

RACJONALNOŚĆ FORM

Centrum Biurowe Vinci

„Centrum Biurowe Vinci nie jest biurowcem korporacyjnym(...), lecz komercyjnym – przeznaczonym do wynajmowania. Obiekt tego typu ma zatem spełniać wymagania najemców pod względem komfortu, jakości i kosztów najmu, przy równoczesnym osiągnięciu określonego efektu ekonomicznego dla inwestora i administratora obiektu.” – o realizacji, która wygrała konkurs „Budowa Roku 2010” opowiadają twórcy projektu.

W lutym 2007 r. zakopiańskie Studio 51 wygrało konkurs i zawarło umowę na opracowanie projektu Centrum Biurowego Vinci w Krakowie. Narzucony termin uzyskania pozwolenia na budowę (grudzień 2007 r.) wymusił przeprowadzenie prac projektowych w stosunkowo szybkim tempie. Przedstawiona w ciągu dwóch miesięcy wielobranżowa koncepcja zakładała zrealizowanie obiektu biurowego klasy A, usytuowanego przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych, stanowiącej dynamicznie rozwijającą się oś urbanistyczną Krakowa.

Rozpoznawalna bryła architektoniczna z kontrastującymi ze sobą płaszczyznami srebrnego aluminium, niebieskawego szkła i czarnego granitu została wpisana pomiędzy ul. Opolską a Imbramowską.

Założenia projektowe

Po przeprowadzonej analizie potrzeb inwestora oraz zastanej struktury miejskiej podjęto decyzję o zaprojektowaniu obiektu o zwartej bryle, dwunastu kondygnacjach naziemnych, podziemnym garażu o czterech półpoziomach, konstrukcji z centralnie umieszczonym trzonem, mieszczącym hole windowe, klatki schodowe, szachty instalacyjne oraz węzły sanitarne.

Założono uzyskanie bardzo wysokiego wskaźnika powierzchni najmu do powierzchni całkowitej, co gwarantowało efekt ekonomiczny i atrakcyjne ceny najmu przy wysokim standardzie obiektu.

Koncepcja

Wielkość i kształt działki, sąsiednia zabudowa, określone przez miasto warunki zagospodarowania oraz konieczność zachowania wymaganych przepisami odległości wymusiły takie, a nie inne gabaryty i proporcje budynku. Jego bryłę tworzą dwie przenikające się kubatury o różnych, kontrastujących ze sobą materiałach. Lżejsze w odbiorze aluminium z lekko cofniętymi przeszkleniami zastosowano w częściach nadwieszonych. Podstawową bryłę wykończono płytami z czarnego norweskiego granitu. Wykończenie płyt kamiennych metodą water-jet nadało im chropowatość i matowość podkreślającą masywność tej części bryły.

Jednorodność formy zapewniono przez modułarne, powtarzalne ukształtowanie elewacji dostosowane do modułu aranżacji wnętrz biurowych. Jedynie nad wejściem głównym, ze względu na odległość od istniejącej zabudowy, ukształtowano elewację w sposób odmienny w postaci cofniętego i wnikażącego w bryłę główną cylindra, mieszczącego sale konferencyjne. W elewacjach i wystroju wnętrz znalazły się pewne motywy i tajemnice nawiązujące do nazwy biurowca.

Konstrukcja i funkcja

Budynek zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej słupowo-płytowej o siatce słupów dopasowanej zarówno do modułu aranżacji pomieszczeń biurowych, jak i aranżacji prze-

strzeni garaży podziemnych. Żelbetowy trzon usztywnia całą konstrukcję.

