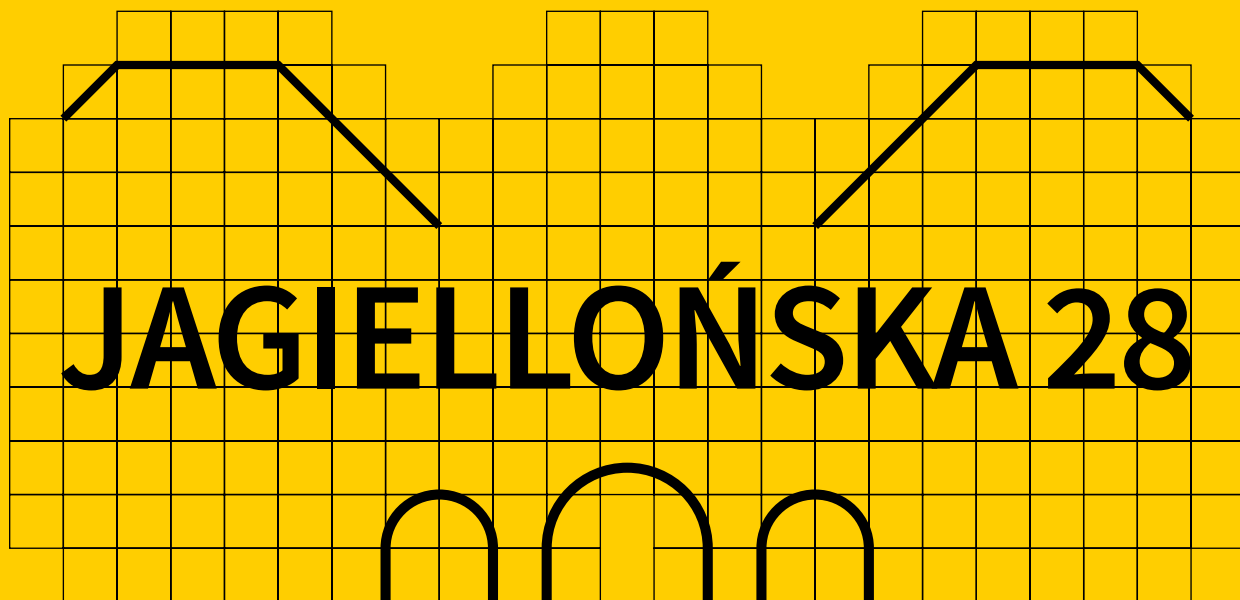




JAGIELLOŃSKA 28
Rewitalizacja praskiego dziedzictwa

Oddział Warszawski
Stowarzyszenia Architektów Polskich



Jagiellońska 28

Rewitalizacja praskiego dziedzictwa

Oddział Warszawski
Stowarzyszenia Architektów Polskich

Spis treści

Wstęp

Przedstawione wytyczne przygotowane zostały w związku z planowaną inwestycją w budynku przy ul. Jagiellońskiej 28 (róg ul. Ks. I. Kłopotowskiego), polegającą na modernizacji i przebudowie obiektu dla potrzeb Teatru Baj oraz Przedszkola nr 183. Przeprowadzona analiza objęła wszystkie strony procesu realizacji inwestycji w budynku – teatru oraz przedszkola a także przedstawicieli Prezydenta m.st. Warszawy, Dzielnicy Praga-Północ, Biura Kultury i Biura Edukacji m.st. Warszawy, Stołecznego Konserwatora Zabytków, Pełnomocnika ds. Rewitalizacji Dzielnicy Praga-Północ, Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami oraz Stołecznego Zarządu Rozbudowy Miasta.

Zleceniodawca:

Teatr Baj
ul. Jagiellońska 28, 03-719 Warszawa
teatr@teatrbaj.pl

Opracowanie:

Oddział Warszawski SARP
ul. Foksal 2, 00-366 Warszawa
biuro@sarp.warszawa.pl

Zespół autorski:

arch. Paweł Czaplicki
arch. Konrad Grabowiecki
arch. Marlena Happach
arch. Maria Sołtys
Magdalena Turowska-Kowalczyk

Dziękujemy pani Ewie Piotrowskiej,
Dyrektor Teatru Baj oraz jej zastępcy
panu Wojciechowi Kasiakowi za życzliwość,
wsparcie i opowieść o wszystkich
teatralnych zakamarkach.



1. Informacje podstawowe

6

Stan istniejący /7
Wartości zabytkowe dawnego Zakładu Wychowawczego
Gminy Żydowskiej im. Michała Bergsona /9
Analiza otrzymanej dokumentacji technicznej /11
Analiza przestrzenna i funkcjonalna budynku /11
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego /14

2. Potrzeby użytkowników

16

Warsztaty projektowe /17
Problemy funkcjonalno-przestrzenne /17
Wstępne założenia funkcjonalno-przestrzenne /19
Warsztaty dla dzieci /20

3. Propozycje wariantowe

22

4. Finalne wytyczne

26

Schemat funkcjonalny przedszkola /27
Schemat funkcjonalny teatru /28
Wytyczne programowo-przestrzenne /29
Zestawienie tabelaryczne powierzchni /38
Uwagi ogólne /40
Uwagi szczegółowe /40

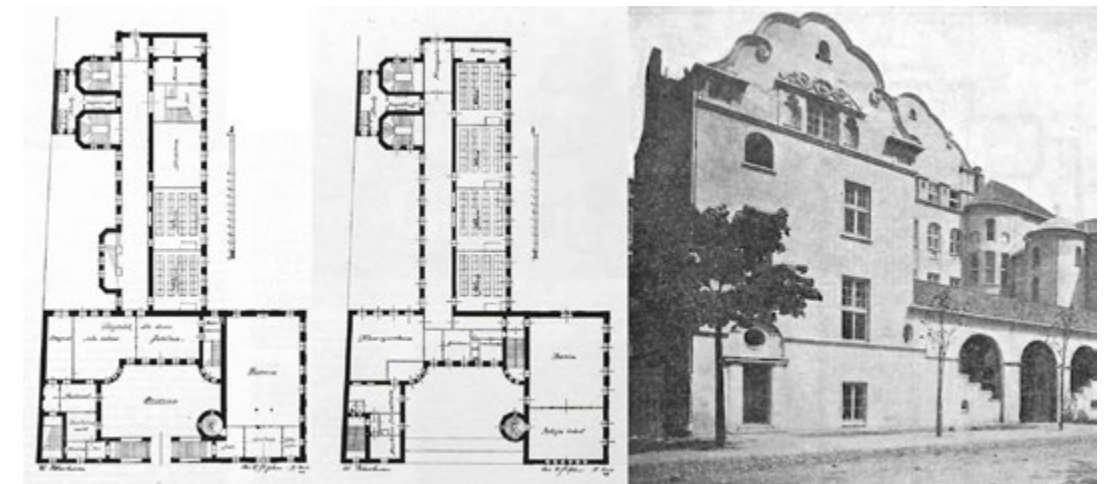
1 Informacje podstawowe

**Obiekt wzniesiony
został w latach
1911–1914
dla Zakładu
Wychowawczego
Gminy Żydowskiej**

● Stan istniejący

Budynek przy ul. Jagiellońskiej 28 znajduje się na działce nr 29 obręb 41503, stanowiącej własność m.st. Warszawy, pod zarządem ZGN Praga-Północ. Obecnie w budynku działają: Teatr Baj – instytucja kultury m.st. Warszawy oraz Przedszkole nr 183 – pod zarządem Wydziału Edukacji. Pozostałe pomieszczenia zajmują pustostany i mieszkania kwaterunkowe – w stanie likwidacji. Budynek o zróżnicowanej wysokości od 1. do 4. kondygnacji (częściowo podpiwniczony – suterena), przykryty jest wysokim kopertowym dachem (w roku 1945 poddasze przebudowano na 5. kondygnację mieszkalną). Obiekt zajmuje północno-zachodnią część działki, stojąc w ostrej granicy z nieruchomością przy ul. Jagiellońskiej nr 30 (dz. nr 25 obręb 41503).

Budynek ma trzy elewacje frontowe. Przed zachodnią fasadą od strony ul. Jagiellońskiej, między dwoma skrzydłami bocznymi znajduje się dziedziniec z którego wejścia boczne prowadzą do wyodrębnionych części funkcjonalnych. Oddzielony on jest od ulicy bramą. Południowa fasada widoczna jest od strony obecnie niezabudowanej części działki na narożniku ulic Jagiellońskiej i ks. I. Kłopotowskiego. Wschodnią fasadę można oglądać z przejazdu wydzielonego na dz. nr 26/4 obręb 41503. Sąsiednią nieruchomość przy ul. Jagiellońskiej 30 oddziela od Jagiellońskiej 28 podłużny dziedziniec o szerokości około 8 m.



Obiekt wzniesiony został w latach 1911–1914 dla Zakładu Wychowawczego Gminy Żydowskiej z fundacji Michała Bergsona – przewodniczącego gminy. Projekt architektów Henryka Stifelmana (1870–1938, ławnik miejski) i Stanisława Weissa (1871–1917) zrealizowano na posesji przy ówczesnej ul. Petersburskiej. Zabudowę nieruchomości stanowiła wtedy dawna szkoła żydowska zbudowana w 1807 roku, po zniszczeniach walk z lat 1831–1835 przebudowana na dom modlitwy¹, a w 1911 roku przeznaczona do rozbiórki, dom łaźiebny (ul. Szeroka 33) oraz bożnica w formie rotundy z niższym, dwukondygnacyjnym obejściem, zbudowana w 1836 roku z fundacji Gabriela Bersohna (ul. Jagiellońska nr 26 róg Szeroka nr 31). Projekt bożnicy sporządził arch. Józef Grzegorz Lessel.

Do 1940 roku budynek stale pełnił funkcje wychowawczo-oświatowe, mieszcząc szkołę, ochronkę (tj. przedszkole) oraz salę modlitw dla pensjonariuszy. W wyniku działań wojennych zespół budynków uległ częściowemu zniszczeniu. W 1945 roku budynek został siedzibą Centralnego Komitetu Żydów w Polsce. Projekt przebudowy², wykonany na zlecenie CKŻP przez arch. Eleonorę Sekrecką, nie jest datowany. Podział na pokoje o powierzchni 12–15 m² wskazuje na przebudowę na funkcje biurowe.



W sierpniu 1948 roku zatwierdzony został projekt przebudowy sali modlitwy na „teatr kameralny” (Inspekcja Rejonowa sprawdziła projekt w styczniu 1948 roku). Projekt z listopada 1947 roku wykonała ponownie arch. Eleonora Sekrecka w Zjednoczonych Pracowniach Architektonicznych, spółdzielni powołanej przez pracowników Biura Odbudowy Stolicy. Po oddaniu do użytku sali teatralnej Inspekcja



¹ Zwany „starą synagogą praską”: za: E. Bergman *Nie masz bożnicy powszechnej*, Warszawa 2007 s. 161–167.

² Archiwum Urzędu m.st. Warszawy; ul. Jagiellońska 28 i ul. Szeroka 31.

³ Wpis z 3 marca 1949 r.

Budowlana ZM w m.st. Warszawie wydała 7 grudnia 1948 roku nakaz rozbiórki dla stojącej obok bożnicy. CKŻP zwrócił się do Urzędu Konserwatorskiego o wpis tego obiektu do rejestru zabytków³, co wstrzymało wykonanie decyzji, ale po sporządzeniu ekspertyzy konstrukcyjnej i oszacowaniu kosztów odbudowy CKŻP wystąpił o skreślenie z rejestru zabytków i rozebrał ruinę.

