

Informacja dotycząca inwestycji

Budowy Placu Teatralnego i wielopoziomowego parkingu podziemnego wraz z infrastrukturą techniczną przed Centrum Spotkań Kultur (obecnie Teatr w budowie)

Nawiązując do dyskusji, jaka wywiązała się w prasie, dotyczącej realizacji inwestycji „zaprojektowania i wybudowania Placu Teatralnego i wielopoziomowego parkingu podziemnego wraz z infrastrukturą techniczną przed Centrum Spotkań Kultur”, uprzejmie informuję, że pierwotne założenia dotyczące budowy przedmiotowego obiektu obejmowały realizację Placu Teatralnego wraz z wielopoziomowym podziemnym parkingiem. Wstępne wytyczne konserwatorskie wydane zostały już w grudniu 2007 roku, natomiast w 2008 roku Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin opracował szczegółowe wytyczne urbanistyczne dla zagospodarowania obszaru Placu Teatralnego. Opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzeni we wskazanym zakresie Gmina Lublin zleciła Panu Bolesławowi Stelmachowi w 2010 roku. Autor zaproponował wówczas realizację inwestycji wraz z podziemną kawiarnią oraz ustawieniem bezpośrednio nad nią starej konstrukcji sceny obrotowej znajdującej się w budynku Teatru w budowie, która co należy zaznaczyć, nie jest własnością Gminy Lublin, a ponadto jest w złym stanie technicznym (duży stopień korozji) i nie ma możliwości technicznych wydobycia jej w całości, w związku z czym konieczne jest pocięcie na kawałki. Powstałe opracowanie architektoniczne zostało poddane analizie zespołu, którego członkami byli przedstawiciele Urzędu Marszałkowskiego, Gminy Lublin oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru i brak warunków zabudowy oraz brak konkretnych rozwiązań projektowych, Konserwator nie zatwierdził opracowanej koncepcji, zgłosił jedynie kolejne, zgodne zresztą z wcześniejszymi, zalecenia, poddając jednocześnie pod rozwagę zasadność lokalizacji na Placu Teatralnym konstrukcji sceny. Ponadto, z uwagi na fakt, iż budowa kawiarni nie należy do zadań gminy, od początku nie zakładano jej realizacji. W maju 2011 roku Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał kolejne wytyczne dotyczące zamierzonych przekształceń obszaru przed przyszłym obiektem „Centrum Spotkań Kultur”. Służby konserwatorskie zajęły także stanowisko w kwestii Pomnika Partyzantów znajdującego się przed Teatrem w budowie, sugerując zmianę jego lokalizacji.

Wymienione powyżej zalecenia, opracowania i ustalenia stały się merytoryczną podstawą wydania Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie Placu Teatralnego wraz z podziemnym wielopoziomowym parkingiem oraz infrastrukturą techniczną położonych w Lublinie pomiędzy ulicami Al. Raławickie 10 – ul. I. Radziszewskiego 1 – ul. A. Grottgera.

Dołożyliśmy wielu starań by uzyskać jak najwięcej wytycznych, zaleceń i informacji pozwalających podjąć działania zmierzające do uporządkowania tej zaniedbanej części miasta. Należy zaznaczyć, że wszystkie uzyskane zalecenia konserwatorskie i wytyczne urbanistyczne są ze sobą spójne i mogą stanowić podstawę do szerokiego wachlarza możliwości zagospodarowania Placu Teatralnego nie ograniczając w twórczej działalności projektanta. Wskazują one, że Plac powinien stanowić przestrzeń publiczną, zintegrowaną pod względem przestrzennym i funkcjonalnym z gmachem Centrum Spotkań Kultur, co pozwoli na ekspozycję i podkreślenie rangi tego obiektu, jak również wytworzy nowe wnętrza urbanistyczne w ważnej strefie śródmieścia miasta. W nawierzchni bądź elementach nowego palcu, powinien zostać ucztylniony przebieg ulicy Radziszewskiego, jako jeden z elementów

