



# BUDYNEK BIUROWY ZREMB W POZNANIU

**Aby nadać nowe życie znajdującemu się w industrialnej części Poznania biurowcowi z lat siedemdziesiątych, zdecydowano o poddaniu go głębokiej przebudowie, a otaczający go teren uporządkowano, całość ubierając w spójną, nowoczesną formę.**

**U**podstaw założeń znajdowała się chęć otrzymania wielofunkcyjnej i estetycznej powierzchni biurowej o obniżonym zapotrzebowaniu na energię oraz wysokim standardzie akustycznym.

### Od rozbiórki...

Efektom prac rozbiórkowych był odkryty szkielet składający się z trójprzęsłowych ram żelbetonowych w rozstawie 6 m, spięty ryglami. W toku prac rozbiórkowych okazało się, że część informacji pozyskanych z dokumentacji archiwalnej nie była zgodna ze stanem faktycznym, dodatkowo lata funkcjonowania obiektu odcisnęły również swoje piętno na jego konstrukcji – zaplanowane jako prefabrykowane płyty wielokanałowe faktycznie były wielokrotnie przerabiane, rozkuwane, uzupełniane i wymieniane na inne, przez co konieczna była zmiana projektu technologii wykonania posadzek.

### ...przez koncepcję...

Po zakończeniu rozbiórek rozpoczęto wdrażanie założeń koncepcyjnych zakładających wpisanie w istniejący szkielet dwóch nowych klatek schodowych i windy osobowej, pozwalających na zachowanie podłużnego układu funkcjonalnego. Usunięcie fragmentu stropu oraz dodanie drugiego wejścia do budynku od strony południowej umożliwiło stworzenie przestronnego i reprezentacyjnego holu wejściowego o znacznej wysokości. Przestrzenie budynku zostały wzbogacone o części wspólne – kuchnie i jadalnie oraz okazałe tarasy zewnętrzne oparte na lekkiej konstrukcji stalowej. Tak zorganizowana funkcja została ubrana w nowoczesną formę i rozwiązania materiałowe: okładziny betonowe GRC, kompozyty AL-PE-AL oraz aluminiowe żyłki, dzięki czemu budynek został wpisany w kontekst i stał się integralną częścią krajobrazu stworzonego przez górującą nad

nim serwerownią Beyond. Podobną, stonowaną stylistykę zastosowano we wnętrzach. Dokumentacja obejmowała również szczegółowe opracowania wykonawcze zabudów meblowych współgrających z koncepcją wewnątrz.

### ...po inne wyzwania

Podstawowym założeniem było uzyskanie w biurowcu Zremb ponadstandardowych parametrów izolacyjności termicznej i akustycznej wyznaczonych w oparciu o przeprowadzony wcześniej audyt. Wdrożone rozwiązania techniczne – np. zewnętrzne elementy konstrukcyjne łączone z główną bryłą łącznikami termicznymi stal–stal, żyłki na elewacji oparte na ceowniku wieszanym na systemie fasadowym wraz z zastosowaną grubością izolacji – pozwoliły uzyskać  $U=0,19 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  dla ścian,  $U=0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  dla stropów i  $U=0,75 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  dla przeszkleń fasadowych. Rozwiązania przyjęte dla fasad umożliwiły uzyskanie wymaganych izolacyjności akustycznych na poziomie  $R'A2=35 \text{ dB}$ , dzięki czemu użytkownicy są chronieni przed hałasem pochodzącym z zewnątrz.

Sporym wyzwaniem było umieszczenie w obiekcie wszystkich instalacji wymaganych w nowoczesnym biurowcu. Istniejący, ramowy układ konstrukcyjny poprzecinany żelbetowymi ryglami niezwykle utrudniał doprowadzenie ich do pomieszczeń

użytkowych. Pokonując tę trudność, ponownie wykorzystano podłużny układ budynku i umieszczono główne ciągi instalacyjne w korytarzu. Tam, gdzie nie był on w stanie pomieścić już nic więcej, wykorzystano kanały podposadzkowe. Ten ruch pozwolił na większą swobodę w aranżacji pomieszczeń biurowych.

Rozwiązania materiałowe przyjęte dla budynku głównego wykorzystano również dla pozostałych obiektów. Teren oddzielono od drogi ogrodzeniem z betonu architektonicznego i żyłek aluminiowych. Nadano im rytm odpowiadający modułom elewacji biurowca. Podobną strategię przyjęto dla portierni, którą umieszczono na przedłużeniu wjazdu na działkę i znajdującej się obok wjazdu windy rowerowej. W zachodnim krańcu działki zlokalizowano wiatę śmietnikową – wykonana w konstrukcji żelbetowej stanowi część żelbetowego ogrodzenia, dzięki czemu stała się nienachalną formą architektoniczną przesłaniającą niereprezentacyjną funkcję.

### Sukces wieńczy dzieło

Dzięki wspólnemu wysiłkowi wszystkich stron, zwłaszcza determinacji inwestora, zdołano osiągnąć zamierzony efekt. Na żadnym etapie nie dopuszczono do działań na skróty, dzięki czemu powstały obiekty o wysokiej jakości architektonicznej, funkcjonalnej i wykonawczej.



**KAROL FIEDOR**

Prezes CDF Architekci

### Dla dobrej Architektury miejsce nie ma znaczenia.

Pierwszy raz temat modernizacji budynku trafił do nas kilkanaście lat temu. Właściciel stwierdził, że wystawi na sprzedaż obiekt. Trafili do nas raz po razie potencjalni nabywcy. Nie doszło jednak finalnie do zakupu nieruchomości, mimo że prace projektowe były mocno zaawansowane. Po latach właściciel zlecił nam wykonanie projektu z pomysłem zrobienia tam własnych biur i lokali na wynajem. Wysoko postawione przez inwestora wymagania spowodowały, że z istniejącego budynku pozostawiliśmy tylko konstrukcję nośną. To spowodowało, że mieliśmy pełną dowolność w kreowaniu nowego oblicza zmian budynku z lat sześćdziesiątych. Efekt prac przerósł nasze oczekiwania. Wielokrotnie nagradzany budynek – stał się jednym z naszych ulubionych. Pokazuje, że mimo lokalizacji na przedmieściach Poznania dla dobrej Architektury miejsce nie ma znaczenia.