W 1954 roku budynek został siedzibą upaństwowionego Teatru Baj – półprofesjonalnego teatru lalkowego dla dzieci, zawiązanego w 1928 roku przez Robotnicze Towarzystwo Przyjaciół Dzieci na WSM⁴. Budynek nieprzerwanie jest więc siedzibą instytucji oświatowo-wychowawczych i kultury, nie licząc dwóch epizodów wojennych, gdy zgodnie z konwencjami międzynarodowymi został zajęty na szpital.

W latach 1999–2000 dla obiektu wykonano Kartę Ewidencyjną Zabytku⁵, który decyzją nr 24 z dn. 17 XI 1990 roku został wpisany do rejestru zabytków, lecz do roku 2000 decyzja nie była prawomocna. Obecnie obiekt podlega ochronie prawnej na podstawie decyzji nr rej.: A-916 z 24 V 2010 r. umieszczonej w rejestrze pod nr 916⁶ w poz. 18 (Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja). W decyzji rozpoznano w 1958 roku zamurowanie okien w dawnym domu modlitwy, wykonanie tynków zewnętrznych i zmianę pokrycia dachu z dachówki na blachę ocynkowaną, a w latach 1989–1999 wzmocnienie kotwami przybudówki z sanitariatami w dawnym skrzydle szkolnym na 2. i 3. piętrze (proj. inż. W. Sankowski – 3 X 1998 r.). Wśród najpilniejszych postulatów konserwatorskich znalazła się potrzeba wykonania kompleksowej ekspertyzy dla ustalenia przyczyn spękań pionowych oraz możliwości dopuszczalnego obciążenia stropów w części zaplecza teatralnego (magazyn dekoracji i stolarnia).

Autor Karty Ewidencyjnej Zabytku – mgr Józef Pilich – do pierwotnego wyposażenia zaliczył: kraty w oknach parteru (właściwie sutereny) – kute, kowalskiej roboty oraz w arkadach ściany frontowej, wydzielającej dziedziniec wejściowy, a z robót kamieniarskich tablicę erekcyjną z napisem pamiątkowym „GMACH WYCHOWAWCZY WARSZ. GMINY STAROZAKONNYCH IM. MICHAŁA BERGSONA ROKU WIELKIEJ WOJNY 1914” zwieńczoną profilowanym gzymsem i umieszczonymi u dołu herbami Polski i Warszawy.

Wartości zabytkowe dawnego Zakładu Wychowawczego Gminy Żydowskiej im. Michała Bergsona – arch. Maria Sołtyś

Opis funkcjonalny budynku arch. Stefan Stifelman zamieścił w prasie architektonicznej dopiero w 1924 roku czyli po 10 latach użytkowania Zakładu Wychowawczego przy ul. Jagiellońskiej nr 4 w Warszawie⁷. Wielofunkcyjny *Gmach ten zawiera: przytułek dzienny dla 100 dzieci w wieku od 2 do 5 lat, ochronkę dla 150 dzieci i trzy szkoły 4-klasowe, oraz dom modlitwy, mający zastąpić dawny także na tym miejscu dom, który pod ciężarem z górą setki lat istnienia popadł w ruinę, wreszcie pomieszczenie dla biura dzielnicowego wydziału dobroczynności, mieszkania dla przełożonego, nauczycieli, służby szkolnej itd.*

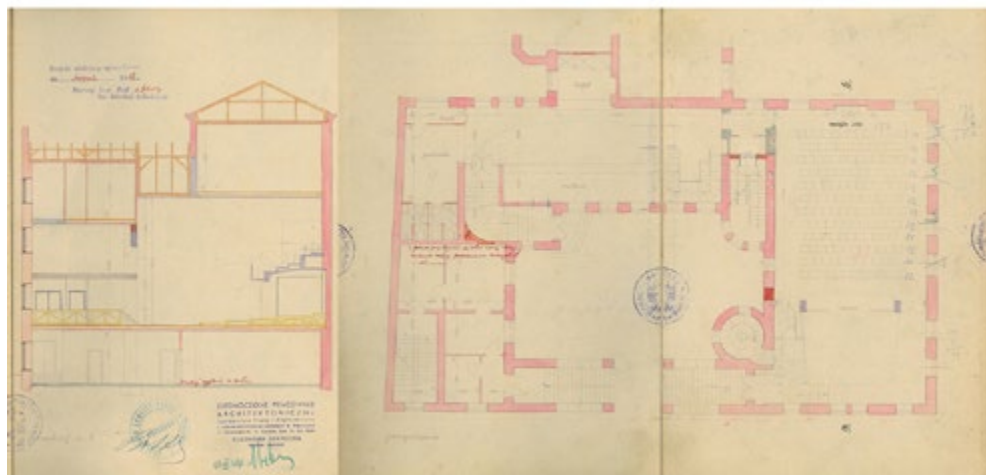
Budynek zastąpić miał zużyty technicznie i funkcjonalnie nieprzydatny obiekt. Rozplanowanie zakładu odpowiadało najnowszym standardom higieny i bezpieczeństwa użytkowników. Wejścia do każdej z instytucji były zupełnie izolowane od siebie: znajdowały się w wysokich suterenach obok szatni (również odosobnionych) i prowadziły bezpośrednio na właściwe schody. Wejścia od ul. Jagiellońskiej prowadziły do mieszkań, do ochronki (z osobnym słonecznym dziedzińcem), do bożnicy i do służby. Wejścia do szkół umieszczone są w części ogrodowej, na którą też zwrócone są okna izb szkolnych. Sala gimnastyczna prowizorycznie urządzona jest w wysokich suterenach do czasu rozbudowania pełnego szkoły. Urządzenia kąpielowe znajdują się na tej samej posesji [MS: łaźnia w budynku od ul. Szerokiej] i dlatego zaoszczędzono instalowania ich osobnego w gmachu szkolnym. Wysokość izb

⁴ Zob. H. Jurkowski, *Baj Jerzego Dargiela w: Baj wśród dzieci. 85 lat najstarszego teatru lalek w Polsce*, koncepcja

i redakcja Marek Waszkiel przy współpracy Aldony Kaszuby, Warszawa 2014, s. 45, za: <http://teatrbaj.pl/o-teatrze/>

⁵ Wojewódzka ewidencja zabytków, karta nr 722.

⁶ http://www.nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/rejestr-zabytkow/zestawienia-zabytkow-nieruchomosci/stan%20na%2031.03.2016/MAZ-WAR-rej.pdf



w świetle 4 m. Belkowania są niepalne, podłogi w klasach dębowe, w korytarzach terrakotowe. Dach kryty holenderką. Ogrzewanie centralne. Szczegóły konstrukcyjne: okna izb szkolnych sięgają płaszczyzny sufitu. Gmach ukończono dn. 31 lipca 1914 roku w Wilgę wybuchu wojny. Koszta całkowite budowy wraz ze sprzętami szkolnymi wyniosły 367 tys. mk. przedwojennych, czyli 1 m sześć, budowy wyniósł 23 marki (10 65 rb.). H. St.

Budynek w sposób godny uwagi wykorzystuje warunki lokalizacji. Jest ostatnim w szeregu zwartej pierzei ul. Jagiellońskiej, między ulicami Zamojskiego a ks. I. Kłopotowskiego. Architekti, kształtując bryłę budynku i detal jego elewacji, korzystając z pełnej ekspozycji elewacji wschodniej i południowej, nadali jej zróżnicowany charakter, zarówno gabarytowy, jak i dekoracyjny.

Dziś ekspozycja ta ma istotne znaczenie dla percepcji obiektu architektonicznego o statucie zabudowy. Narożna nieruchomość już w pierwszej poł. XIX wieku była impulsem do jedynej w swoim rodzaju ukształtowania bożnicy – nadania jej romańskiej/renesansowej formy rotundy. Być może to jej architektura miała wpływ na stylistyczną formę budynku zaprojektowanego w 1911 roku, modernistycznego, lecz czerpiącego inspirację z polskiego renesansu. Na szczególną uwagę zasługuje skrzydło szkolne spełniające wówczas najnowsze zasady higieniczne i bezpieczeństwa (oddzielne klatki schodowe dla dzieci z poszczególnych grup wiekowych). Projekt odbudowy wniósł nowe elementy w przestrzeń dawnej sali modlitwy przekształconej na widownię teatru. Reliktem dawnego wykończenia sali jest nisza Aron ha-kadesz w ścianie wschodniej.



⁷ H. Stifelman *Gmach Instytucji Wychowawczych Starozakonnych na Pradze*, „Architekt” 1924, nr 3.

Analiza otrzymanej dokumentacji technicznej

• **Wytyczne do programu funkcjonalno-użytkowego – listopad 2015; opracowanie: Instytut Audio sp. z o.o.**

Opracowanie powstało na zamówienie Teatru Baj, przygotowano je przy założeniu zachowania wszystkich pomieszczeń zajmowanych obecnie przez teatr, przejęcia części powierzchni przedszkola oraz wykwaterowanych mieszkań komunalnych. Wytyczne powstały na bazie uwarunkowań funkcjonalnych teatru, bez uwzględnienia potrzeb pozostałych użytkowników. Analiza nie obejmuje możliwości wykorzystania powierzchni dotychczas związanych z funkcjonowaniem teatru na inne funkcje.

• **Dokumentacja techniczna aktualizacji inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej – maj 2015**

Otrzymana na początku warsztatów Inwentaryzacja budynku przy ul. Jagiellońskiej 28 w Warszawie z maja 2015 (opracowanie: Info – Inż. – Media sp. z o.o., autor: mgr inż. M. Hodun) w części rysunkowej obejmuje opis techniczny, zdjęcia dokumentacyjne, tabelaryczne zestawienia powierzchni budynku w podziale na funkcje: teatr, przedszkole, część mieszkalna i części wspólne, rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1 : 100 oraz plan sytuacyjny w skali 1 : 500. Opracowanie nie obejmuje przekrojów i elewacji. Brakuje informacji o wysokości pomieszczeń w budynku. W zestawieniach stwierdzono niezgodności z obmiarami powierzchni przedstawionymi na rzutach, w związku z czym rzeczywista powierzchnia użytkowa budynku nieznacznie różni się od podanej w tabeli.

W drugiej połowie marca b.r. inwentaryzacja ta została uzupełniona o brakujące przekroje i elewacje (Info – Inż. – Media sp. z o.o.) oraz ekspertyzę techniczną części mieszkalno-budowlanej budynku (opracowanie: BE-JOT Janusz Fijałkowski, marzec 2016).

Analiza przestrzenna i funkcjonalna budynku

a. Elementy zabytkowe wymagające szczególnego podkreślenia (dziedziniec, wejścia, klatki schodowe)

Najbardziej charakterystycznym dla budynku rozwiązaniem przestrzennym jest kameralny dziedziniec dostępny od strony ul. Jagiellońskiej. Za sprawą wysokiej ściany szczytowej, dwóch symetrycznych arkad oraz czterech klatek schodowych ma on niezwykle unikalną i malowniczą formę. Ciekawymi elementami kompozycji architektonicznej są także dwa odmienne wejścia do korpusu głównego, połączone z elementami klatkami schodowymi o rzadko dziś spotykanym kształcie.