historycznego układu urbanistycznego powstałego w latach 20-tych XX w. wraz z kompleksem osiedla wojskowego. Ponadto, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i urbanistycznymi, wskazane jest, aby oś widokowa ul. Krakowskie Przedmieście/Al. Raławickie została od zachodu zamkniętą niekubaturą dominantą przestrzenną. Dopuszcza się tu możliwości powstania formy rzeźbiarskiej, czy plastycznej, która w powiązaniu z tłem w postaci zieleni skweru stanowiłaby optyczne zamknięcie osi widokowej ww. ulic. Plac Teatralny powinien być ograniczony do obszaru po południowej stronie Al. Raławickich, której kompozycja, autorstwa I. Kędzierskiego, jest uznawana za udaną realizację urbanistyczną i istotny element krajobrazu kulturowego Lublina i nie powinno być kreowane powiązanie widokowe i kompozycyjne z budynkiem dawnego Komitetu Wojewódzkiego PZPR, ob. Uniwersytet Medyczny, ponieważ będzie się to musiało wiązać z częściowym przynajmniej zniszczeniem szpalerów drzew po obu stronach Al. Raławickich, na co nie ma zgody służb konserwatorskich. Po dokonaniu oceny stanu drzewostanu obszaru przewidzianego pod nowy Plac Teatralny Konserwator uznał, że szpaler drzew – dębów szypułkowych rosnących wzdłuż al. Raławickich powinien zostać zachowany.

Takie ograniczenia możliwości zagospodarowania istniejącej przestrzeni spowodowało konieczność dokonania weryfikacji założeń inwestycyjnych określonych w opracowanej przez pana Bolesława Stelmacha koncepcji poprzez zmniejszenie wymiarów parkingu i placu. Na zmniejszenie pierwotnie zakładanego zakresu zamierzenia inwestycyjnego wpłynęły także możliwości znacznie obciążonego budżetu miasta. Mając na uwadze wskazane aspekty, Gmina Lublin podjęła decyzję o realizacji budowy Placu Teatralnego i wielopoziomowego parkingu podziemnego wraz z infrastrukturą techniczną jedynie w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji Urzędu Marszałkowskiego, a zatem bez kawiarni podziemnej. Z uwagi na krótki termin i konieczność procedowania wyboru jednego Wykonawcy robót dla całego przedsięwzięcia polegającego na budowie Centrum Spotkania Kultur w Lublinie, modernizacji budynku Teatru Muzycznego w Lublinie oraz Filharmonii im. Henryka Wieniawskiego w Lublinie oraz zagospodarowania Placu Teatralnego z budową wielopoziomowego parkingu podziemnego i infrastrukturą techniczną, Gmina Lublin wspólnie z Urzędem Marszałkowskim podjęła decyzję o realizacji zakresu przedsięwzięcia dotyczącego Placu Teatralnego w formule zaprojektuj i wybuduj i tym samym musiała zrezygnować z koncepcji opracowanej przez Pana Bolesława Stelmacha jako nieodpowiadającej możliwościom i wymaganiom okrojonego zamierzenia inwestycyjnego. Sam fakt opracowanie koncepcji zagospodarowania jakiegokolwiek przestrzeni nie stanowi zobowiązania do realizacji inwestycji w zakresie określonym koncepcją. Po to opracowuje się różnego rodzaju koncepcje, żeby urealnić pewną wizję i następnie zmierzyć siły i możliwości oraz ewentualnie zweryfikować swoje wstępne plany. Koncepcja jest opracowaniem mającym na celu przedstawienie możliwości zabudowy, przebudowy czy rozbudowy danej nieruchomości budynkowej i gruntowej. Obejmuje ona wizualizacje obiektu, rzuty kondygnacji, przekroje oraz zestawienie podstawowych danych technicznych. Jest to wstępna informacja na temat planowanej inwestycji na podstawie, której przygotowuje się już projekty będące załącznikami do wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę oraz dokonuje się wstępnych oszacowań wartości zamierzenia inwestycyjnego. Zatem koncepcja, jako wstępne opracowanie, nie może być uznana za dokumentację wiążącą inwestora, ale jedynie jako podstawa do dokonania analiz.

