

Biurowiec AMBASSADOR w Warszawie

Tekst: *Magdalena Wrzesień Zająca*, *Jakub Certowicz*

ARCHITEKTOM ZALEŻAŁO, BY BUDYNEK WYZNACZAŁ NOWĄ SKALĘ ULICY DOMANIEWSKIEJ I NADAWAŁ JEJ ŚRÓDMIEJSKI CHARAKTER, STĄD PRZECINAJĄCE GO PASAŻE OTOCZONE LOKALAMI USŁUGOWYMI I NIEWIELKI WEWNĘTRZNY PLAC



Budynek biurowy Kronos Ambassador

Warszawa, ul. Domaniewskiej 34A

Autor: AMC, architekt Andrzej M. Choidzyński

Współpraca autorska: architekt Artur Choidzyński

Współpraca: architekci Radosław Gawryś, Anna Kowalczyk,

Kinga Bogdanowska-Dzigiowska

Architektura wnętrz:

AMC, architekt Andrzej M. Choidzyński

Architektura krajobrazu: RS AK Dorota Rudawa

Konstrukcja: BWL-Projekt

Generalny wykonawca: WARBUD

Investor: Kronos Ambassador

Powierzchnia terenu: 3500 m²

Powierzchnia zabudowy: 2340 m²

Powierzchnia użytkowa:

15 770 m², biura – 14 750 m²,

usługi – 1020 m²

Powierzchnia całkowita:

32 000 m²

Kubatura: 109 320 m³

Projekt: 2008

Realizacja: 2013

Nie podano kosztu inwestycji

Budynek biurowo-usługowy Kronos Ambassador położony jest przy ulicy Domaniewskiej, jednej z ważniejszych arterii warszawskiego Mokotowa, która od połowy lat 90. ubiegłego wieku nieustannie podlega znacznym przekształceniom. O ile w jej wschodniej części dominują osiedla i zespoły wielorodzinne, o tyle w zachodniej, na dawnych terenach przemysłowych, powstaje dziś biurowe zagłębienie stolicy.

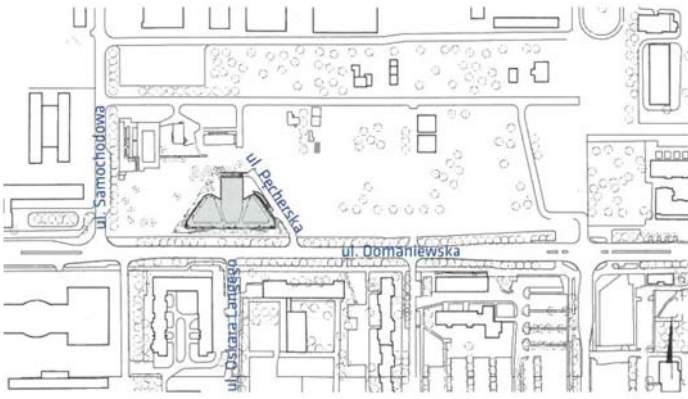
Przystępując do pracy, architekci ze studia AMC dokładnie przeanalizowali możliwości zagospodarowania działki w szerokim kontekście urbanistycznym, czego rezultatem są główne decyzje przekładające się na kompozycję bryły, organizację przestrzenną parteru oraz tworzenie – bądź nie – relacji z otoczeniem. W pewnym sensie projekt jest ich deklaracją, wyrazem wizji funkcjonowania tej części Warszawy. W ujęciu projektantów ulica Domaniewska powinna docelowo uzyskać niemal śródmiejski charakter, z wyraziście kształtowaną, pierzejową zabudową, ciągami usługowymi w partachach i wykształconym systemem przestrzeni publicznych kreujących tożsamość dzielnicy.