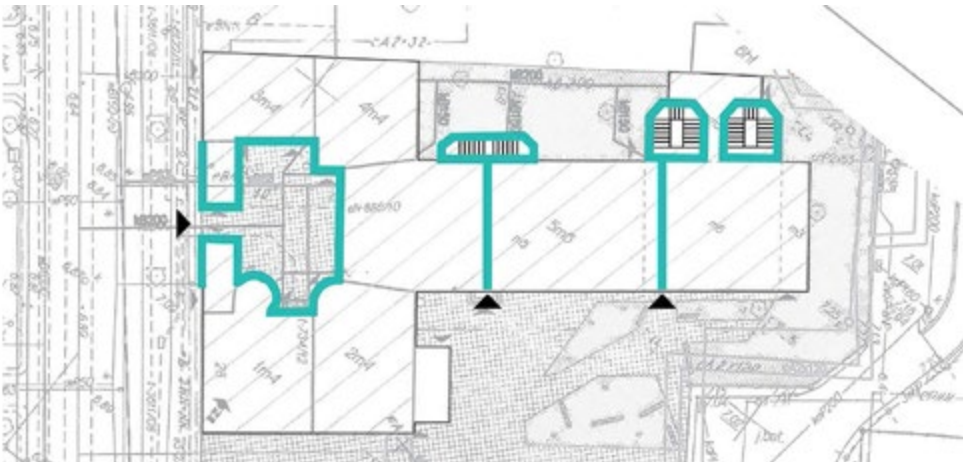
b. Analiza podziałów konstrukcyjnych budynku

Zabytek cechuje addycyjność brył, co ma swoje odzwierciedlenie w jego konstrukcji. Budynek składa się od strony frontowej z dwóch oficyn oraz korpusu głównego wycofanego w głąb działki. Do korpusu przylegają trzy niższe bryły.

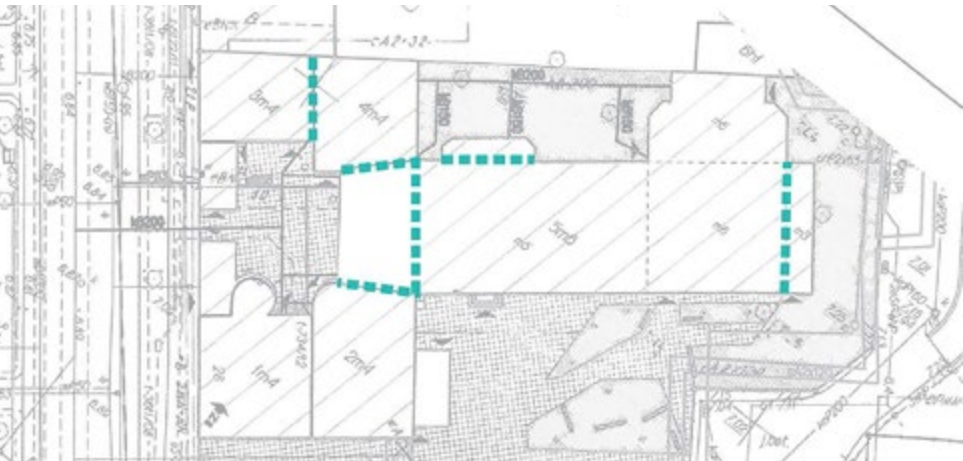
c. Analiza obecnej komunikacji – dojazdy, klatki schodowe, układ korytarzy

Budynek wyposażony jest w 11 klatek schodowych łączących różne kondygnacje (numery na schemacie oznaczają ilość kondygnacji, które łączy dana klatka). Tylko jedna klatka schodowa łączy wszystkie kondygnacje. Wymagania z zakresu ewakuacji i ochrony pożarowej spełniają

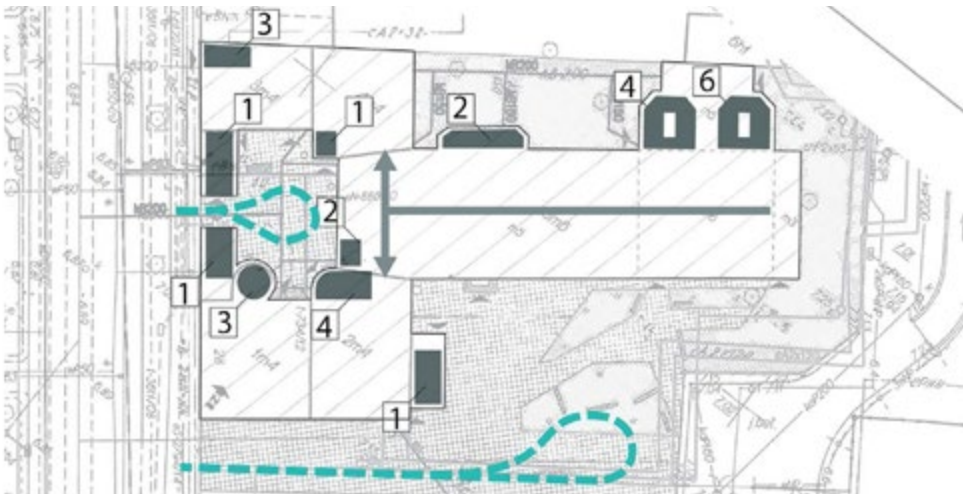
a.



b.



c.



d.

schody terenowe z sali teatralnej. Pozostałe klatki schodowe nie spełniają współczesnych wymagań. Ze względu na zabytkowy charakter obiektu wszystkie klatki powinny zachować swój układ i wystrój. Na teren nieruchomości prowadzą dwa wjazdy. Działanie oraz teren przed korpusem głównym wykorzystywane są jako prowizoryczny parking.

d. Analiza obecnej komunikacji

Dojścia i przejścia piesze – widoczny brak bezpośredniego połączenia między przedszkolem a ogrodem oraz zaniedbany ogród północny.



e. Obecny układ funkcjonalny budynku

e.

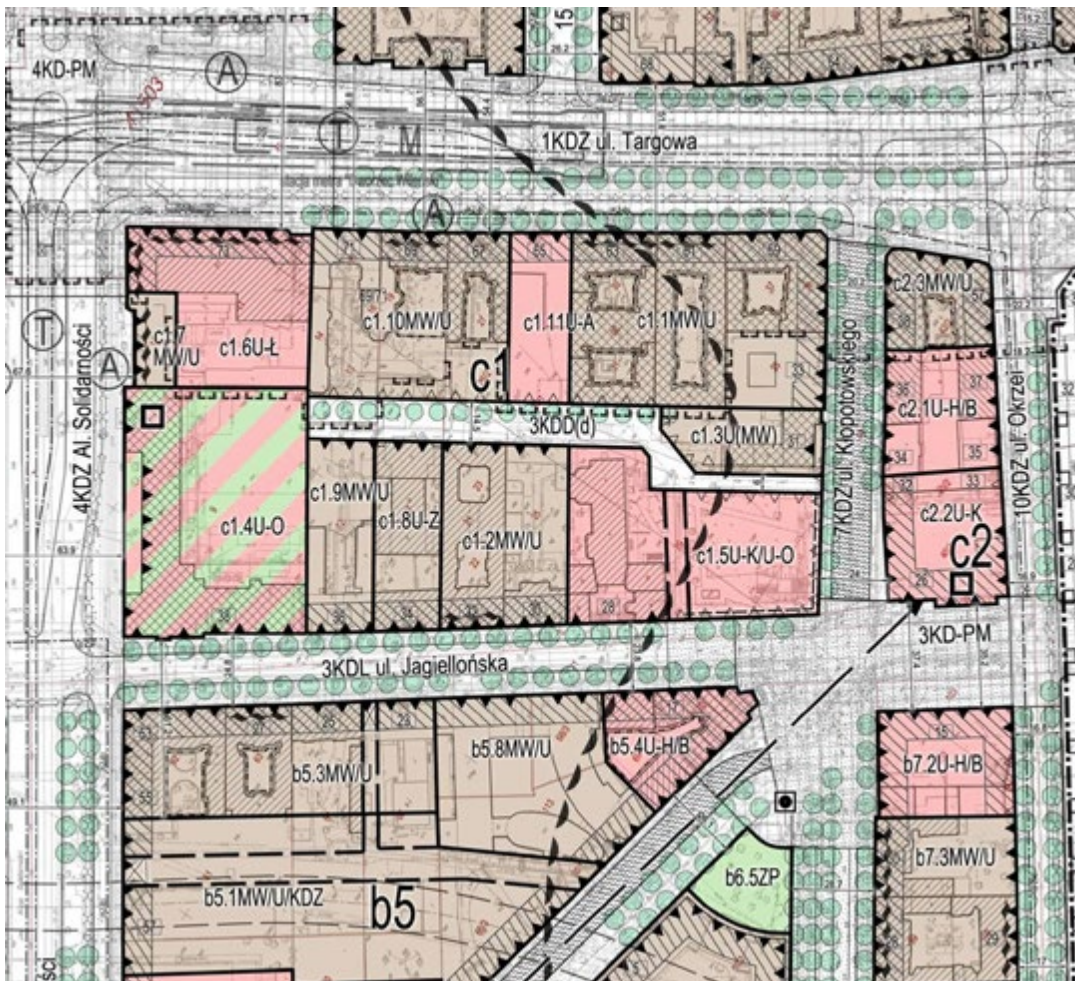


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Plan miejscowy określa szczegółowe zasady kształtowania przestrzeni dla terenu oznaczonego symbolem c1.5U-K/U-O, na którym znajduje się zabytkowy budynek mieszczący obecnie Teatr Baj, przedszkole i mieszkania komunalne oraz teren zielony na narożniku ulic Jagiellońskiej i Kłopotowskiego zajmowany przez przedszkolny ogród z placem zabaw. Teren zielony nie przylega bezpośrednio do budynku. Dojście do ogrodu wymaga przekroczenia przejazdu dla samochodów obsługujących teatr i przedszkole. Przejście to jest niebezpieczne i wymaga nadzoru opiekunów.

Teren określony w MPZP odpowiada podziałom własnościowym. Budynek, przejazd oraz teren zielony znajdują się na działce nr 29.

Najważniejsze dla przebudowy obiektu zasady kształtowania przestrzeni określone zostały w planie w rozdziale 7, określającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz w rozdziale 15, określającym ustalenia szczegółowe dla terenów.



Rozdział 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 9 /frag.

12. Ustala się ochronę w planie zabytkowego budynku dawnego Izraelskiego Instytutu Wydawniczego im. Matiasa Bergsona, budynku dawnego Zakładu Wychowawczego Gminy Starozakonnych im. M. Bergsona, po 1945 Teatr Baj przy ul. Jagiellońskiej 28 – teren c1.5, dla budynku i terenu określającego się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

1) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru (określonych w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków) bryły budynku, formy elewacji, układu i wystroju klatek schodowych, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału;

2) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru (określonych w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków) formy, sposobu urządzenia oraz posadzki dziedzińca od strony ul. Jagiellońskiej;

3) zakazuje się wykonania ocieplenia elewacji budynku;

4) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku;

5) zakazuje się wznoszenia nowych budynków i obiektów kubaturowych na działce.

Rozdział 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18 /frag.

Symbol na rysunku – c1.5 U-K/U-O

Przeznaczenie terenu

– Teren usług kultury, zgodnie z par. 4 ust. 11 lub usług oświaty, zgodnie z par. 4 ust. 7.

– Teren przeznaczony jest pod inwestycje celu publicznego.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

– Maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 2,5.

– Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 70%.

– Maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, nie więcej niż 6 kondygnacji.

– Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki budowlanej – 0%.

– Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – nie określa się.

– Geometria dachu – wg par. 11 ust. 2, nie dotyczy rekonstrukcji budynku dawnej synagogi.

– Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 i 2.

– Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami par. 5 ust. 4.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

– Dopuszcza się odbudowę, rekonstrukcję dawnej Synagogi Gminy Żydowskiej na Pradze, zrealizowanej według projektu Józefa Grzegorza Lessla oraz zachowanie i przywrócenie pierwotnego wyglądu kutego ogrodzenia na podmurówce wzdłuż ulic Jagiellońskiej i ks. Kłopotowskiego, z uwzględnieniem zachowanych relikwów fundamentów, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; realizacja zabudowy, w tym odbudowa dawnej Synagogi, powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami w zakresie użytkowania i dostępności obiektów użyteczności publicznej.

– Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 4.

– Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg par. 6 ust. 1, 2, 6, 7.

– Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu budynku dawnego Izraelskiego Instytutu Wydawniczego im. Matiasa Bergsona (budynek dawnego Zakładu Wychowawczego Gminy Starozakonnych im. M. Bergsona), po 1945 r. Teatr Baj przy ul. Jagiellońskiej 28 wpisanego do rejestru zabytków, wg par. 9 ust. 12.

