



ODNOVA

Wytyczne konkursowe (załącznik nr 1)

**„KONKURS NA FOOD HALL/FOOD COURT Z FUNKCJAMI DODATKOWYMI
dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Rewolucji 1905r. nr. 6 w Łodzi”**



Zadanie konkursowe:

Zadanie konkursowe polega na stworzeniu projektu koncepcyjnego dla nieruchomości o numerze ewidencyjnym 156/2 ob. S-1 zlokalizowanej przy ul. Rewolucji 1905 roku nr 6 w Łodzi. Na terenie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa w postaci trzykondygnacyjnej kamienicy frontowej wraz z oficynami bocznymi oraz wolnostojącym budynkiem. Obiekty na nieruchomości są wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Celem konkursu jest opracowanie sposobu adaptacji istniejących budynków na potrzeby food-hall'u / food court'u z funkcjami uzupełniającymi - rozrywkową oraz apartotelową i/lub biurową, a także projektu rozbudowy w postaci nowych obiektów kubaturowych. Powierzchnia użytkowa po rozbudowie wyniesie min. 4000 m².

Najważniejszym aspektem zadania konkursowego jest zaprojektowanie współistniejących ze sobą różnorodnych funkcji mieszczących się w tym samym obiekcie przy uwzględnieniu szczegółowych wytycznych, celem stworzenia założenia inwestycyjnego będącego nową wizytówką rozwijającego się miasta. Ocenie podlega różnorodność stosowanych rozwiązań projektowych i przestrzennych oraz unikatowość proponowanych pomysłów. Projektując nowe funkcje oraz rozwiązania należy w pierwszej kolejności kierować się ich potencjalną efektywnością i zasadnością biznesową (realny potencjał generowania zysku w przypadku realizacji przedstawionego projektu), w drugiej kolejności awangardowością proponowanych rozwiązań funkcjonalno-architektonicznych.

Nowoprojektowana architektura powinna być kreatywną odpowiedzią na problematykę związaną z estetyką połączenia nowoczesnej architektury z istniejącymi obiektami historycznymi. Oprócz walorów estetycznych, stworzona koncepcja architektoniczna powinna rozwiązywać problemy adaptacyjne budynków istniejących w sposób wspomagający funkcjonowanie całości kompleksu za pomocą współczesnych rozwiązań projektowych.

Zakres działań projektowych:

1. Funkcja food hall food court:

Podstawowa funkcja dla tego zamierzenia. Polskimi inspiracjami powinny być projekty warszawskie takie jak Elektrownia Powiśle, Hala Koszyki, Fabryk Norblina, Browary Warszawskie. Należy szukać inspiracji także zagranicą. Żaden z powyżej wymienionych projektów nie został zrealizowany w kamienicy, co będzie wymagało nowego podejścia do zagadnienia.

Zachęca się do przemyślenia zaadoptowania podwórka poprzez zaprojektowanie dodatkowych podestów zwiększających funkcję usługową / handlową.

Funkcja jako całość powinna przewidywać miejsce na lokale od małych po duże o zróżnicowanym profilu działalności gastronomicznej.

2. Funkcja aparthotelowa:

Z kolei należy rozważyć funkcję aparthotelową, a zatem formalnie funkcję mieszkaniową. Ewentualny aparthotel powinien mieć nie mniej niż 15 jednostek. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku adaptacji istniejącej kubatury na funkcję aparthotelową nie będzie obowiązywał limit 25 m² dla nowej zabudowy, w związku z czym możliwe będzie zaprojektowanie mieszkań o dowolnej powierzchni. Jednostki powinny mieć nie mniej niż 20 m² i nie więcej niż 40 m².

Aparthotel wymaga recepcji oraz magazynu.

3. Funkcja rozrywkowa (klub muzyczny):

Postuluje się przeznaczenie ostatniej części inwestycji na funkcję rozrywkową (muzyczną) poprzez takie zaprojektowanie przestrzeni, aby możliwe było wydawanie niewielkich lub średnich koncertów.

Zachęca się do przeanalizowania wykonania kondygnacji podziemnej w tej części nieruchomości, w której możliwe by było zlokalizowanie klubu muzycznego. Kondygnacje powyżej powinny być funkcjonalnie związane z klubem.