Trójkątny kształt działki pośrednio przesądził o rozbiu zabudowy na dwie bryły: południową, równoległą do ulicy Domaniewskiej, o ekspresyjnie zaokrąglonych narożnikach nadających jej dynamikę i lekkość, oraz północną, stanowiącą 30-metrową dominantą przyszłego kwartału. Funkcjonalne i przestrzenne relacje z otoczeniem kształtowane są przede wszystkim przez ogólnodostępne pasaże przechodzące swobodnie przez parter budynku i niewielki plac urządzony pomiędzy skrzydłem zachodnim a bryłą centralną. Ich wzajemne powiązanie będzie bardziej czytelne po zagospodarowaniu sąsiednich terenów, zwłaszcza po realizacji placu we wnętrzu kwartału na przedłużeniu ulicy Abramowskiego, względem którego zwrócona jest wspomniana wcześniej dominanta.

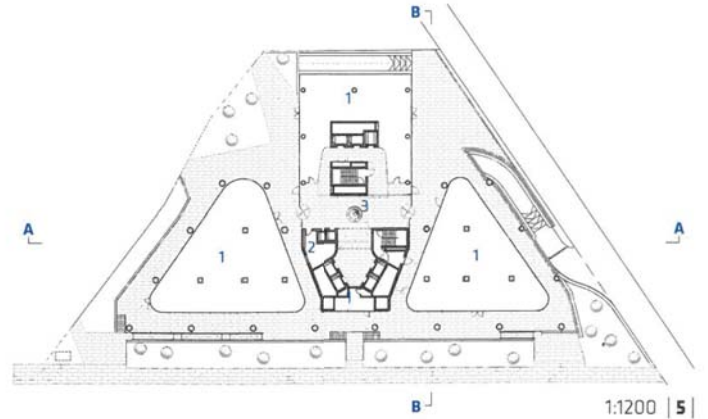
Kondygnacja parteru, cofnięta w stosunku do płaszczyzny elewacji, kształtowana podcieniowo od strony ulic Domaniewskiej, Pęcherskiej i Samochodowej, wyniesiona została o około półtora metra ponad poziom terenu. Mieści lokale usługowe, przecięte dwoma głównymi ciągami pieszymi. Wizualne i przestrzenne otwarcie wyrażone jest tu także

1 | Południowa fasada biurowca tworzy pierzeję ulicy Domaniewskiej. Za niższą, VII-kondygnacyjną częścią usytuowano wycofaną względem ulicy XII-kondygnacyjną dominantę
2 | Zachodnie skrzydło budynku wraz z centralną bryłą, widok od strony ulicy Samochodowej. Dgród i urządzenia techniczne na dachu zostały ukryte za wysoką attyką, kontynuującą rytm elewacji