Po dokonaniu szeregu analiz i konsultacji oraz po uzyskaniu informacji i dokumentów zawierających wytyczne do projektowania, oraz na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, wytycznych urbanistycznych i konserwatorskich, a także na podstawie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem robót budowlanych, w kwietniu 2012 roku na podstawie umowy

zawartej z ARTECH Pracownia Projektowo-Badawcza mgr inż. arch. Izabela Tarka z Lublina, opracowany został program funkcjonalno-użytkowy stanowiący podstawę do przygotowania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia na zaprojektowanie i wykonanie Placu Teatralnego i wielopoziomowego parkingu podziemnego wraz z infrastrukturą techniczną przed „Centrum Spotkań Kultur”.

Wymagania zawarte w programie funkcjonalno-użytkowym stanowiącym załącznik do umowy z Wykonawcą.

Z uwagi na fakt, iż planowane przedsięwzięcie znajduje się w centralnej części miasta Lublina w obszarze ścisłego Śródmieścia, co narzuca jego reprezentacyjną i wielofunkcyjną rolę, która powinna znaleźć odzwierciedlenie w projekcie oraz w jakości jego realizacji, zgodnie z postanowieniami PFU priorytetowym celem budowy Placu Teatralnego z podziemnym wielopoziomowym parkingiem jest stworzenie reprezentacyjnej i wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej z atrakcyjną architekturą o wysokiej jakości rozwiązań na wszystkich poziomach realizacji z odniesieniem do zastanych założeń współistnienia prestiżowych budynków, zieleni i układu komunikacyjnego z jednoczesnym maksymalnym wykorzystaniem przestrzeni publicznej. Zalecenia zawarte w PFU wskazują, że Plac Teatralny ma być miejscem spotkań i posiedzeń, rekreacji i odpoczynku ludzi, miejscem sceny dla różnego rodzaju lokalnych i dużych imprez artystycznych wykorzystujących jego całą przestrzeń, dlatego musi być zagospodarowany w sposób umożliwiający wielofunkcyjne oraz jednoczesne korzystanie z niego. Kompozycja placu musi powiązać główne wejścia do budynku „Teatru w budowie” przez reprezentacyjne schody oraz inne elementy pokonujące różnice wysokości, z jego otwartą przestrzenią. Zagospodarowanie placu stanowiąc będą elementy o zróżnicowanej nawierzchni, elementy małej architektury, wystroju plastycznego, elementy użytkowe takie jak: ławki, punkty informacyjne, śmietniki, stojaki na rowery. W układzie przestrzennym placu należy przewidzieć miejsce na usytuowanie sceny, urządzeń technologicznych (np. wentylacyjnych) oraz elementów przystaniających te urządzenia. W miejscach nie kolidujących zaprojektowana będzie zieleni. Koncepcja zagospodarowania Placu Teatralnego wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz terenów przyległych ma obejmować również przebudowę ciągów pieszych, kołowych i rowerowych z zaproponowaniem przebiegu ciągów, rozwiązań fakturalnych i kolorystycznych nawierzchni, z pokazaniem skwerów zielonych, oświetlenia w rejonie ulicy Artura Grottgera, Idziego Radziszewskiego, Alei Raławickich i „skweru przed hotelem Unia”. Koncepcja powinna uwzględnić rozwiązanie dróg pożarowych dla Placu Teatralnego z parkingiem oraz dla Centrum Spotkań Kultur i budynków sąsiednich usytuowanych przy ulicy Idziego Radziszewskiego. Koncepcja powinna zawierać zagospodarowanie Placu Teatralnego elementami małej architektury, z pokazaniem przewidywanych urządzeń wentylacyjnych i innych elementów technologicznych. W koncepcji należy uwzględnić analizy przestrzenne pokazujące zagospodarowanie placu z perspektywicznego widoku od strony ulic Krakowskie Przedmieście i Alei Raławickich. Program funkcjonalno-użytkowy zobowiązuje by opracowywana koncepcja uwzględniała aktualnie obowiązujące i wspomniane wcześniej decyzje administracyjne, wytyczne urbanistyczne oraz zalecenia konserwatorskie. Zgodnie z nimi PFU sugeruje rozważenie wykonania w obrębie placu zamknięcia osi widokowej z kierunku ulicy Krakowskie Przedmieście akcentem przestrzennym np. wertykalną formą rzeźbiarską, a także utworzenie kurtyny z zieleni przystaniającą budynek KUL w powiązaniu ze „skwerem przed hotelem Unia”, a w odniesieniu do płyty placu, nakazuje, iż ma być ona zróżnicowana fakturalnie o wysokiej jakości rozwiązań plastycznych i wysokiej jakości wykonania i musi akcentować przebieg ulicy Radziszewskiego, której ślad wyznaczać mogą dodatkowo oprawy oświetleniowe oraz

