w formie gruntowo – zwirowej. Przebieg trapu i ścieżki pokazano na rysunku wraz ze schematem kształtowania jej funkcji i topografii.

W celu regulacji poziomu wody i jej przepływu w układzie wodnym fortyfikacji wskazano lokalizację przepustów – dwóch jazów - zasilającego i odpływowego. Częściowo stegnąca woda w północno-wschodnim fragmencie układu tworzy zarośla i szuwały charakterystycznej roślinności dla wód niepłynących.

Park krajobrazowy - naturalistyczny

Teren parku krajobrazowego ma posiadać szereg funkcji przyrodniczych, stanowić miejsce odpoczynku czynnego i biernego, miejsce spotkań oraz organizowania wydarzeń kulturalnych dla mieszkańców okolic, osób zwiedzających i gości hotelowych. Istotne było tu również stworzenie przestrzeni krajobrazowej funkcjonującej przyrodniczo niewymagającej nadmiernie dużych kosztów utrzymania. Granice parku krajobrazowego definiują szpalery nasadzeń drzew części barokowej parku. W układzie wodnym fortyfikacji „wyznaczono” granicę parku krajobrazowego z układem geometrycznym fortyfikacji. Linia „podziału” przebiega na przedłużeniu linii pałac – oficyny. Układ skarp wałów i woda fortyfikacji od tego miejsca w kierunku parku przybiera formę naturalną z roślinami strefy brzegowej i wodnej. Układ wodny od tej linii w kierunku północnym projektuje się jako naturalistyczny. Przewiduje się tam roślinność wodną i przywodną – w kontraście do reszty układu wodnego fortyfikacji, gdzie nie planuje się szaty roślinnej z wyjątkiem zastanej drzewiastej i trawiastej na zboczach skarp. Roślinność trawiasta i bylin wieloletnich topografii terenu przybiera od tego miejsca

formę niekoszoną podobnie jak w reszcie parku naturalistycznego. Park krajobrazowy z obwodowym układem komunikacji pieszej i ścieżka rowerową organizuje się jako kompozycyjną mieszankę pól zadrzewień i otwarć oraz w postaci polan koszonych - w przestrzeniach parkowych muraw niekoszonych - tworzących naturalistyczne wnętrza parkowe. Świetliste polany i zacienione przestrzenie zadrzewione jako pierwotna matryca parku krajobrazowego została wzmocniona nasadzeniami wytwarzającymi wnętrza parkowe. Park utrzymany kompozycyjnie jako krajobrazowy – obwodnicowy – spacerowy planuje się utrzymywać jako formę „kontrolowanej” sukcesji ekologicznej. Przestrzenie wewnątrz parkowych w postaci łąk kwietnych i trawiastych niekoszonych. Fragmenty parku oddalone od głównych elementów użytkowych zagospodarowane mają być jako łąki kwietne koszone 1-2 razy do roku. Miejsca te wraz z sąsiadującymi nasadzeniami krzewów oraz drzew owocowych w sadzie stanowić mają bufor ekologiczny parku oraz strefy dla motyli i zapylaczy przyczyniając się do wzrostu bioróżnorodności w parku. Miejscami planuje się utrzymanie muraw rekreacyjnych koszonych różnych wielkości tj. polany słoneczne, będą one miały charakter lokalny o różnych wielkościach i kształcie. Kształt polan jest niezdefiniowany i spontaniczny a zmiany kształtu polan kolejnych sezonach w sezonach lub nawet w jednym sezonie. W północnej części parku zaprojektowano rozległą łąkę kwietną. Przestrzeniom muraw, polan wielofunkcyjnych będą towarzyszyć obiekty architektury parkowej – „pawilon słoneczny” i amfiteatr. Na polanie leśnej zlokalizowano altanę leśną. Są to obiekty o stylistyce współczesnej architektury lekkich konstrukcji stalowych zadaszonych, otwartych na przestrzeń. W parku zaproponowano również lokalizację małej siłowni i placu zabaw. W części północno wschodniej parku lokalizacyjnie historycznej przestrzeni sadu zaprojektowano jego odtworzenie. Planuje się posadzenie tam drzew owocowych starych rodzimych odmian. W części zachodniej parku planowane jest pozostawienie największych skupisk istniejącego drzewostanu koncepcja przewiduje stworzenie parku leśnego z roślinnością runa leśnego i murawami cienioznośnymi oraz miejscowym pozostawieniem istniejących krzewów. Przestrzeń ta poza walorami krajobrazowymi pełnić ma funkcję enklawy dla ptaków płazów i bezkręgowców. Teren całego parku otoczony będzie nasadzeniami krzewów kulisujących łączących się z przeznaczonymi do adaptacji grupami istniejących krzewów wysokich. Koncepcja zakłada posadzenie gatunków owocujących i wzbogacenie funkcjonowania przyrodniczego parku przez stworzenie bazy pokarmowej dla ptaków. Nasadzenia te stanowić będą dodatkowo korytarz ekologiczny służący przemieszczaniu się małych zwierząt w sposób bezpieczny w odizolowaniu od użytkowników parku. Dodatkowo w połączeniu z naturalnym ukształtowaniem terenu w postaci rzeki Wkry w części zachodniej i północnej i lekkim ogrodzeniem nasadzenia te stanowić mają element ograniczający dostęp na teren parku. Elementy małej architektury tj.: siedziska, ławy, leżanki i inne elementy utrzymane będą w stylistyce surowych bloków i ciosów, mebli drewnianych – współgrających stylistycznie do naturalnego parku naturalnej sukcesji. Możliwie jak największą powierzchnię komunikacji pieszej planuje się wykonać z nawierzchni przepuszczalnych.