Jako inspirację można traktować Jassmine w Hotelu Nobu w Warszawie - <https://jassmine.com/>

4. Funkcja biurowa:

Należy traktować jako funkcję dodatkową, ale nie wymaganą, którą należy zaprojektować wyłącznie w przypadku konkretnego uzasadnienia.

5. Funkcje pomocnicze:

Projektując zamierzenie koniecznie należy uwzględnić funkcje pomocnicze takie jak magazyny, zaplecza na potrzeby gastronomii, pomieszczenia administracyjne, stróżówkę oraz inne potrzebne do sprawnego funkcjonowania obiektu;



6. Nadbudowa budynku frontowego oraz oficyn:

Nadbudowa budynku frontowego ma być jego wizytówką i elementem rozpoznawczym. Im bardziej charakterystyczna tym lepiej. Proponuje się stworzenie logotypu inwestycji na bazie miniatury elewacji frontowej kamienicy.

Architektura nadbudów oficyn ma być w pierwszej kolejności podporządkowana zapewnieniu funkcjonalności powierzchni użytkowej wewnątrz.

Nowoprojektowana architektura powinna jednoznacznie wyróżniać się nowoczesnością.

7. Przedstawienie argumentacji opisującej procentowy podział całkowitej planowanej powierzchni użytkowej na poszczególne funkcje oraz podziału zamierzenia na strefy:

Wstępnie proponuje się przeznaczenie maksymalnie trzech pierwszych kondygnacji wszystkich oficyn na funkcję food hall / food court oraz zlokalizowanie funkcji dodatkowych na ostatnich kondygnacjach. Istnieje silna obawa, że funkcja food hall / food court w przypadku zlokalizowania jej na ostatnich kondygnacjach nie będzie interesująca dla klientów z powodu wysiłku jaki trzeba by podjąć, aby się do niej dostać. Z kolei dopuszcza się zlokalizowanie drink baru / cocktail baru na ostatniej kondygnacji.

Ważnym aspektem opracowania jest ogólnodostępność lokali gastronomicznych oraz łatwość z korzystania z usług. Projekt powinien proponować rozwiązania maksymalizujące dostępność do części przeznaczonych dla klientów.

Należy przemyśleć funkcję lub funkcje jaka/jakie zostanie/ą zlokalizowana/e w budynku frontowym. Ze względu na jego największy wieloaspektowy potencjał należy zaproponować rozwiązania na poziomie premium względem pozostałych części zamierzenia.

8. Nowa zabudowa na terenie nieruchomości:

Dopuszcza się zaprojektowanie kładek łączących oficyny pod różnych stronach podwórka;

9. Maksymalizacja oraz efektywność wykorzystania powierzchni:

Należy stworzyć listę zaleceń służących optymalizacji przestrzeni handlowej;

10. Adaptacja patia:

Należy przeanalizować zasadność zadaszenia części lub całości patia w taki sposób, aby odcinało funkcję food hall'u / food court'u od pozostałych funkcji,

W każdym przypadku należy próbować pomieścić możliwie dużo zieleni,

Należy przeanalizować zasadność montażu wind zewnętrznych – będzie to wypadkowa zaproponowanych funkcji i ich rozmieszczenia;



11. Rozwiązanie problemu umiejscowienia magazynów:

W celu zaoszczędzenia najcenniejszej powierzchni parterowej należy przeanalizować możliwości adaptacji istniejących piwnic, w tym ich pogłębienia, a nawet wykopania nowych na niezabudowanej części podwórka. Poruszenie zagadnienia przestrzeni magazynowej i propozycja rozwiązania ich problematyki jest częścią projektu, która w szczególności będzie interesowała kapitułę konkursu.

12. Rozwiązanie problemu bezkolizyjnego, ale jednocześnie funkcjonalnego skomunikowania ze sobą różnych funkcji w obiekcie:

Połączenie różnych funkcji może prowadzić do ich rzeczywistej kolizji poprzez potencjalnie złe odseparowanie od siebie klientów spędzających czas na terenie inwestycji. Zagrożeniem mogą być różnego rodzaju immisje, które będą negatywnie wpływały na komfort korzystania np. z apartotelu. Należy przemyśleć komunikację piszą oraz zaprojektować windy w taki sposób, aby możliwie w efektywny pozwalały na dystrybucję ruchu na różnych poziomach.