– Obszar wymagający rehabilitacji wg par. 9 ust. 34. •

2 Potrzeby użytkowników

**Budynek ma spełniać
potrzeby swoich użytkowników,
ale też stworzyć
ponadlokalną atrakcję
zwracającą uwagę na coraz
bardziej doceniany obszar
centralnej Pragi**

Warsztaty projektowe

W pierwszym etapie realizacji warsztatów, który odbył się w grudniu 2015 r., zespół OW SARP przeprowadził spotkania konsultacyjne poświęcone zagadnieniom funkcjonowania trzech różnych instytucji: Teatru Baj, Przedszkola nr 183 oraz Biblioteki Publicznej Dzielnicy Praga-Północ w jednym obiekcie. W trzech spotkaniach tematycznych, zorganizowanych bezpośrednio w miejscu działania tych podmiotów, wzięli udział ich zarządcy oraz przedstawiciele Dzielnicy Praga-Północ, Biura Kultury, Biura Edukacji, Biura Rozwoju Miasta i Prezydenta m.st. Warszawa.

Celem spotkań było ustalenie harmonogramu działań, przedstawienie zasad funkcjonowania teatru, przedszkola i biblioteki w cyklu dziennym, tygodniowym i rocznym oraz określenie potrzeb i oczekiwań dyrektora i pracowników każdej z instytucji oraz przedstawicieli dzielnicy i miasta wobec nowej inwestycji przy ul. Jagiellońskiej 28.

Udało się także zorganizować spotkanie konsultacyjne poświęcone technicznym uwarunkowaniom przeprowadzenia inwestycji, w którym wzięli udział przedstawiciele Stołecznego Zarządu Rozbudowy Miasta, Stołecznego Konserwatora Zabytków, Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ, Biura Kultury i Prezydenta m.st. Warszawa.

Ze względu na wartościową, zachowaną historyczną formę oraz położenie w centralnej części dzielnicy Praga Północ podczas warsztatów uzgodniono, że budynek przy ul. Jagiellońskiej 28 ma spełniać potrzeby swoich użytkowników, ale też stworzyć ponadlokalną atrakcję zwracającą uwagę na coraz bardziej doceniany obszar centralnej Pragi. Za szczególnie ciekawą uznano możliwość wykorzystania historycznych walorów obiektów przy nowoczesnym sposobie funkcjonowania oraz charakterystyczne powiązanie w jednym obiekcie trzech różnorodnych funkcji przeznaczonych dla jednej grupy wiekowej użytkowników.

• Problemy funkcjonalno-przestrzenne

Na podstawie spotkań konsultacyjnych, wizji lokalnych i analizy dokumentacji można określić najważniejsze problemy wynikające z dotychczasowych doświadczeń funkcjonowania teatru i przedszkola w budynku oraz potencjalnie zarysowane zagadnienia związane z przybyciem nowych użytkowników.

1. Stan techniczny budynku, szczególnie w częściach przeznaczonych dotąd na cele mieszkalne (np. klatka schodowa obsługująca kondygnację mieszkalną), jest bardzo zły i grozi katastrofą budowlaną. Przestrzeń ta wymaga szybkiej interwencji i w obecnym stanie nie nadaje się do wykorzystania na żadne funkcje.

2. W wyniku dotychczasowych działań prowadzonych bez porozumienia przez poszczególne podmioty zajmujące budynek, pod względem funkcjonalnym przestrzeń została podzielona w sposób przypadkowy i niefunkcjonalny. Poszczególne funkcje są rozdrobnione i wzajemnie przemieszane, zajmując przestrzenie niedostosowane do potrzeb. Zarówno komunikacja pozioma, jak i pionowa wielokrotnie się krzyżuje. We wszystkich częściach obiektu istnieją poważne problemy z dostępnością, bezpieczeństwem i dostosowaniem do obowiązujących przepisów.

3. Dominująca funkcja obiektu związana z teatrem pełniona jest mimo poważnych ograniczeń. Sala teatralna nie spełnia wymogów technicznych. Scena jest bardzo mała, brakuje kulis i zaplecza technicznego, ciasne garderoby dostępne są przez wąską techniczną klatkę schodową. Scena przylega bezpośrednio do ulicy Jagiellońskiej. Ściana budynku nie stanowi wystarczającej bariery akustycznej, co sprawia, że nawet w trakcie spektaklu słyszalne są dźwięki ruchu ulicznego.

4. Teatr Baj – oprócz typowej działalności teatralnej – prowadzi atrakcyjny program edukacyjny dla młodych widzów i ich opiekunów. Obecnie w obiekcie brakuje przestrzeni na tego rodzaju działania. Dostęp do sali kameralnej jest utrudniony przez zapętlenie ciągów komunikacyjnych i brak wind. Pracownie lalkarskie znajdują się na trudno dostępnym poddaszu.

5. Pomieszczenia techniczne teatru umieszczone są w przypadkowych pomieszczeniach, zajmowanych po wyprowadzeniu lokatorów. Ze względu na swoje gabaryty elementy dekoracji oraz materiały do ich budowy transportowane są przez okna i przenoszone wokół budynku.



6. Działające w obiekcie przedszkole od kilkudziesięciu lat korzysta z kuchni węglowej, która zlokalizowana jest na poziomie suterenu, bezpośrednio pod foyer i główną salą teatru. Takie rozwiązanie nie przystaje do aktualnych standardów placówek oświatowych. Zaopatrzenie kuchni odbywa się przez dostosowane do tego celu okno. Powstające przy gotowaniu posiłków zapachy wyczuwalne są w najważniejszych pomieszczeniach teatru.

7. Do kuchni przylega stołówka obsługująca grupy przedszkolne. Trzykrotnie w ciągu dnia dzieci przechodzą schodami z kondygnacji drugiej i trzeciej do suterenu w celu spożycia posiłku. Według aktualnych standardów grupy przedszkolne spożywać powinny posiłki we własnych salach – bez jednej wspólnej stołówki dla wszystkich dzieci.

8. Nie ma toalet i łazienek przy poszczególnych salach przedszkolnych. Obecnie wszystkie oddziały korzystają z dwóch zespołów sanitarnych (na każdą kondygnację przypada jedna łazienka).

9. Przedszkole korzysta z atrakcyjnego terenu zielonego – z wartościową zielenią i placem zabaw. Teren ten nie przylega bezpośrednio do budynku. Dojście do ogrodu wymaga przekroczenia przejazdu dla samochodów obsługujących teatr i przedszkole. Przejście to jest niebezpieczne i wymaga nadzoru opiekunów. Odczuwalny jest brak toalety dostępnej z zewnątrz dla dzieci korzystających z ogrodu.

10. Reorganizacji wymaga strefa wejściowa przedszkola. Obecne wejście prowadzi po schodach na kondygnację 1. Nie ma żadnych udogodnień dla osób niepełnosprawnych czy z wózkami dziecięcymi.

11. Planowana siedziba filii biblioteki dzielnicowej wymaga analizy nośności stropów i ewentualnych wzmocnień konstrukcji ze względu na duży ciężar regałów z książkami.

• Wstępne założenia funkcjonalno-przestrzenne

Spotkania warsztatowe i wizje lokalne umożliwiły sformułowanie listy najważniejszych problemów, ale też wstępne określenie możliwości ich rozwiązania przez przyjęcie następujących priorytetów w pracy nad dyspozycją funkcji w obiekcie.

- Dla ułatwienia funkcjonowania osobno zarządzanych instytucji kluczowe jest wprowadzenie większych bloków funkcjonalnych. Pomieszczenia poszczególnych podmiotów powinny obejmować całe części bryły lub piętra budynku.

- Każdej funkcji trzeba zapewnić rozpoznawalność, funkcjonalność, niezależność. Jednak teatr jako funkcja kulturalna o najwyższej randze i instytucja najsilniej identyfikowana z budynkiem przy Jagiellońskiej 28 powinien zająć najbardziej wyeksponowaną przestrzeń od strony ul. Jagiellońskiej, wraz z głównym dziedzińcem. Jednocześnie jest to funkcja najbardziej skomplikowana i wymagająca pod względem technicznym, której układ powinien zdeterminować dyspozycję przestrzenną pozostałych instytucji.

- Ze względu na wartość historyczną i architektoniczną obiektu wyjątkowo istotna w projekcie jest racjonalność konstrukcyjno-budowlana, przede wszystkim zminimalizowanie ingerencji w budynek, maksymalne zachowanie substancji zabytkowej oraz wyeksponowanie oryginalnych walorów zatartych z biegiem lat funkcjonowania obiektu. Struktura przestrzenna budynku determinuje wykorzystanie na funkcje teatralne części budynku od strony ul. Jagiellońskiej. Prostota do tej ulicy trzon o prostej konstrukcji daje możliwość zaadaptowania na wszystkie trzy funkcje

- Wstępnie założone poszukiwanie funkcji wspólnych i wykorzystywanie tych samych przestrzeni przez dwie lub trzy funkcje, np. mała sala widowiskowa, generuje zdaniem uczestników warsztatów zbyt duże problemy organizacyjne, m.in. wzajemne rozliczenia. Za najbardziej racjonalne uznano wyraźne rozdzielenie wszystkich instytucji, natomiast dodatkowe funkcje typu kawiarnia oraz mała

sala widowiskowa, z których korzystać mogą też użytkownicy pozostałych, uzupełniać mają program teatralny i podlegać organizacyjnie tej instytucji.

• Przed opracowaniem docelowych wytycznych do programu funkcjonalno-użytkowego należy rozważyć i przedyskutować z użytkownikami oraz decydentami trzy warianty przebudowy budynku: A: WARIANT ZACHOWAWCZY – w ramach istniejącego budynku lub z minimalną rozbudową, B i C: WARIANT ROZWOJOWY – z nową w pełni funkcjonalną sceną wolnostojącą lub w formie rozbudowy istniejącego budynku. Wstępna analiza określonych przez użytkowników potrzeb wskazuje, że przekraczają one możliwości budynku. W obecnym układzie nie da się prowadzić wszystkich pożądanych zmian. W przypadku wyboru wariantu A (zachowawczego), trzeba będzie doprecyzować priorytet wprowadzanych funkcji.

Warsztaty dla dzieci

Poza dotychczasowymi użytkownikami budynku: przedstawicielami teatru i przedszkola oraz potencjalnym nowym użytkownikiem – filią biblioteki, o pomysłach na modernizację budynku przy ul. Jagiellońskiej 28 rozmawialiśmy też z najmłodszymi użytkownikami. W ramach warsztatów „Krok po kroku w stronę teatru marzeń” przeprowadzonych przez zespół Teatru Baj odbyły się trzy spotkania: dla stałych widzów teatru – dzieci i ich rodziców, uczniów trzeciej klasy szkoły podstawowej z warszawskiej Pragi Północ oraz pięciolatek z Przedszkola nr 183.

Każde spotkanie warsztatowe rozpoczynało się od zwiedzania budynku od bramy wejściowej przez dziedziniec, foyer, główną salę teatralną aż do sali kameralnej znajdującej się na 2. piętrze.

Przewodnikiem każdej z grup warsztatowych był Pan Skarpeta – lalka animowana przez Andrzeja Bociana – aktora Teatru Baj. Dzieci przy pomocy swojego przewodnika m.in. szukały „serca teatru”, odkrywały jego zakamarki, odnajdywały detale przedstawione na fotografiach, szukały odpowiedzi na wiele zaskakujących pytań, które Pan Skarpeta zadawał uczestnikom warsztatów.