Gospodarka masami ziemi

Przewiduje się maksymalne zbilansowanie prac ziemnych na terenie inwestycji. Masy ziemi z prac ziemnych przy pogłębianiu układu wodnego oraz pracach związanych z wykonaniem poziomu -1 budynków oficyn planuje się użyć do podniesienia poziomu całego terenu wokół zabudowań – dziedzińca, tarasu pałacu, odtworzenia wałowania fortyfikacji. Częściowo planuje się wykorzystanie mas ziemi do ukształtowania terenowego amfiteatru i lokalnie delikatnie zróżnicowanej topografii na terenie w parku.

Rozwiązania komunikacyjne

Koncepcja układu komunikacji przewiduje zlokalizowanie parkingów dla autobusów, gości hotelowych i zwiedzających w południowej części terenu opracowania. Dla gości hotelowych przewiduje się

wydzielenie parkingu z monitoringiem. Komunikacja obsługi hotelu i gości hotelowych przewiduje możliwość podjazdu pod drzwi hotelowe w celu rozładunku bagażu. Istnieje możliwość zorganizowania transportu gości pojazdem elektrycznym przez obsługę hotelu „z” i „do” parkingu. Okazjonalnie przewiduje się możliwość parkowania w strefie przed pałacem. Przewidziano tam również miejsca postojowe dla niepełnosprawnych. Drogę pożarową przewidziano wokół dziedzińca. Daje to również możliwość komunikacji innych pojazdów interwencyjnych i dojazd okazjonalny. Obsługa budynków hotelowych samochodami dostawczymi przez układ drogowy i place gospodarcze nawrotowe przy Ariankach. Układ komunikacji drogowej wewnętrznej przewiduje też drogę techniczną do obsługi parku z możliwością dojazdu do budynku gospodarczego oraz tarasu dolnego parteru ogrodowego. Istnieje też możliwość przejazdu samochodami dostawczymi na taras górny pałacu od strony dziedzińca głównego. Koncepcja przewiduje kapitalny remont mostu na rzece Wkrze wraz ze zwiększeniem jego nośności lub też budowę nowego.

**TABELA 1. TABELA PROGRAMOWA BUDYNKU,
TABELA 2. TABELA PARAMETRÓW BUDYNKU
TABELA 3. TABELA BILANSU DLA TERENU OPRACOWANIA KONKURSOWEGO**