elementy małej architektury. Zgodnie z założeniami PFU, nawierzchnia placu powinna być wykonana z materiałów o dużej wytrzymałości i trwałości, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych, które powinny zapewnić standard odpowiadający specyfice obiektu użyteczności publicznej najwyższej klasy. Preferowane są tu materiały z kamienia naturalnego o dużej twardości. Rodzaj nawierzchni, zachowanie dopuszczalnych spadków, zastosowanie obniżonych krawężników, zastosowanie odwodnień na ciągach pieszych, powinny być dostosowane dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, zapewniając osobom niepełnosprawnym dogodny komfort użytkowania. Zgodnie z wymaganiami PFU dla Placu Teatralnego należy przewidzieć nowe oświetlenie uliczne, ponieważ istniejące będzie zlikwidowane z powodu kolizji, a ponadto musi zostać zaprojektowana iluminacja Placu uwzględniającą iluminację "Teatru w budowie" z możliwością łącznego sterowania obydwoma instalacjami. Projekt iluminacji placu należy zatem skoordynować z istniejącym projektem iluminacji Teatru. Elementy zagospodarowania placu powinny odpowiadać ogólnemu charakterowi przestrzeni, nie powinny stwarzać zagrożeń dla przyszłych użytkowników, powinny być odporne na akty wandalizmu, kradzieże, warunki atmosferyczne i inne zniszczenia. Na placu należy także przewidzieć miejsca na scenę ruchomą, ławki, kosze, słupy reklamowe i inne elementy małej architektury. Plac Teatralny powinien być monitorowany, odwodniony i oświetlony. Wyznaczone ciągi zieleni wzdłuż Alei Racławickich, wzdłuż ulicy Radziszewskiego oraz po zachodniej stronie placu, zniszczone w czasie prowadzenia robót budowlanych, muszą być zagospodarowane nową zielenią. Zgodnie z wytycznymi PFU należy przewidzieć elementy zieleni wzdłuż ulicy Artura Grottgera wykonane w systemie "dachów zielonych", a w urządzeniu placu należy przewidzieć odpowiednią ilość punktów czerpnych wody do utrzymania terenów zielonych.