Stropy pozbawione uciążliwych dla rozprzodzenia instalacji podciągów wysunięto wspornikowo poza obrys parteru, tworząc praktyczny podcień. Zewnętrzne słupki międzykienne i ścianki podparapetowe (wsparte na wspornikowych płytach stropowych) zaprojektowano z lekkich bloczków Ytong. Ściany osłonowe elewacji z lakierowanych paneli aluminiowych oraz pionowych pasów przeszkleń osadzono we wspólnej aluminiowej konstrukcji słupowo-ryglowej, mocowanej do czoła stropów. Płyty kamienne instalacyjne miały być mocowane do podkonstrukcji lub bezpośrednio do ścian poprzez wklejane kotwy rurowe. Ostatecznie wybrano to drugie rozwiązanie, stosując w tych miejscach elewacji ściany z bloczków Ytong o wyższej klasie wytrzymałościowej.

Założono, że wszelkie wewnętrzne ścianki działowe zostaną wykonane ze zróżnicowanej grubości bloczków Ytong lub o konstrukcji szkieletowej.

W lokalach biurowych zastosowano wygodną dla najemców i administratora budynku rozbiorną podłogę podniesioną. Takie rozwiązanie umożliwia łatwe rozprzodzenie pod podłogą instalacji elektrycznych, teletechnicznych i niskoprądowych, z wyprzodzeniem ich do floorboxów montowanych w przystosowanych do tego modułach podłogi. Zapewnia też pełną elastyczność i możliwość łatwej przeróbki tych instalacji w przypadku konieczności zmiany aranżacji.



WYPOWIEDŹ EKSPERTA



mgr inż. Norbert Kubiciel
– szef eksportu na Europę
Centralną i Wschodnią
Abloy Oy

**System zamknięć oparty
na zamkach elektromechanicznych ABLOY
w Centrum Biurowym Vinci**

Centrum Biurowe Vinci od pierwszych chwil jego projektowania miało być budynkiem inteligentnym, stanowiącym wizytówkę nowoczesnych technologii. Dlatego też rozwiązania związane z bezpieczeństwem zamknięć zostały powierzone liderowi tej branży – fińskiemu producentowi zamków elektromechanicznych ABLOY Oy.

Tak duże i nowoczesne budynki wymagają specjalnej ochrony – fizycznej, przeciwpożarowej, a także rozwiązań w przypadku ewentualnej ewakuacji. Dodatkowo codzienne funkcjonowanie obiektu wymaga od zamków elektromechanicznych ścisłej współpracy z systemami alarmowymi i monitoringu, tak by w efektywny sposób regulować przepływ ludzi i dostęp do pomieszczeń.

Nie mniej istotnym elementem jest kwestia estetyki drzwi. Zamiast zestawu różnych elementów (elektromagnesów, czujek, zamka mechanicznego) zastosowano jeden zamek elektromechaniczny, który spełnia wszystkie funkcje innych produktów.

Zastosowanie w obiekcie rozwiązań ABLOY dało projektantom swobodę projektowania drzwi i wyboru okuć architektonicznych, przy jednoczesnej pewności spełnienia przez stolarkę wszelkich niezbędnych norm i funkcji.

Dodatkową korzyścią jest obniżenie kosztów eksploatacji obiektu. Z pozoru droższy produkt, jakim jest zamek elektromechaniczny, w użytkowaniu okazuje się dużo tańszym rozwiązaniem. Zużycie energii, jakie generuje zamek elektromechaniczny ABLOY, jest dużo mniejsze niż w przypadku wykorzystania zestawu produktów (elektrozaczepy, elektromagnesy, czujki itd.), które jako pakiet miałyby spełniać taką samą funkcję.

W biurowcu Vinci zamontowano ponad 50 zamków elektromechanicznych, które rozlokowano w kluczowych przejściach i drzwiach. Dotyczy to zarówno drzwi płaszczowych, pełnych, jak i profilowych. W realizacji znalazły się również inne produkty z naszej oferty, takie jak system Master oparty na wkładkach ABLOY Protec, samozamykacze drzwiowe, a także elektromechaniczne wkładki drzwiowe ABLOY Protec CLIQ, które pełnią funkcję bezprzewodowego systemu kontroli dostępu typu off-line.