W drugiej części warsztatów uczestnicy twórczo wypowiadali się na temat teatru swoich marzeń. Uruchamiając swoją wyobraźnię, dzieci z rodzicami budowały makiety dziedzińca i teatralnego foyer. Klasa szkolna otrzymała zadanie aktorskie. Dzieci wybierały rekwizyty, wcielały się w wymyślone przez siebie postacie, które przed obliczem Króla Baja składały swoje prośby o wprowadzenie



ulepszeń i zmian w ich królestwie – teatrze. Przedszkolaki dostały zadanie plastyczne – rysowały własne wizje nowego, piękniejszego budynku przy ul. Jagiellońskiej 28.

Koncepcję i scenariusz warsztatów stworzyli: Andrzej Bocian i Aldona Kaszuba (kierownik literacki Teatru Baj). Wyboru i przygotowania materiałów plastycznych dokonał Łukasz Kuczyński – plastyk z Teatru Baj. Konsultantem warsztatów ze strony OW SARP była Magdalena Turowska-Kowalczyk.

Dokumentacja audiowizualna oraz prace plastyczne przygotowane przez uczestników warsztatów okazały się ważnym materiałem dla zespołu tworzącego wytyczne. Mogą też stanowić cenne źródło inspiracji dla przyszłego projektanta. •



3 Propozycje wariantowe

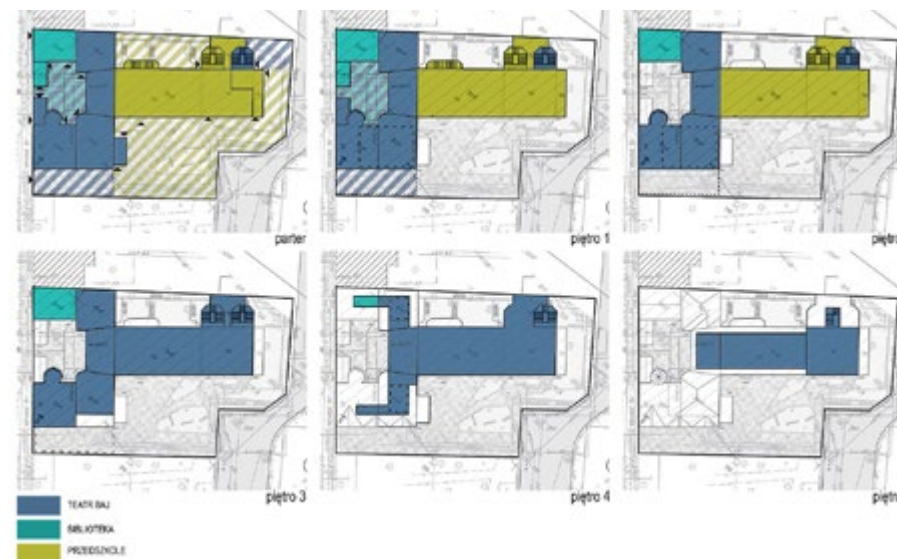
Rozważane były
różne warianty,
przy uwzględnieniu
wszystkich funkcji
zadeklarowanych
przez użytkowników

W ramach opracowania wytycznych rozważane były różne warianty układu funkcjonalno-przestrzennego, przy założeniu uwzględnienia wszystkich funkcji zadeklarowanych przez użytkowników.

1. Wariant z biblioteką ulokowaną w lewym skrzydle korpusu głównego

Zalety: bezpośrednie wejście do biblioteki od ul. Jagiellońskiej, potencjał wyeksponowania nowej funkcji, wygodnie rozlokowane przedszkole.

Wady: biblioteka nie posiada żadnych większych powierzchni i rozłożona jest na kilku piętrach, trudności z wprowadzenie windy do biblioteki w skrzydle spowodują brak dostępności szczególnie dla osób starszych, z dziećmi i niepełnosprawnych. Teatr ma za małe powierzchnie w przyziemiu, co uniemożliwia właściwą obsługę techniczną, oraz za małą powierzchnię ogólną. Nie ma możliwości ulokowania kawiarni.



1.

2. **Wariant z biblioteką ulokowaną na 3 kondygnacji w tylnej części budynku**

Zalety: biblioteka dysponuje większymi powierzchniami na jednym poziomie, wygodnie rozlokowane jest przedszkole.

Wady: biblioteka znajduje się na kondygnacji a winda może być zamontowana jedynie w duszy schodów (co jest sprzeczne z zaleceniami konserwatorskimi), klatka schodowa musi być współużytkowana przez bibliotekę i teatr (jako ewakuacja), regały z książkami stanowią duże obciążenie dla stropów (konieczne jest dodatkowe wzmocnienie, co podnosi koszty inwestycji). Teatr ma za małą powierzchnię ogólną, magazyny i pracownie ulokowane są nad biblioteką, co spowoduje dyskomfort akustyczny.

2.



3. **Wariant z biblioteką w przyziemiu**

Zalety: biblioteka jest dostępna i wyeksponowana w przestrzeni, nie współdzieli klatki schodowej.

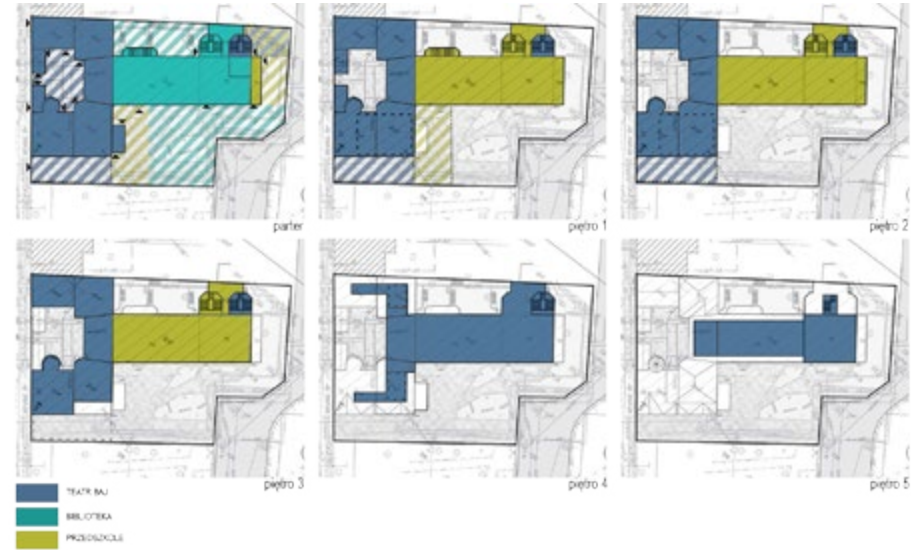
Wady: biblioteka w przyziemiu (poniżej poziomu terenu) narażona jest na wilgoć (konieczne jest dodatkowe wzmocnienie, co podnosi koszty inwestycji). Teatr ma za małą powierzchnię ogólną. Przedszkole ulokowane jest nad biblioteką, co spowoduje dyskomfort akustyczny. Przedszkole na kondygnacji pierwszej, tak jak obecnie, nie ma możliwości połączenia z ogrodem. Strefa wejścia do przedszkola pokrywa się ze strefą wejścia do biblioteki.

4. **Wariant docelowy – bez rozbudowy**

Powyższa analiza wskazuje na brak możliwości wprowadzenia wszystkich trzech funkcji do budynku przy uwzględnieniu potrzeb zgłoszonych przez użytkowników i zapewnieniu odpowiedniego standardu działania wszystkich trzech instytucji.

Wobec tego autorzy opracowania przygotowali kolejne propozycje wariantowe zakładające rozbudowę obiektu i zwrócili się do Biura Kultury, Biura Architektury i Planowania oraz do Stołecznego Konserwatora Zabytków z zapytaniem o taką możliwość. Po ustaleniu interpretacji zapisów Planu miejscowego oraz wskazaniach konserwatora, wykluczających możliwość rozbudowy, na spotkaniu

3.



Komitetu Sterującego w dniu 17 lutego 2016 r., z udziałem wszystkich zainteresowanych stron, zastępca Prezydenta m.st. Warszawy Michał Olszewski zdecydował o kontynuowaniu procesu przygotowania wytycznych programowo-przestrzennych dla dwóch funkcji: teatru oraz przedszkola, bez biblioteki. Zarząd Dzielnicy Praga-Północ został poproszony o zapewnienie pomieszczenia na potrzeby filii biblioteki w innej, nieodległej lokalizacji.

Na tej podstawie opracowany został docelowy schemat z przedszkolem w przyziemiu i kolejnych dwóch kondygnacjach części tylnej oraz teatrem w części frontowej

Zalety: czytelny podział przestrzeni, brak współdzielonych klatek schodowych, możliwość połączenia przedszkola z ogrodem, zgodne z oczekiwaniami użytkowników powierzchnie.

4.