Zgodnie z PFU, pod Placem Teatralnym zlokalizowany ma być dwukondygnacyjny parking podziemny, całkowicie zagłębiony poniżej poziomu terenu, przeznaczony na min. 247 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, który ma być dostępny i przystosowany dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. Planuje się połączenie parkingu z budynkiem „Teatru w budowie” poprzez wejścia na każdym poziomie. Na poziomie – 2 znajdować się będą wydzielone miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia pompowni ścieków, wentylatorów, pomieszczenie zbiornika p. poż. i pompowni p. poż., klatki schodowe, windy, pomieszczenia porządkowe. Na poziomie -1 przewiduje się pomieszczenia techniczne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, miejsca postojowe dla samochodów osób niepełnosprawnych, ciągi komunikacji pionowej. Parking podziemny ma być zrealizowany jako obiekt funkcjonalnie niezależny od budynku „Teatru w budowie”. W jego przestrzeni przewiduje się również sanitariaty i windy. Lokalizację pomieszczenia dozoru technicznego przewiduje się na poziomie 0. Przewiduje się, że wejścia do parkingu poprowadzone będą z poziomu Placu Teatralnego klatkami schodowymi i windami. Wjazd i wyjazd z parkingu podziemnego odbywać się będzie z kierunku ulicy Idziego Radziszewskiego od strony południowo – zachodniej na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. W zakresie opracowania znajduje się także przebudowa części ulicy Artura Grottgera oraz ulicy Idziego Radziszewskiego w zakresie wynikającym z realizacji inwestycji budowy Placu Teatralnego wraz z parkingiem podziemnym.

Przewidywany sposób weryfikacji koncepcji

Wykonawca – Budimex zobowiązany jest do opracowania koncepcji w uzgodnieniu z Zamawiającym, z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz do uzgodnienia jej ostatecznej formy z rzeczoznawcą do spraw p. pożarowych. Przewidujemy, że uzgodnienie przez Zamawiającego może odbywać się przy

czynnym udziale Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej działającej przy Prezydencie Miasta Lublin jako organ doradczy w szczególnie trudnych i ważnych dla Miasta sprawach. Ponadto rozważamy możliwość zaproszenia do prac komisji zewnętrznych konsultantów – ekspertów celem oceny i wydania niezależnej opinii w sprawie rozwiązań zaproponowanych w koncepcji. Przewidujemy również możliwość przeprowadzenia konsultacji społecznych poprzez zamieszczenie proponowanej koncepcji na stronach internetowych Urzędu Miasta Lublin, a także publikacje prasowe i inne dostępne środki przekazu. Dodatkowo, dokumentacja na każdym etapie prac projektowych, będzie monitorowana i analizowana na zgodność przyjmowanych w niej rozwiązań z wytycznymi zawartymi w dokumentach konserwatorskich, urbanistycznych, architektonicznych i na zgodność z umową oraz jej załącznikami. Analiza ta przeprowadzana będzie przez zespół doświadczonych inżynierów i architektów posiadających uprawnienia budowlane do projektowania i wykonawstwa, będących pracownikami Wydziału Inwestycji i Remontów oraz innych Wydziałów merytorycznych Urzędu Miasta Lublin. Dotychczasowe decyzje miasta, m.in. sposób sporządzania PFU, pozostawiają przyszłemu projektantowi dużą swobodę w zakresie decyzji, co do szczegółowych rozwiązań projektowych.

Zgodnie z umową zawartą z firmą Budimex, zakres prac projektowych dotyczących zaprojektowania Placu Teatralnego wraz z parkingiem podziemnym realizowany będzie przez podwykonawcę. Do dnia dzisiejszego Budimex nie poinformował nas o tym, komu zamierza powierzyć tą część zamówienia. Umowa z Wykonawcą wymaga, by przed zawarciem umowy z podwykonawcą Budimex uzyskał akceptację proponowanego podwykonawcy i przedłożył do wglądu i akceptacji wzór umowy, a następnie zawartą już umowę. Ze strony Gminy Lublin nie ma ograniczeń, co do wyboru podwykonawcy prac projektowych, z wyjątkiem wymagań określonych w warunkach udziału w postępowaniu o udzieleniu zamówienia na etapie wyboru Wykonawcy.