Produkty dostarczyła firma ASSA ABLOY Poland sp. z o.o. – wyłączny importer ABLOY na Polskę.

■ Fasada – ujęcie nocne



■ Strefa wejścia



Określono rodzaj i usytuowanie sufitu podwieszanego, obniżając go w pasie otaczającym trzon budynku. Ułatwiło to wyprowadzenie wszelkich instalacji z szachów i ich rozprowadzenie do poszczególnych lokali.

Założono, że każdą kondygnację biurową można wynająć w całości lub podzielić na dwa, trzy lub cztery niezależne lokale. Stąd wynika umieszczenie węzłów sanitarnych w czterech narożach trzonu, gwarantujące ich włączenie do poszczególnych lokali oraz możliwość aranżacji zgodnej z potrzebami danego najemcy.

Wystrój wnętrz

Obszerny i reprezentacyjny hol wejściowy otwarty na bistro i przestronne hole windowe na wszystkich piętrach miały swym wystrojem nawiązywać do nazwy biurowca, zachowując przy tym spójność z zastosowanymi na elewacji formami i materiałami. Jego wykończenie stanowi, analogicznie do materiału użytego na elewacji, czarny granit oraz trawertyn i stal nierdzewna. Na ścianach wykonano w tynku grafikę, odwzorowującą rysunek Leonarda da Vinci przedstawiający skrzydło maszyny latającej. Ten sam motyw zastosowano na posadzce, gdzie wykorzystano efekt plastyczny łączenia powierzchni z polerowanego i matowego czarnego granitu ze wstawkami z jasnego kamienia. Aranżację lokali biurowych pozostawiono do czasu wyłonienia najemców.

Projekt budowlany

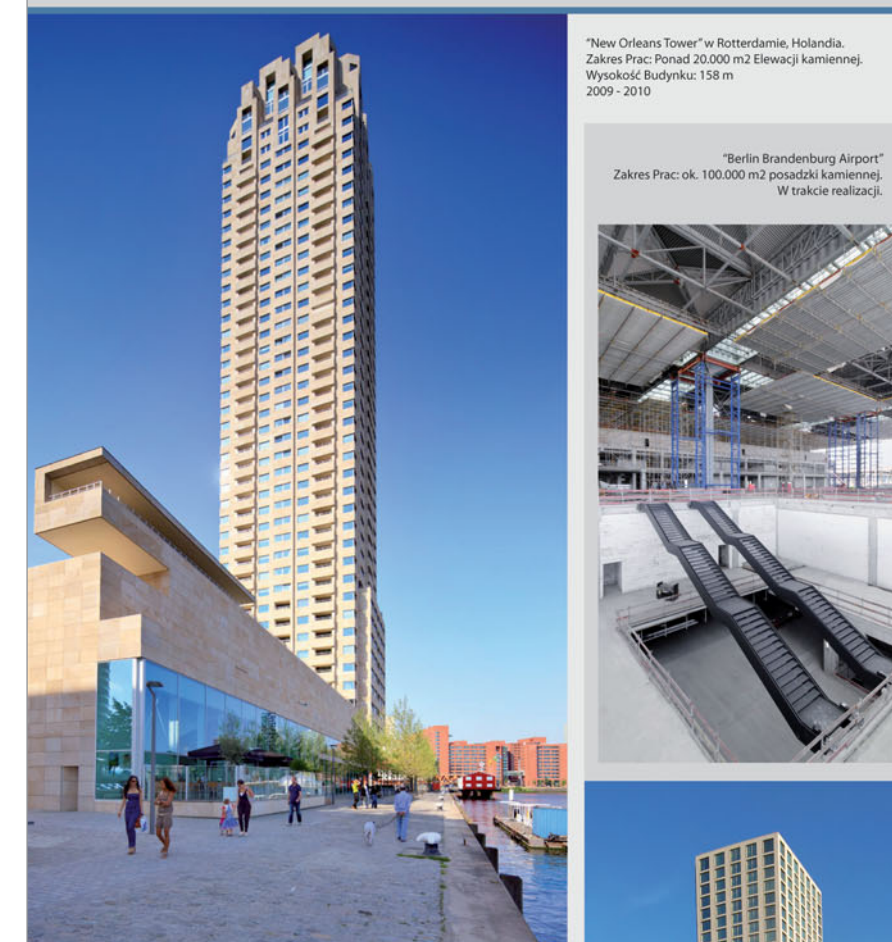
Opracowanie projektu budowlanego poprzedziło przeprowadzenie licznych konsultacji. Zasadniczo nie odbiegał on od przewidzianych w koncepcji założeń.