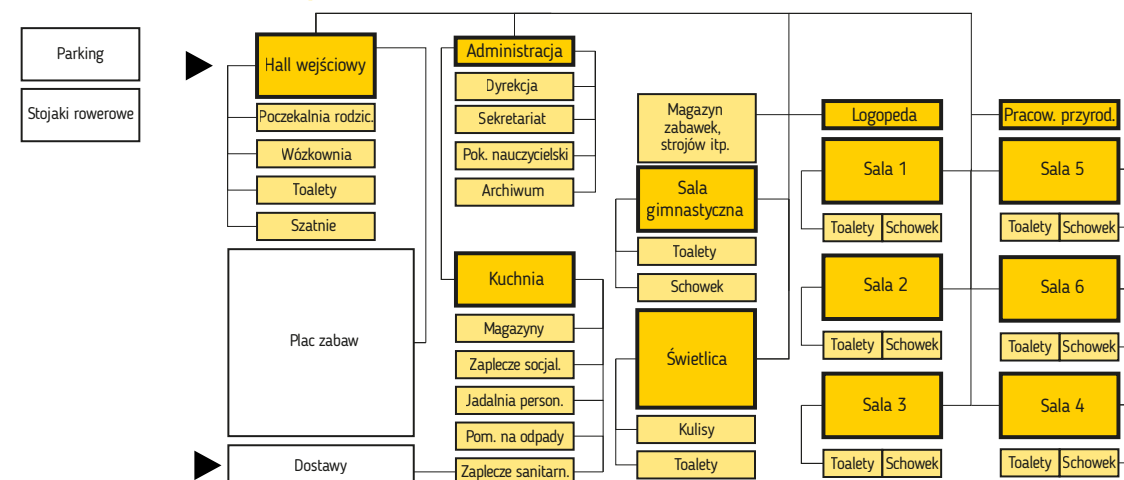


4

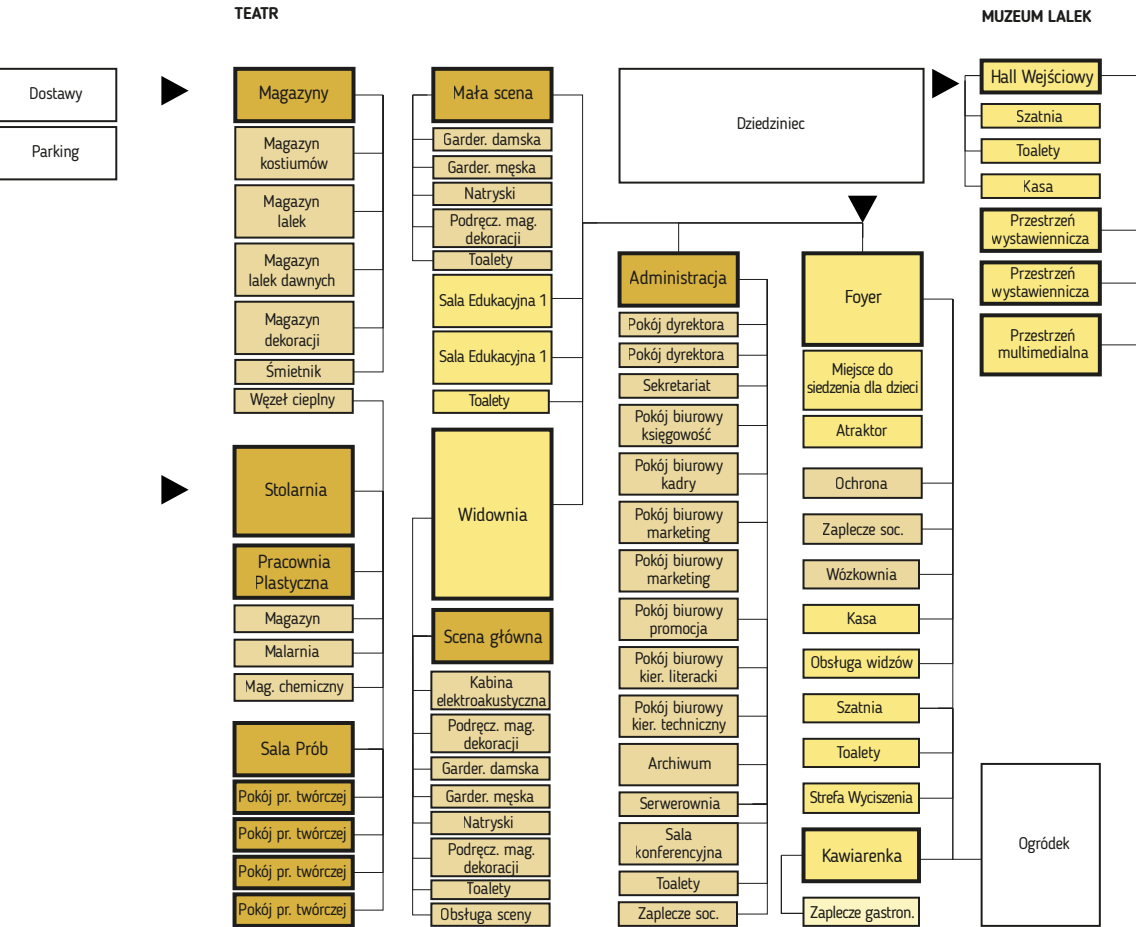
Finalne wytyczne

**Projekt powinien
objąć m.in wprowadzenie
strefy przedszkolnej,
bez dostępu dla
samochodów
między budynkiem
a ogrodem**

● Schemat funkcjonalny przedszkola



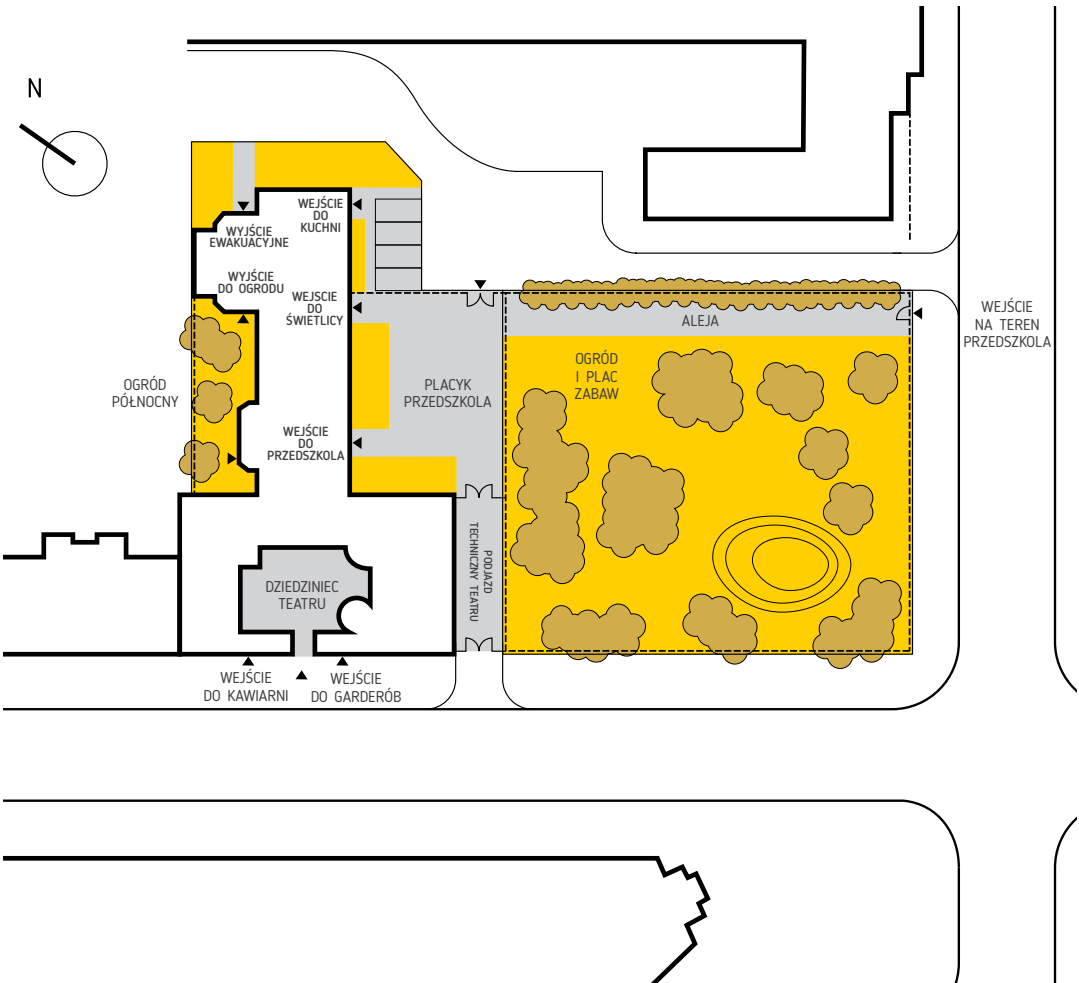
Schemat funkcjonalny teatru (wraz z Muzeum Lalek i kawiarnią)



Wytyczne programowo-przestrzenne

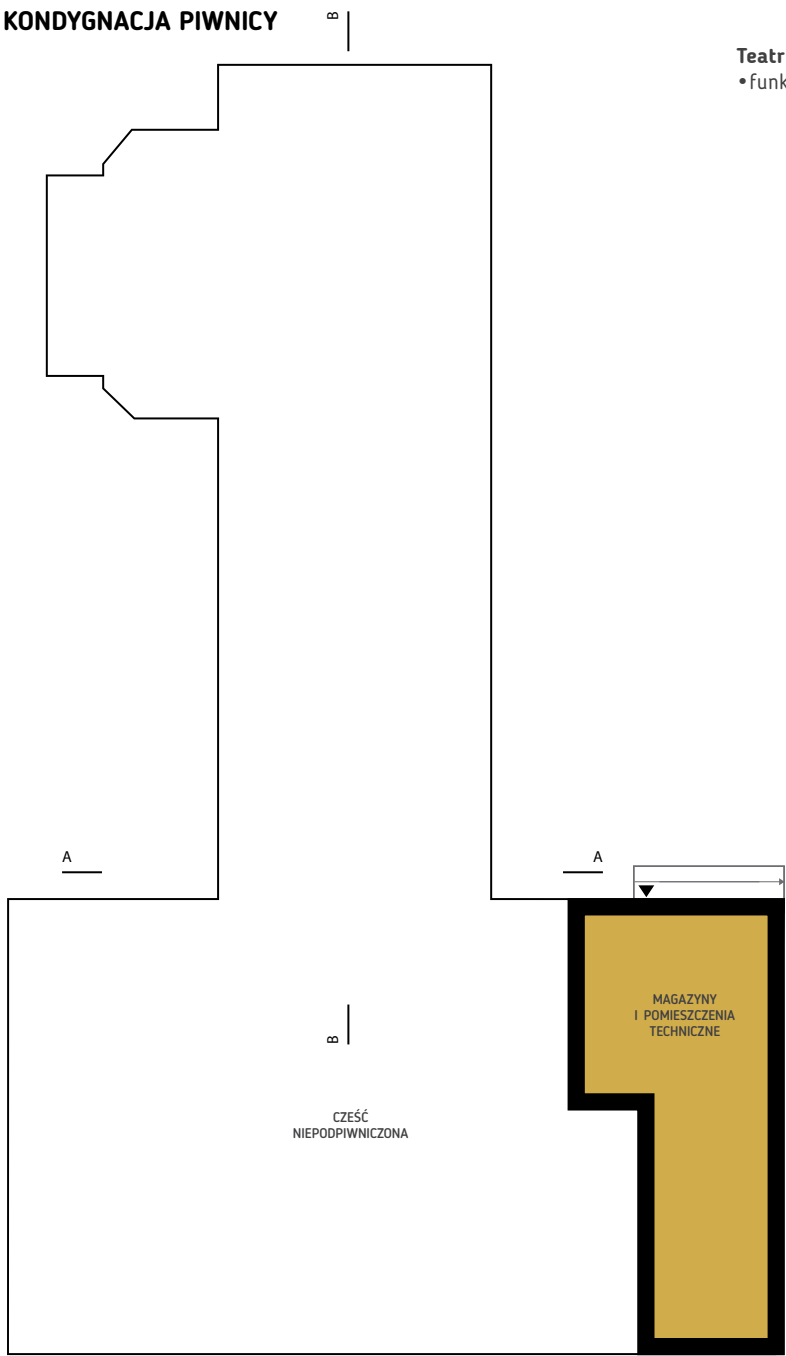
a. Zagospodarowanie terenu

1. Przekształcenie dziedzińca tak, aby pełnił funkcje zewnętrznego lobby teatru. Aranżacja dziedzińca powinna wprowadzać młodych widzów w świat teatru i bajek.
2. Akustyczne wyizolowanie dziedzińca od ul. Jagiellońskiej.
3. Zapewnienie bezpiecznego i komfortowego przejścia dzieci z budynku przedszkola na otwarty teren placu zabaw i ogrodu. Wydzielenie bezpiecznego dojścia do przedszkola od strony ul. Kłopotowskiego, wzdłuż alei drzew.
4. Rewitalizacja otoczenia przedszkola: parku z placem zabaw i ogrodu północnego. Nowe elementy zagospodarowania takie jak stojaki na rowery, ławki, zabawki edukacyjne, ogród warzywny itp.
5. Ograniczenie ruchu kołowego na działce do dostaw technicznych. Wydzielenie nowych miejsc parkingowych od strony ulicy wewnętrznej.



b. Podział funkcjonalny na rzutach kolejnych kondygnacji

KONDYGNACJA PIWNICY



Teatr:
•funkcje techniczne i magazynowe.

KONDYGNACJA SUTERENY



Teatr:
•kawiarnia z wejściem od strony ul. Jagiellońskiej i dziedzińca;
•magazyny, pomieszczenia techniczne, garderoby i nowe podscenie;
•windy sceniczne;
•winda dla niepełnosprawnych łącząca poziom dziedzińca i foyer teatru;
•winda osobowo towarowa łącząca kondygnacje 0-5;
•wyjście ewakuacyjne z korpusu głównego na teren.

Przedszkole:
•główne wejście z poziomu terenu dostosowane dla niepełnosprawnych oraz rodziców z wózkami;
•hol przedszkola i szatnie;
•świetlica z niezależnym wyjściem na teren połączona z węzłem kuchennym;
•winda dostępna dla niepełnosprawnych oraz windy kuchenne (czysta i brudna) łączące 3 kondygnacje przedszkola;
•wyjście do ogrodu północnego;
•toalety dostępne dla dzieci przebywających na placu zabaw i w ogrodzie.