Załącznik nr 6b do Regulaminu

TABELA 1				Załącznik nr 6b1
TABELA PROGRAMOWA BUDYNKÓW ZESPOŁU PAŁACOWEGO				
Lp.	Nazwa pomieszczenia/funkcja/element programu	Powierzchnia (m2)	Kondygnacja	UWAGI
A	PAŁAC			
1.01	komunikacja	70,0	-1	
1.02	szatnia z wieszakami, ladą i szafkami	53,0	-1	
1.03	toalety ogólnodostępne, toaleta obsługi	40,0	-1	
1.04	łącznie, ekspozycja murów	90,0	-1	
1.05	magazyn krzeseł i wyposażenia	45,0	-1	
1.06	pomieszczenia magazynowe	140,0	-1	
1.07	pomieszczenia magazynowe	85,0	-1	
1.08	pomieszczenia techniczne	115,0	-1	
1.09	ekspozycja murów	18,0	-1	
1.10	ekspozycja murów	18,0	-1	
1.11	hol reprezentacyjny z recepcją	65,0	0	
1.12	sala reprezentacyjna	100,0	0	
1.13	sale wystawowe, stałe, gabinet	330,0	0	
1.14	pomieszczenie magazynowe	5,0	0	
1.15	pomieszczenie dyżurnego	5,0	0	
1.16	klatka schodowa biur, ewakuacja	12,0	0	
1.17	komunikacja, ekspozycja	110,0	1	
1.18	sala wystawowa, czasowa / sala konferencyjno-szkoleniowa	90,0	1	
1.19	sala wystawowa, czasowa / sala konferencyjno-szkoleniowa	90,0	1	
1.20	pomieszczenia magazynowe	9,0	1	
1.21	toalety sal szkoleniowych	14,0	1	
1.22	sale wystawowe, wystawy czasowe	120,0	1	
1.23	pomieszczenie magazynowe	5,0	1	
1.24	toalety ogólnodostępne	45,0	1	
1.25	klatka schodowa biur, ewakuacja	12,0	1	
1.26	komunikacja administracji z lobby	50,0	2	
1.27	sekretariat	17,0	2	
1.28	gabinet dyrektora	24,0	2	
1.29	sala konferencyjna	46,0	2	
1.30	3x pomieszczenie biurowe	51,0	2	
1.31	pomieszczenie socjalne	18,0	2	
1.32	toaleta	6,0	2	
1.33	magazyn materiałów biurowych	7,0	2	
RAZEM		1905,0		

B	OFICYNY I ARIANKI			
B1	FUNKCJA HOTELOWA			
2.01	komunikacja, lobby hotelowe, recepcja	330,0	0	
2.02	kawiarnia z zapleczem	78,0	0	funkcja dodatkowa
2.03	13x pokój hotelowy z łazienką	365,0	0	
2.04	magazyn pościeli, środków czystości	24,0	0	
2.05	pomieszczenia pomocnicze	22,0	0	
2.06	zespół administracji hotelu	45,0	0	
2.07	zaplecze socjalne pracowników hotelu	15,0	0	
2.08	komunikacja z lobby	270,0	1	
2.09	28x pokój hotelowy z łazienką	860,0	1	
2.10	magazyn pościeli, środków czystości	24,0	1	
2.11	komunikacja	14,0	2	
2.12	4x pokój hotelowy z łazienką	105,0	2	
2.13	magazyn pościeli, środków czystości	14,0	2	
RAZEM		2166,0		
B2	FUNKCJA REKREACYJNA (BASEN)			
3.01	komunikacja, lobby spa	90,0	-1	brakw tabeli programowej
3.02	hala basenu z jacuzzi	280,0	-1	
3.03	zespół przebieralni i natrysków	65,0	-1	powiększone proporcjonalnie do programu
3.04	bar sokowy	12,0	-1	funkcja dodatkowa
3.05	komunikacja	85,0	-1	brak w tabeli programowej
3.06	saunarium	140,0	-1	niezależna przestrzeń, stosownie do rangi hotelu i spa
3.07	pomieszczenia techniczne	125,0	-1	obejmuje również technikę funkcji hotelowej
3.08	komunikacja spa	80,0	0	brak w tabeli programowej
3.09	zaplecze socjalne pracowników spa	27,0	0	brak w tabeli programowej
3.10	sala fitness	38,0	0	uwzględnione w wytycznych, brak w tabeli programowej
3.11	zespół gabinetów masażu i kosmetyczny	50,0	0	uwzględnione w wytycznych, brak w tabeli programowej
3.12	siłownia	50,0	0	
3.13	pomieszczenie odpadów	14,0	0	obejmuje również odpady funkcji hotelowej
3.14	komunikacja	10,0	0	
RAZEM		1066,0		