Podsumowanie

Mając na uwadze przytoczone powyżej zalecenia i wytyczne służb konserwatorskich i urbanistycznych oraz postanowienia wydanych dotychczas w procesie budowlanym decyzji, a także zacytowane wysokie wymagania postawione przez służby inwestycyjne - urzędników Gminy Lublin w Programie funkcjonalno-użytkowym stanowiącym załącznik do zawartej umowy, należy stwierdzić z całą stanowczością, że zamieszczone dotychczas na łamach prasy wypowiedzi, tak radykalne w swej treści i o wydźwięku negatywnym dla władarzy miasta i pracowników Urzędu, są wysoko krzywdzące i nie oddają rzeczywistego stanu rzeczy. Uważamy, że prawdziwość przytaczanych faktów powinna być sprawdzona u źródła przed opublikowaniem. Kategorie stwierdzenia i pewność wypowiedzi opublikowanych dotychczas na łamach prasy w kwestii dotyczącej wymagań Gminy Lublin postawionych Wykonawcy, w szczególności dotyczących między innymi formy architektonicznej Placu, materiałów wykończeniowych, przyjętych wymagań i założeń w zakresie oświetlenia, zieleni czy zagospodarowania i malej architektury, są nieprawdziwe i dalece mijają się z prawdą. Nie wiemy skąd autorzy artykułów zamieszczanych w prasie powzięli przytaczane informacje o nieoświetlonym, nierównym i wybrukowanym zwykłą szarą kostką betonową, nieciekawym i bez jakiegokolwiek formy architektonicznej placu. Nie wiemy skąd wiedza, że nie będzie nawierzchni placu z materiałów wysokiej jakości, a na niej kurhanów przysłaniających wentylatory wychodzące z parkingu podziemnego z literami trzech alfabetów: cyrylicy, hebrajskiego i łańskiego. Program funkcjonalno-użytkowy nie zawiera zakazów w tym zakresie. Nie ma też w nim zakazów realizacji założenia, że plac razem z gmachem Centrum Spotkań Kultur ma stanowić całość i symbolizować spotkanie trzech kultur: ery druku, kultury cyfrowej i kultury natury (stąd ogrody na dachu). Przeciwnie, PFU nakazuje

nawiązanie do ogrodów na dachu CSK poprzez lokalizację elementów nowej zieleni wzdłuż ulicy Artura Grottgera wykonanych w systemie "dachów zielonych". Podając takie niesprawdzone i nieprawdziwe dane do publicznej wiadomości i to w postaci czarnej wizji placu zaprojektowanego przez niekompetentnych urzędników, gazeta wprowadza w błąd mieszkańców Lublina, co do przyjętych założeń inwestycyjnych i zapadłych decyzji, w szczególności w sytuacji, gdy wszystkie postanowienia zawarte w dokumentach stawiające bardzo wysoką poprzeczkę w zakresie minimalnych wymagań, złożone w ręce projektanta – autora nowej koncepcji, pozwalają mu na potraktowanie sprawy jako otwartej, dają możliwość puszczenia wodzy wyobraźni i zaprojektowania nowego Placu Teatralnego w sposób zaspakajający najwyższe wymagania z jednoczesną możliwością uwzględnienia wyników konsultacji społecznych. Nie ma najmniejszej wątpliwości, że miasto jest zainteresowane uzyskaniem przestrzeni publicznej o najwyższym standardzie, co najlepiej widać z przytoczonych zapisów Programu funkcjonalno-użytkowego, który daje takie możliwości oraz z analiz i opracowań wykonanych dotychczas przez urzędników, uwzględniających w założeniach inwestycyjnych nie tylko wielkie plany i świetlane wizje, ale także możliwości finansowe realizacji, a następnie koszty utrzymania wykonanych obiektów, które niestety często nakazują wrócić na ziemię i mierzyć siły na zamiary, oraz uwzględnić obowiązek racjonalnego wydatkowania środków publicznych. Natomiast, jeśli chodzi o kawiarnię, to nie ma przeszkód by w przyszłości zbudować ją w obrębie Placu Teatralnego. Jeśli znajdą się inwestorzy chcący podjąć się realizacji takiego zadania miasto będzie otwarte na rozmowy w tym zakresie.