Wiele uwagi poświęcono dopracowaniu technologii wykonania elewacji. Specjalnie wzmocniona aluminiowa konstrukcja słupowo-ryglowa przeszkleń oraz odrębna podkonstrukcja dla zamocowania paneli z Alucobondu dostosowane zostały do występujących odkształceń krawędzi płyt wspornikowych. Starannie dobrano szkło okienne, któremu postawiono wysokie wymagania zarówno w zakresie izolacyjności termicznej i akustycznej, przezierności, przepuszczalności promieniowania słonecznego, jak i odporności na występujące obciążenia. Wyeliminowano przy tym na elewacji negatywne meniskowanie zestawów szklanych. Dzięki wyborowi odpowiedniego typu powłok na szybach uzyskano lekko niebieskawą refleksyjność szkła elewacyjnego, bez zastosowania szkła barwionego w masie.

Aby poprawić dostępność komunikacyjną oraz ograniczyć uciążliwość dla otoczenia, zaprojektowano dodatkowy bezpośredni zjazd z ul. Opolskiej. Sposób nocnego oświetlenia budynku i bezpośredniego otoczenia wydobywa i podkreśla zastosowane rozwiązania elewacyjne.

Instalacje

Biurowiec wyposażono w instalacje typowe dla obiektów klasy A PLUS ze szczególnym uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa i komfortu użytkownika. W części podziemnej budynku usytuowano trzysekcyjną stację trafo, zasilaną z dwóch niezależnych obwodów wysokiego napięcia, pompownie, pomieszczenia przyłączy oraz zbiorniki przeciwpożarowe. Pozostałe urządzenia instalacyjne usytuowano w nadbudówce technicznej i na stropodachu nad II. piętrem.



"New Orleans Tower" w Rotterdamie, Holandia.
Zakres Prac: Ponad 20.000 m2 Elewacji kamiennej.
Wysokość Budynku: 158 m
2009 - 2010

"Berlin Brandenburg Airport"
Zakres Prac: ok. 100.000 m2 posadzki kamiennej.
W trakcie realizacji.

"Mobimo Tower" Zurych, Szwajcaria.
Zakres Prac: 6.500 m2 Elewacji kamiennej



Granit • Marmur • Piaszkowiec • Onyx • Elewacje • Posadzki • Parapety • Błaty • Schody • Projektowanie • Produkcja • Montaż

"Centrum Biurowe Vinci" w Krakowie.
Dostawa i montaż elewacji granitowej
oraz wewnętrznych okadzin kamiennych.



Przedsiębiorstwo Budowlane i Usług Technicznych GRANIT Sp. z o.o.

ul. Przemysłowa 9 • 32-800 BRZEJSKO • granit@granitonline.pl • tel. +48 14 6861180 • fax: +48 14 6861190



Fot. i wizualizacja: archiwum Studio 51 oraz Centrum Biurowe Vinci



■ Wizualizacja na etapie koncepcji

Proces realizacji

Po opracowaniu projektu budowlanego nastąpił proces uzgadniania dokumentacji i uzyskiwania pozwolenia na budowę. Prace nad projektem wykonawczym postanowiono realizować etapowo – *just in time*. Wymusiło to rygorystyczną procedurę wzajemnego koordynowania projektów wykonawczych poszczególnych branż. Nieocenione okazały się tu zbiorcze planse wszystkich instalacji, skompilowane na podstawie poszczególnych projektów branżowych. Za ich pomocą łatwe okazało się wychwycenie wszystkich kolizji i wskazanie miejsc wymagających szczególnego nadzoru.