B3	FUNKCJA GASTRONOMICZNA (RESTAURACJA I KAWIARNIA)			
4.01	lobby restauracji, szatnia	40,0	0	
4.02	sala konsumpcyjna	260,0	0	
4.03	toalety ogólnodostępne restauracji	52,0	0	
4.04	pomieszczenie odpadów	14,0	0	obejmuje również odpady funkcji hotelowej
4.05	komunikacja	10,0	0	
4.06	sala barowo-klubowa, sala bilardowa	240	-1	
4.07	toalety ogólnodostępne sali	35	-1	
4.08	zaplecze gastronomiczne wspólne dla sali barowej i restauracji wraz z komunikacją	340	-1	
4.09	zespół socjalny pracowników kuchni	55	-1	
4.10	komunikacja	70,0	-1	
4.11	pomieszczenia techniczne	15	-1	obejmuje również technikę funkcji hotelowej
RAZEM		1131		
RAZEM B		4363,0		
C	POZOSTAŁA ZABUDOWA			
C1	OBIEKTY TECHNICZNE I GOSPODARCZE			
5.1	śmietniki	23		
5.2	zespół gospodarczy obsługi parku	145		
RAZEM		168		
C2	POZOSTAŁE OBIEKTY UZUPEŁNIAJĄCE PROGAM 0 ZGODNIE Z PRZYJĘTĄ KONCEPCJĄ KONKURSOWĄ			
6.1	pawilon	45		funkcja dodatkowa
6.2	altana	50		uwzględnione w wytycznych
RAZEM		95		
RAZEM C		263		

TABELA 2

Załącznik nr 6b2

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKÓW ZESPOŁU PAŁACOWEGO

Lp.	Przeznaczenie terenu	jednostka	
PAŁAC			
1.	Powierzchnia zabudowy (Pz)	m2	690
2.	Powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji – Pc (nadziemnych i podziemnych)	m2	2 835
3.	Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych (Pcn)	m2	1 820
4.	Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych (Pcp)	m2	1 015
5.	Liczba kondygnacji podziemnych		1
6.	Liczba kondygnacji nadziemnych		3
7.	Wysokość	m	16
8.	Kubatura nadziemna brutto	m3	8 935
9.	Kubatura podziemna brutto	m3	4 210
10.	Liczba dźwigów osobowych w budynku	szt.	1
11.	Powierzchnia użytkowa	m2	1 606
15.	Powierzchnia netto	m2	1 905
OFICYNY I ARIANKI ORAZ POZOSTAŁA ZABUDOWA			
1.	Powierzchnia zabudowy (Pz)	m2	1 885
2.	Powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji – Pc (nadziemnych i podziemnych)	m2	5 845
3.	Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych (Pcn)	m2	3 815
4.	Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych (Pcp)	m2	2 030
5.	Liczba kondygnacji podziemnych		1
6.	Liczba kondygnacji nadziemnych		3
7.	Wysokość	m	18
8.	Kubatura nadziemna brutto	m3	14 116
9.	Kubatura podziemna brutto	m3	8 729
10.	Liczba dźwigów osobowych w budynku	szt.	3
11.	Powierzchnia użytkowa	m2	3 629
14.	Powierzchnia dachów zielonych (o ile występują)	m2	81
15.	Powierzchnia netto	m2	4 363

TABELA 3		Załącznik nr 6b3		
Lp.	Przeznaczenie terenu	Pow. fizyczna (m2) lub ilość (szt.)	Udział (%)	UWAGI
1.	Powierzchnia terenu opracowania konkursowego (m2)	142 250	100,0%	-
2.	Powierzchnia zabudowy (m2)	2 670	1,9%	
3.	Powierzchnia utwardzona (m2)	33 480	23,5%	
3.1.	- w tym drogi wewnętrzne (m2)	4 960	3,5%	
3.1.	- w tym miejsca parkingowe (m2)	1 530	1,1%	
3.2.	- w tym chodniki (m2)	3 260	2,3%	
3.3.	- w tym place (m2)	19 585	13,8%	
3.4.	- w tym ścieżki rowerowe (m2)	2 065	1,5%	
3.5.	- inne powierzchnie utwardzone (m2) (określić jakie):	2 080	1,5%	
3.5a	podest spacerowo-widokowy	1 550	1,1%	
3.5b	tarasy	530	0,4%	
4.	Powierzchnia zieleni (fizycznie m2)	76 751	54,0%	
4.1.	- w tym pow. zieleni na gruncie (fizycznie m2)	76 670	53,9%	
4.2.	- w tym powierzchnia zieleni na dachach budynków (fizycznie m2)	81	0,1%	
5.	Powierzchnia zbiorników	29 430	20,7%	
5.1.	Naturalnych - rzeka w obszarze	10 750	7,6%	
5.2.	Sztucznych, w tym:	18 680	13,1%	
5.2a	- woda w parterach ogrodowych i kanał	2 625	1,8%	
5.2b	- układ wodny fortyfikacji	16 055	11,3%	
6.	Miejsca parkingowe na terenie (szt.)	54		
6.1.	- w tym dla osób z niepełnosprawnościami (szt.)	3		
7.	Inne powierzchnie zgodnie z zaproponowaną koncepcją - określić jakie			
...*				
...*				
...*				