Zastrzeżenia:

1. Inwestor przewiduje przeprowadzenie i dostarczenie dodatkowym opracowań, jeżeli takowe okażą się konieczne w toku prowadzenie prac koncepcyjnych;
2. Możliwe jest prowadzenie bieżących konsultacji na żywo lub online z investorem;
3. W projekcie nie przewiduje się żadnych miejsc postojowych lub parkingowych,
4. Dopuszcza się przebudowę wewnątrz wszystkich obiektów oraz częściową rozbiórkę obiektów istniejących z wyjątkiem budynku frontowego,
5. Nowoprojektowane obiekty powinny uwzględniać kontekst otaczającej zabudowy w zakresie parametrów wielkościowych, w zakresie wysokości i szerokość oraz zapisy obowiązujących planów miejscowych,
6. Projekt powinien być zgodny z przepisami polskiego prawa i obowiązującymi normami technicznymi,
7. Nowe budynki powinny być obiektami nienaruszającymi konstrukcji budynków poza nieruchomością.

Inwestor:

Fundusz Odnova jest investorem prowadzącym profesjonalną działalność z zakresu zakupu i rewaloryzacji nieruchomości na terenie Łodzi. Może pochwalić się takimi realizacjami jak Piotrkowska 37 lub Wólczańska 4. W poprzednim roku otworzyła swój pierwszy mały apartotel pod nazwą Hidden Garden Apartments zlokalizowany w ostatniej z wymienionych inwestycji. Obecnie, poza projektem, na który został rozpisany poniższy konkurs, fundusz rewaloryzuje kamienicę przy ulicy Kilińskiego 100 oraz pracuje nad projektem apartotelu z dodatkowymi funkcjami takimi jak lunch bar, drink bar, centrum konferencyjne oraz SPA. Projekt będzie posiadał 2900 m² powierzchni użytkowej i jest zlokalizowany w centrum Łodzi.

Nagrody:

Kapituła konkursu będzie składać się z przedstawicieli inwestora oraz projektantów podejmujących pracę zarówno przy budynkach historycznych jak i nowoprojektowanych obiektach. Skład kapituły ogłoszony zostanie w terminie późniejszym.

1. **Nagroda główna** - Zostanie przyznana za najlepsze całościowe opracowanie. Oceniana będzie rzetelność wykonanej analizy, faktyczna możliwość i zasadność jej realizacji, praktyczna funkcjonalność zaproponowanych rozwiązań oraz jakość proponowanej architektury. Kwota nagrody: 8.000,00 zł
2. **Pierwsze wyróżnienie** - Zostanie przyznane za najlepszy projekt nadbudowy kamienicy frontowej. Pod uwagę będą brane wyłącznie projekty spełniające założenie wynikające MPZP. Kwota wyróżnienia: 3.000,00 zł
3. **Drugie wyróżnienie** - Może zostać przyznane w przypadku, gdyby projekt proponował lepsze rozwiązania funkcjonalne niż projekt, który otrzyma nagrodę główną. Kwota wyróżnienia: 3.000,00 zł
4. **Inne wyróżnienia** - Mogą zostać przyznane za wyróżniające się rozwiązania funkcjonalne lub projektowe, które kapituła konkursu uzna za warte uwzględnienia w projekcie, a które nie zostały nagrodzone innymi nagrodami. Zostaną przyznane nie więcej niż trzy takie wyróżnienia, przy czym kapituła konkursu zastrzega sobie prawo nieprzyznawania takich wyróżnień. Kwota jednego wyróżnienia: 1.000,00 zł
5. **Nagroda za opracowanie nazwy i logotypu inwestycji** - Wstępna nazwa przedsięwzięcia to „Rewolucje na Piotrkowskiej”, dla której nie opracowano logotypu. Uczestnicy mogą zaproponować własną nazwę i przygotować propozycję logotypu lub zaproponować logotyp dla wskazanej powyżej nazwy przedsięwzięcia. Kwota nagrody: 1.500,00 zł
6. **Współpraca przy realizacji projektu** – Inwestor nie wyklucza podjęcia w przyszłości współpracy w pełnym lub niepełnym zakresie z wybranymi uczestnikami konkursu.