Ze względu na rosnące wymogi ochrony przeciwpożarowej oraz pojawienie się nowych technologii skorygowany na tym etapie został system oddymiania budynku. Dokonano tego w oparciu o unikatowy i najnowocześniejszy obecnie system firmy Smay.

Rozbudowany system zarządzania budynkiem, system dostępu, dozoru i monitorowania wpłynęły na uzyskanie wzorcowego poziomu bezpieczeństwa obiektu, wysoki komfort użytkownika oraz wysokie walory eksploatacyjne.

System informacji wizualnej w całym budynku został ujednoczony i graficznie dopracowany. Miało to wpływ na jego czytelność i estetykę, ale i na bezpieczeństwo użytkownika budynku.

Od standardu budynku nie odbiega także aranżacja bezpośredniego otoczenia i użyte do tego materiały. Udało się też pozyskać pozwolenie na budowę i zrealizować dodatkową część parkingu naziemnego, co podniosło walory użytkowe obiektu i uspokoiło mieszkańców przyległego osiedla.

Jak wykazała lektura różnych forów internetowych, realizacja tego biurowca i jego projekt, a zwłaszcza forma budziły spore zainteresowanie, a nawet emocje.

W tym miejscu należy dodać, że Centrum Biurowe Vinci nie jest biurowcem korporacyjnym, mającym podkreślać prestiż firmy, lecz komercyjnym – przeznaczonym do wynajmowania. Obiekt tego typu ma zatem spełniać wymagania najemców pod względem komfortu, jakości i racjonalnych kosztów najmu, przy równoczesnym osiągnięciu określonego efektu ekonomicznego dla inwestora i administratora obiektu.

I właśnie te realia ekonomiczne decydują nie tylko o znaczeniu opisanego wcześniej współczynnika i optymalizacji zastosowanych rozwiązań, ale i o kształcie bryły i formy architektonicznej obiektu. Mamy nadzieję, że udało nam się pogodzić wszystkie stawiane takiemu budynkowi wymagania, a sama bryła i forma architektoniczna wpisała się w otoczenie i dynamicznie przeobrażający się kontekst urbanistyczny tej części Krakowa.

Eksploatacja

Obecnie obiekt jest już ukończony i eksploatowany. Trwają jeszcze prace związane z aranżacją lokali dla kolejnych najemców.

Ich lista, jak i przyznanie zaszczytnego tytułu „Budowy Roku 2010”, potwierdzają, że wysiłek i zaangażowanie projektantów, wykonawców, a przede wszystkim inwestora nie poszły na marne.

Dziękujemy wszystkim współpracownikom, podwykonawcom prac projektowych, konsultantom, rzeczoznawcom i ekspertom, całej ekipie zarządzającej budową, inspektorom, wszystkich wykonawcom oraz urzędem za zaangażowanie i okazaną pomoc. Podziękowania za poświęcony czas i przekazaną nam wiedzę kierujemy także do przedstawicieli i osób wsparcia technicznego, dostawców poszczególnych materiałów, urządzeń i technologii.