UWAGA DO TABEL 6b1, 6b3 i 6b4:

* W przypadku zaproponowania pomieszczeń lub elementów zagospodarowania wynikających z przedstawionej koncepcji Uczestnik konkursu powinien dodać do tabeli te pozycje.

**Informacja o szacowanych kosztach realizacji Inwestycji
oraz kosztach wykonania Przedmiotu usługi**

Załącznik nr 6a do Regulaminu

L.p.	Opis	Wartość [netto]
1	Wykonanie cz. budowlanej	90 589 700 zł
1.1	Stan surowy zamknięty (wraz z robotami ziemnymi i wycinką drzew)	43 876 000 zł
1.2	Stan wykończeniowy wewnętrzny i zewnętrzny.	25 072 000 zł
1.3	Dach zielony (o ile wystąpi)	24 300 zł
1.4	Instalacje elektryczne i teletechniczne wewnętrzne	9 088 600 zł
1.5	Instalacje sanitarne wewnętrzne	10 028 800 zł
1.6.	Instalacje oraz urządzenia techniczne i technologiczne wewnętrzne (w tym specjalistyczne) związane z technologią sceniczną	1 500 000 zł
1.7	Pozostałe instalacje oraz urządzenia techniczne i technologiczne wewnętrzne (w tym specjalistyczne) niezbędne do funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem	1 000 000 zł
2	Urządzenia techniczne - dźwigi	700 000 zł
3	Roboty zewnętrzne na terenie Inwestycji	24 270 850 zł
3.1	Nawierzchnie utwardzone: drogi, parkingi, chodniki itp.	3 356 600 zł
3.3	Zieleń (założenia oraz niezbędne wycinki)	10 070 000 zł
3.4	DFA: ławki, kosze, stojaki rowerowe	350 000 zł
3.5.	Układ wodny sztuczny - naturalistyczny (układ wodny fortyfikacji)	5 619 250 zł
3.6.	Układ wodny sztuczny - partery wodne i kanał	2 625 000 zł
3.7	Inne elementy zagospodarowania terenu zaproponowane w koncepcji konkursowej. WYMIENIĆ JAKIE:	
3.7.1	remont mostu nad wkrą	1 500 000 zł
3.7.2	amfiteatr, pawilon, altana	700 000 zł
....*	oświetlenie terenu	50 000 zł
....*		
4	Sieci i przyłącza na terenie inwestycji	1 600 000 zł
5	Pozostałe instalacje oraz urządzenia techniczne i technologiczne zewnętrzne niezbędne do funkcjonowania budynku	750 000 zł
6	Inne koszty mające wpływ na realizację Inwestycji a wynikające z założeń i propozycji przedstawionych w koncepcji konkursowej (wymienić)	2 500 000 zł
6.1	badania konserwatorskie i archeologiczne	2 500 000 zł
6.2		
6.3		
....*		
....*		

UWAGA:

W pozycjach zaznaczonych na szaro należy wpisać kwotę sumaryczną wynikającą z pozycji zaznaczonych na biało.

**w razie potrzeby wstawić odpowiednią liczbę wierszy i kontynuować numerowanie*

Szacunkowy koszt NETTO realizacji Inwestycji w stanie umożliwiającym odbiór Inwestycji i dopuszczenie jej do użytkowania (suma 1 do 6)	120 410 550 netto
Szacunkowy koszt BRUTTO realizacji Inwestycji w stanie umożliwiającym odbiór Inwestycji i dopuszczenie jej do użytkowania (suma 1 do 6)	148 104 977 zł brutto
Szacunkowy łączny koszt NETTO wykonania Przedmiotu usługi opisanej w Załączniku nr 1 do Regulaminu (Istotne postanowienia umowy)	6 000 000 zł netto
Szacunkowy łączny koszt BRUTTO wykonania Przedmiotu usługi opisanej w Załączniku nr 1 do Regulaminu (Istotne postanowienia umowy)	7 388 066 zł brutto