KONDYGNACJA 1



- Teatr:**
- większa i bardziej dostępna strefa foyer;
 - większe toalety oraz toaleta dla niepełnosprawnych;
 - nowe wyposażenie sali teatralnej ze szczególnym uwzględnieniem poprawy izolacji akustycznej, montażu nowych systemów nagłośnienia i oświetlenia, polepszenia funkcjonalności sceny, zabezpieczeń przeciwpożarowych, wentylacji i klimatyzacji oraz mobilnych rozwiązań dla widzów;
 - sala wielofunkcyjna z możliwością zaadaptowania na cele wystaw czasowych, zajęć edukacyjnych lub czasowo kawiarni;
 - winda dla gości teatru dostępna dla niepełnosprawnych, łącząca kondygnacje 1-3;
 - klatka ewakuacyjna korpusu głównego;
 - winda osobowo-towarowa.
- Przedszkole:**
- 3 sale przedszkolne z bezpośrednim dostępem do toalet, magazynków i możliwością serwowania posiłków;
 - biuro dyrekcji;
 - winda dostępna dla niepełnosprawnych oraz windy kuchenne (czysta i brudna).

KONDYGNACJA 2



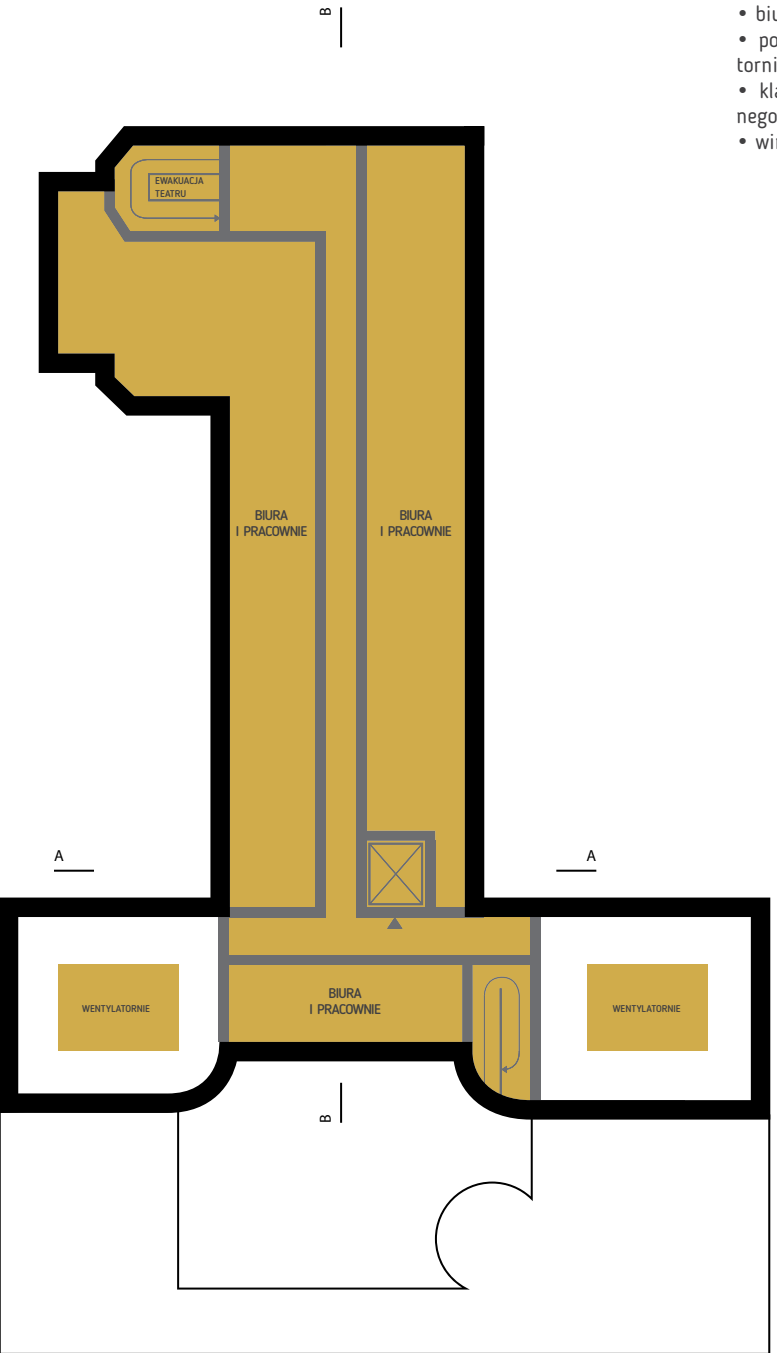
- Teatr:**
- ekspozycja muzealna teatru;
 - nowe wyposażenie nadscenia i reżyserki;
 - klatka ewakuacyjna korpusu głównego;
 - winda dla gości teatru dostępna dla niepełnosprawnych;
 - winda osobowo-towarowa.
- Przedszkole:**
- 3 sale przedszkolne z bezpośrednim dostępem do toalet, magazynków i możliwością serwowania posiłków;
 - sala zajęciowa;
 - winda dostępna dla niepełnosprawnych oraz windy kuchenne (czysta i brudna).

KONDYGNACJA 3



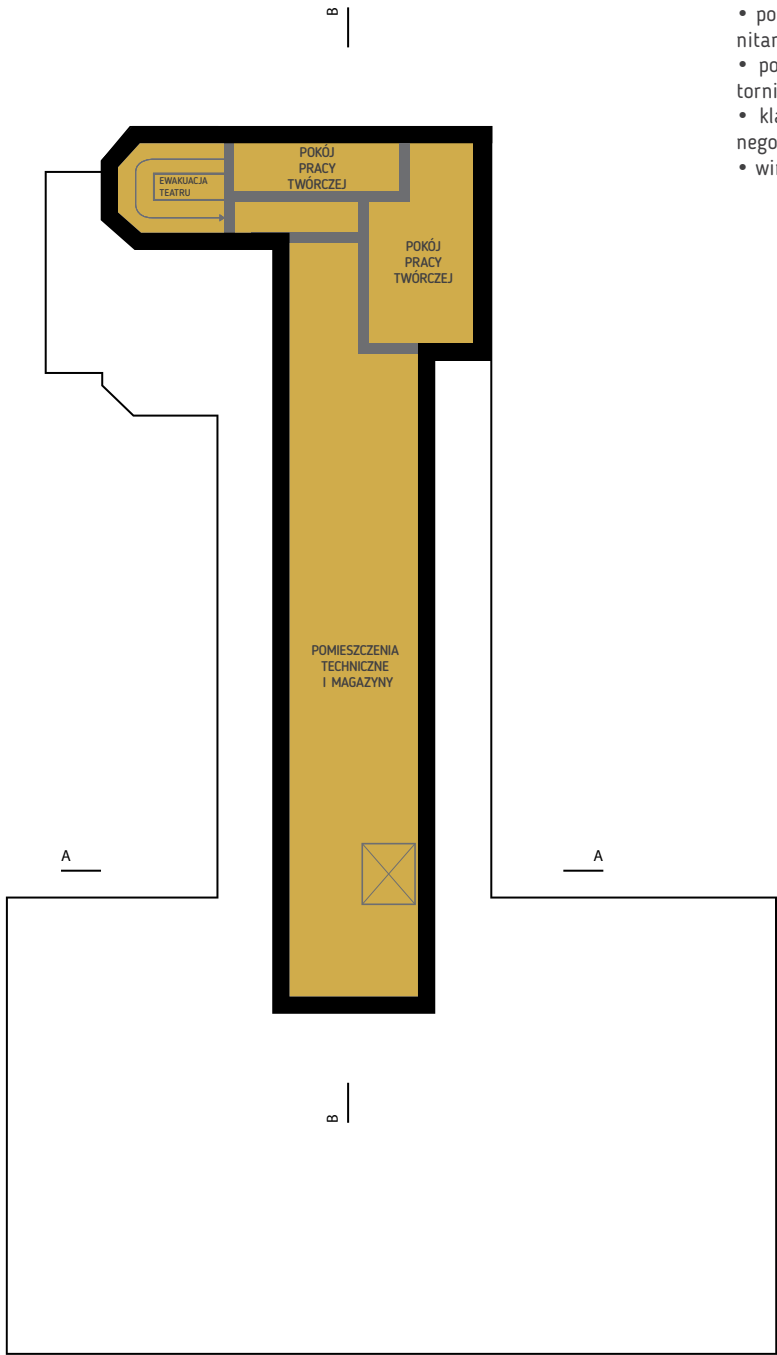
- Teatr:**
- nowa klatka schodowa nad obecnie istniejącą;
 - nowa sala kameralna z foyer, toaletami oraz zapleczem sceny;
 - sala prób dla zespołu teatralnego z zapleczem;
 - pokój pracy twórczej z węzłem sanitarnym i socjalnym;
 - pracownie i magazyny;
 - winda dla gości teatru, dostępna dla niepełnosprawnych;
 - klatka ewakuacyjna korpusu głównego;
 - winda osobowo-towarowa.

KONDYGNACJA 4



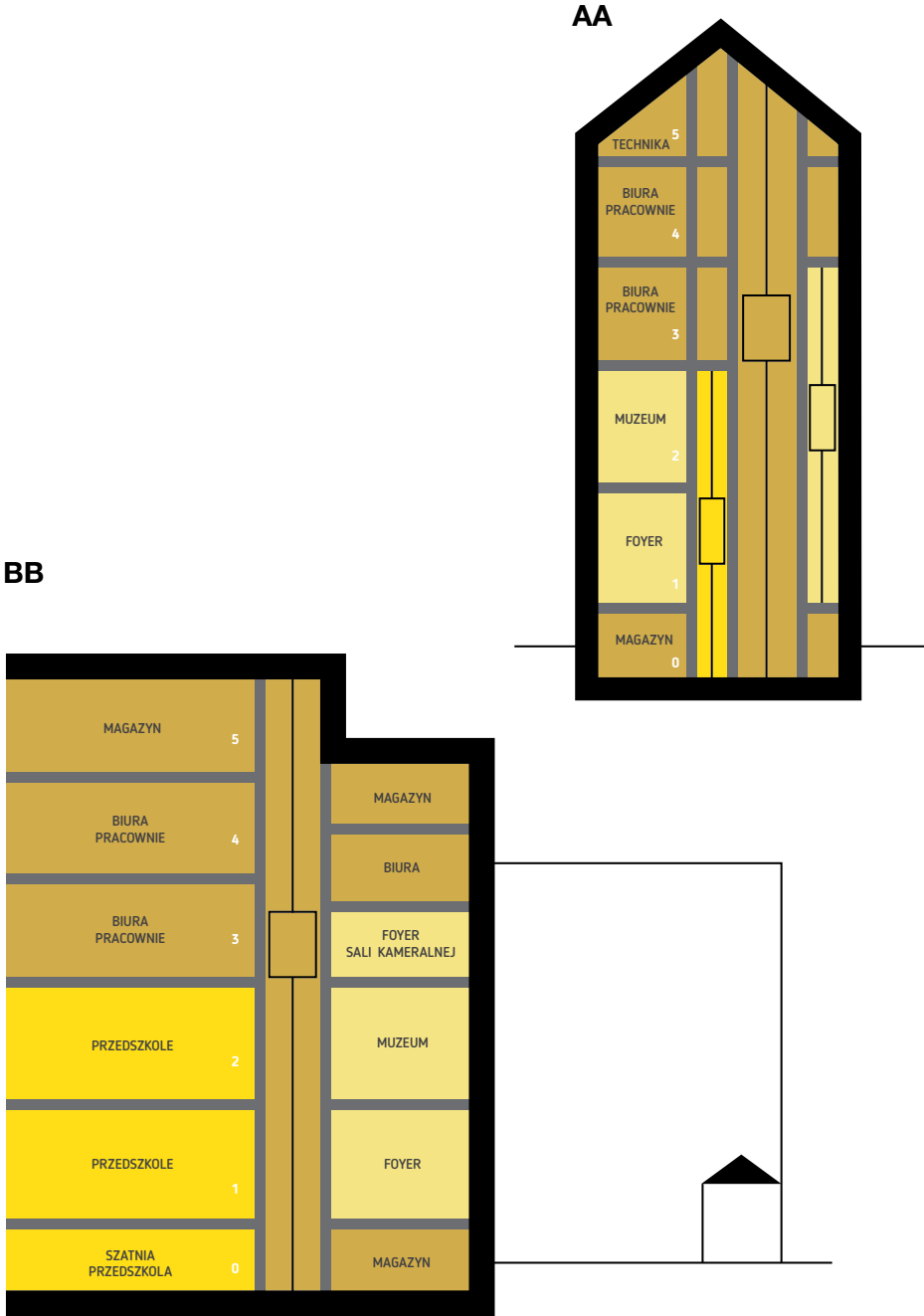
- Teatr:**
- biura i pracownie;
 - pomieszczenia techniczne, wentylatornie;
 - klatka ewakuacyjna korpusu głównego;
 - winda osobowo-towarowa.