Maciej Krawczyński & Andrzej Orłowski

Lokalizacja/adres	Kraków, ul. Opolska 100
Pracownia projektowa	Studio-51, Andrzej Orłowski & Maciej Krawczyński
Architekci prowadzący	arch. Maciej Krawczyński, arch. Andrzej Orłowski
Data opracowania	2007 r.
Data realizacji	2010 r.
Inwestor	Dyskret sp. z o.o. sp.k.
Powierzchnia całkowita	28 188 m ²
Powierzchnia zabudowy	2 365 m ²
Kubatura brutto	102 107 m ³
Główni wykonawcy	Remax Construct sp. z o.o., ZIS Technika sp. z o.o., CB Aluminium System sp. z o.o., Elektromontaż nr 2 sp. z o.o., Dyskret sp. z o.o.
Podłogi podniesione – 17.000 m²	PPHU WAPPEX
50 zamków elektromechanicznych, system master oparty na wkładkach Abloy Protec, samozamykacze drzwiowe oraz elektromechaniczne wkładki drzwiowe Abloy Protec CLIQ	ASSA ABLOY Poland sp. z o.o.
Dostawa i montaż elewacji granitowej oraz wewnętrznych okładzin kamiennych	PbiUT „Granit” sp. z o.o.
Systemy klimatyzacji i wentylacji	Swegon sp. z o.o.

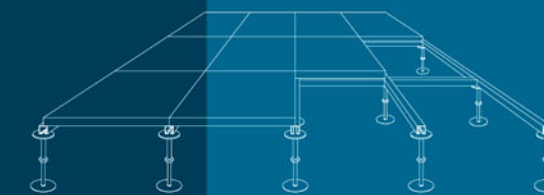
PODŁOGI PODNIESIONE WAPPEX ZAMONTOWANO W CENTRUM BIUROWYM VINCI W KRAKOWIE – 17.000 M²

S T O I M Y W Y Ż E J

wappex®

PRODUKCJA MONTAŻ SERWIS

polski producent kompletnego systemu podłóg podniesionych



CERTYFIKAT SYSTEMU ZARZĄDZANIA JAKOŚCIĄ NR ITB-009/J

Na kompleksową ofertę firmy Wappex składa się:

- ▶ płyta podłogowa w wersji antyelektrostatycznej lub izolacyjnej o wymiarach 600x600x38 mm, aplikowana wszelkimi rodzajami pokryć podłogowych (PCV, linoleum, korek, płytki ceramiczne, parkiet itp.),
- ▶ płyta podłogowa aplikowana od wierzchu i spodu blachą stalową o grubości 0,5 mm, o wymiarach 600x600x28 mm, przystosowana do układania wykładzin dywanowych w płytkach,
- ▶ konstrukcja wsporcza podłóg w wysokościach od 60–2000 mm, w różnych rozwiązaniach (pojedyncze wsporniki, wsporniki powiązane trawersami, siatki konstrukcyjne z profili stalowych, ramy wsporcze pod większe obciążenia),
- ▶ konstrukcja specjalna i elementy uzupełniające (podesty, wybiegi, schody, rampy, płyty wentylacyjne itp.)

✓ UNIWERSALNOŚĆ

- nieograniczony zakres stosowania materiałów aplikowanych na wierzch podłogi,
- wszechstronność zastosowania

✓ BEZPIECZEŃSTWO

- klasyfikacja odporności ogniowej REI30, REI60,
- atest higieniczny PZH,
- certyfikat zgodności ITB

✓ NOWOCZESNOŚĆ

✓ SZYBKOŚĆ

- trzy linie produkcyjne zapewniające produkcję 1000 m² dziennie,
- profesjonalne ekipy montażowe (500 m² - 1 dzień),
- krótkie terminy dostaw (maksymalnie do 7 dni)

✓ KONKURENCYJNOŚĆ

Biurowo Handlowe Zakład Produkcyjny PPHU WAPPEX

62-400 Słupca
ul. Wspólna 1
tel. 63 275 10 07
fax. 63 275 50 47

slupca@wappex.com.pl
www.wappex.com.pl

Biurowa regionalne :

Warszawa 600 907 301
Poznań 600 907 305
Katowice 600 907 306
Koszalin 600 907 313