KONDYGNACJA 5



- Teatr:**
- pokoje pracy twórczej z węzłami sanitarnymi i socjalnymi;
 - pomieszczenia techniczne, wentylatornie;
 - klatka ewakuacyjna korpusu głównego;
 - winda osobowo-towarowa.

b. Podział funkcjonalny na przekrojach



TEATR. Zestawienie tabelaryczne powierzchni

	SUMA POWIERZCHNI		
	OBECNIE	NETTO	BRUTTO
FOYER	129,5	235	282
foyer z miejscami do siedzenia dla 179 dzieci/ stoliki kawiarenki		181	
wejście z windą dla osób niepełnosprawnych		8	
ochrona			
wózkownia			
kasa biletowa			
biuro obsługi widzów			
szatnia			
strefa wyciszenia			
toalety		23	
bufet/kawiarenka		23	
ADMINISTRACJA	279	224	268,8
10 pok. biurowych		150	
archiwum		12	
serwerownia		12	
sala konferencyjna		20	
toalety personelu		20	
zaplecze socjalne		10	
GLÓWNA SALA TEATRALNA	273	323	387,6
widownia		110	
scena		58	
obsługa elektro akustyczna spektakli		38	
garderoby 2 x 19 (w tym toaleta, prysznic)		38	
podręczny magazyn dekoracji (2 x 20)		40	
obsługa sceny – montażyści		39	
MAŁA SCENA	74,6	169	202,8
sala małej sceny		73	
garderoby (w tym toaleta, prysznic)		17	
foyer		60	
toalety		11	
podręczny magazyn dekoracji		8	
SALA PRÓB I POKOJE PRACY TWÓRCZEJ	72,2	158	189,6
sala prób		55	
magazyn		19	
pokoje pracy twórczej x 3		84	
MAGAZYN	209,4	350	420
magazyn kostiumów		50	
magazyn lalek		50	
magazyn lalek dawnych		50	
magazyn dekoracji		200	
POMIESZCZENIA TECHNICZNE		458	549,6
pom. na odpady stałe			
węzeł cieplny			
wentylatornie		158	
inne			
PRACOWNIE	144,8	116	139,2
stolarnia		21	
pracownia plastyczna – zespół		80	
zespół sanitarny		15	
KOMUNIKACJA (w tym 2 windy dla widzów i 1 techniczna)	249,8	490	588
PODSUMOWANIE			
TEATR	1432,3	2523	3027,6
MUZEUM LALEK	0	177	212,4
przestrzeń wystawiennicza		177	
KAWIARNIA	0	81	97,2
kawiarnia		51	
zaplecze techniczne kawiarni (kuchnia, pom. socjalne, pom. na odpady)		26	
toaleta		4	

m²

PRZEDSZKOLE. Zestawienie tabelaryczne powierzchni

	SUMA POWIERZCHNI		
	OBECNIE	NETTO	BRUTTO
STREFA WEJŚCIA	63,2	146	175,2
hall wejściowy w tym:		69	
poczekalnia dla rodziców			
wózkownia			
zespół sanitarny		6	
szatnie		71	
ADMINISTRACJA	63,9	71	85,2
gabinet dyrektora		10	
sekretariat		20	
pokój nauczycielski		20	
zaplecze sanitarne		9	
archiwum		12	
SALE EDUKACYJNE	611,9	567	680,4
6 sal edukacyjnych z zapleczem (2 x 64, 2 x 61, 2 x 47)		344	
pokój logopedy/psychologa		10	
sala rytmiczno-gimnastyczna		62	
świetlica		51	
pracownia przyrodnicza		28	
magazyny na leżaki, stroje, zabawki, pomoce edukacyjne,		61	
środki czystości			
WC		11	
ZESPÓŁ GASTRONOMICZNY	143,9	90	108
kuchnia		29	
zaplecze kuchenne w tym:		51	
magazyny: spożywczy i warzywny			
obieralnia			
zmywalnia			
pomieszczenie na odpady			
zaplecze socjalne gastronomii w tym:		10	
zaplecze sanitarne			
KOMUNIKACJA	273,1	278	333,6
(w tym 1 winda osobowa i 2 windy kuchenne)			
ŁĄCZNIE	1156	1152	1382

m²

Uwagi ogólne

Projekt przebudowy budynku przy ul. Jagiellońskiej 28 powinien objąć:

- uporządkowanie terenu i wprowadzenie strefy przedszkolnej bez dostępu dla samochodów pomiędzy budynkiem a ogrodem;
- dostosowanie obiektu do przepisów p.poż, sanitarnych i bhp;
- udostępnienie obiektu (szczególnie w teatrze w częściach dostępnych dla widzów oraz w przedszkolu) dla potrzeb osób niepełnosprawnych (niewidomych, niesłyszących, niesprawnych ruchowo) oraz potrzeb małych dzieci (wielkość wyposażenia sanitarnego, mebli itp.);
- kompleksową przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, niskoprądowej, CO, wentylacji, klimatyzacji, oświetlenia i in.;
- renowację stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem procedur niezbędnych przy remoncie obiektu o wartościabytkowej;
- kompleksową przebudowę elementów technologii teatralnej;
- izolację akustyczną obiektu, zarówno pod względem hałasu z zewnątrz jak i izolacji dźwiękowej poszczególnych funkcji;
- usprawnienie komunikacji poziomej i pionowej;
- kompleksową przebudowę istniejących i budowę nowych zespołów sanitarnych, dostosowanych do aktualnych standardów i rangi obiektu.

Uwagi szczegółowe – TEATR

Dziedziniec

Remont/wymiana nawierzchni, do rozważenia wprowadzenie sezonowego zadaszenia oraz wykorzystania zadaszenia i/lub klatek zewnętrznych jako elementu atrakcyjnego dla dzieci (zadaszenie z podwieszanymi elementami do huśtania, rury zjazdowe, elementy do wspinaczki), atraktor nawiązujący do funkcji obiektu.

Foyer

Wprowadzenie czasowej możliwości spożycia posiłku przez widzów spektaklu (ławki lub siedziska dla 180 dzieci).

Sala teatralna

Wymiana okładzin akustycznych ściennych, sufitowych, obudów grzejnikowych, wprowadzenie izolacji akustycznej od strony ul. Jagiellońskiej, dostosowanie widowni do potrzeb osób niepełnosprawnych (miejsca dla osób niepełnosprawnych), przebudowa schodów zewnętrznych ewakuacyjnych.

Zaplecze techniczne teatru

Garderoby i obsługa techniczna przeniesione do kondygnacji przyziemia, podscenie z zapadnią sceniczną (do transportu dekoracji i wykorzystania w ramach przedstawień), przebudowa stropu sceny; w stolarni urządzenia filtrowentylacyjne; konieczne opracowanie systemu magazynowania wraz ze sposobem dostarczania elementów i przemieszczania wewnątrz budynku, wprowadzenie nowego wejścia technicznego we wschodniej elewacji (do uzgodnienia z SKZ); na poziomie 2. przebudowa trapów technicznych nadscenia wraz z likwidacją elementów zbędnych, likwidacja kłap dymowych w elewacji frontowej (np. na dach budynku – do uzgodnienia z SKZ), budowa sceny kameralnej wraz z niezbędnym zapleczem, adaptacja powierzchni strychowych na potrzeby teatru oraz urządzenia techniczne (klimatycja, wentylacja itp.).

Windy

Winda z poziomu dziedzińca na poziom foyer, bezpośrednio przy wejściu do teatru, winda dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych z poziomu foyer na poziomy 2. (Muzeum Lalek) i 3. (sala kameralna), duża winda techniczna do przewozu dekoracji i wykorzystania przez pracowników teatru łącząca wszystkie kondygnacje.

Uwagi szczegółowe – PRZEDSZKOLE

Sale edukacyjne

Na dwóch kondygnacjach (poziomy 1. i 2.) 6 sal edukacyjnych z zapleczem (toalety dla dzieci i schowki na leżaki, stroje, zabawki, pomoce edukacyjne itp). Przewiduje się, że posiłki będą spożywane w salach, a nie, jak to ma miejsce obecnie, we wspólnej jadalni. Dodatkowo sala rytmiczno-gimnastyczna, gabinet psychologa/logopedy, pracownia przyrodnicza, zespół administracji przedszkola, archiwum i magazynek na środki czystościowe.

Strefa wejścia

Przebudowa wejścia do przedszkola. Likwidacja obecnie istniejących schodów na poziom 1. W ich miejsce pochylnia umożliwiająca dostęp do hallu przedszkola (poziom 0) m.in. dzieciom w wózkach i osobom niepełnosprawnym. Obszerny hall z wózkownią, poczekalnią dla rodziców i toaletami. Bezpośredni dostęp do szatni dla dzieci.

Windy

Winda osobowa z poziomu wejścia łącząca wszystkie kondygnacje przedszkola. Ponadto dwie windy kuchenne (do transportu posiłków, naczyń, sztućców) łączące kuchnię (poziom 0) z poszczególnymi piętrami.

Klatka schodowa

Dwie istniejące klatki schodowe. Pierwsza prowadząca z hallu przedszkola (poziom 0) na poziom 1. Druga – łącząca wszystkie trzy kondygnacje przedszkola.

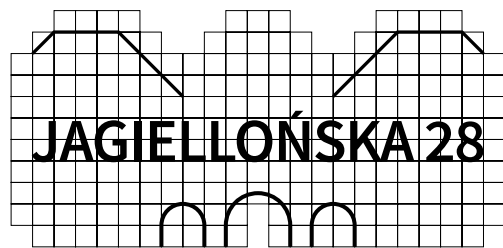
Świetlica

Na poziomie 0 świetlica wielofunkcyjna z dostępem z hallu wejściowego (i przez klatkę schodową), z pozostałych kondygnacji przedszkola oraz bezpośrednio z ogrodem północnym za dziedzińcem wejściowym. W sąsiedztwie zespół toalet oraz zaplecze kuchenne. Sala wykorzystywana zarówno na potrzeby przedszkola, jak również imprezy organizowane wspólnie z innymi (urodziny, imieniny itp).

Jagiellońska 28

Rewitalizacja praskiego dziedzictwa

Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich



Opracowanie merytoryczne: Paweł Czaplicki, Konrad Grabowiecki,
Marlena Happach, Maria Sołtys, Magdalena Turowska-Kowalczyk
Projekt graficzny: Paweł Kłudkiewicz/ www.pawelkludkiewicz.com

Copyright by OW SARP

Wydawnictwo OW SARP, seria WARSZTATY nr 6

Wydanie pierwsze

Warszawa 2016

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie i przedrukowywanie całości
lub fragmentów bez zgody wydawcy zabronione

ISBN 978-83-942329-9-3



Instytucja Kultury
m.st. Warszawy





ODDZIAŁ WARSZAWSKI
STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

Oddział Warszawski SARP
ul. Foksal 2 , 00-366 Warszawa

www.sarp.warszawa.pl

ISBN 978-83-942329-9-3