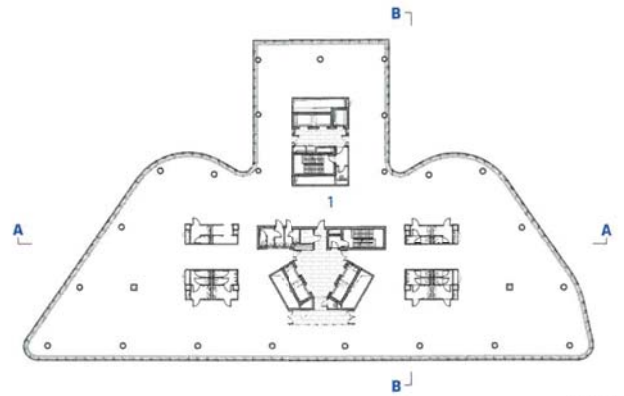




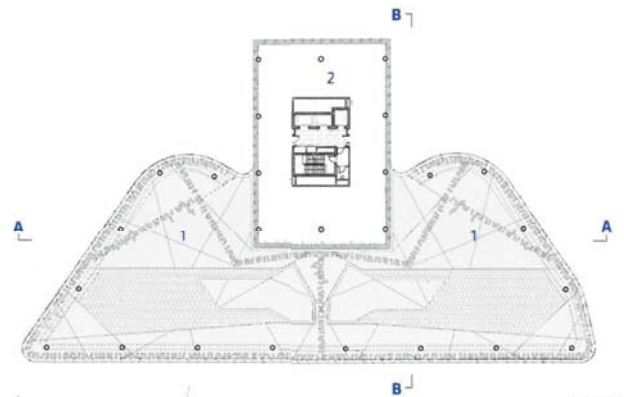
1:6300 | 3 |



1:1200 | 5 |



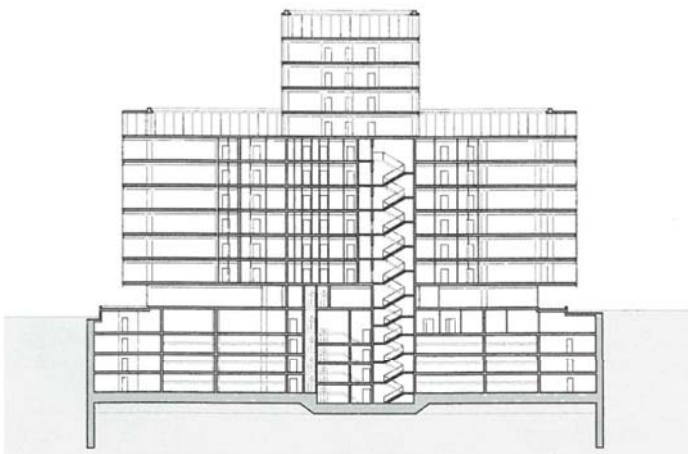
1:1000 | 6 |



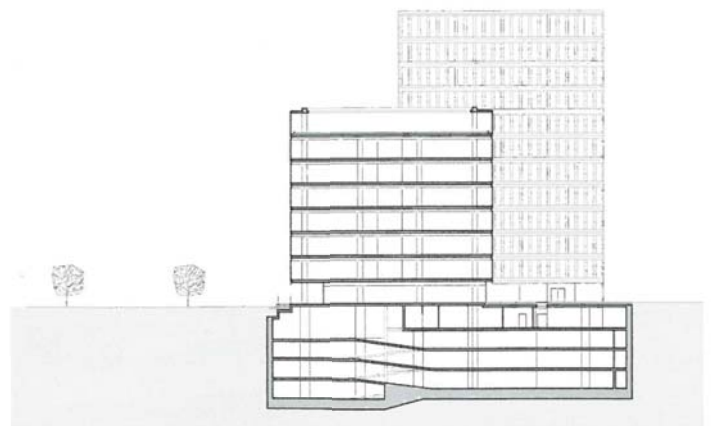
1:1000 | 7 |

3 | Sytuacja
 4 | Widok na ulicę Domaniewską; po prawej Kronos Ambassador i budowany obok Ocean Business Park, po lewej bloki Służewca, w głębi widoczny kompleks Platinum Business Park
 5 | Rzut parteru. Oznaczenia: 1 – powierzchnia usługowa; 2 – pomieszczenie ochrony; 3 – hol
 6 | Rzut kondygnacji typowej. Oznaczenia: 1 – przestrzeń biurowa
 7 | Rzut dachu. Oznaczenia: 1 – ogród na dachu niższej części budynku; 2 – przestrzeń biurowa w części wieżowej

8 | Przekrój A-A
 9 | Przekrój B-B
 10 | Prosta, podłużna bryła od strony ulicy Domaniewskiej zyskuje wrażenie lekkości dzięki zastosowaniu podcieni oraz szklanej elewacji, w której odbija się niebo. Widok z ulicy Oskara Langego, na której osi stoi budynek
 11 | Zaokrąglony narożnik na rogu Domaniewskiej i wewnętrznej uliczki oraz podziały na elewacji nadają południowej bryle dynamiki. Schody i rampy prowadzą na wyniesioną ponad poziom terenu kondygnację parterową z podcieniami



1:1000 | 8 |



1:1000 | 9 |

**BIUROWIEC PODZIELONO
NA DWIE BRYŁY:
POŁUDNIOWĄ, RÓWNOLEGŁĄ
DO ULICY, O EKSPRESYJNE
ZAKRĄGLONYCH
NAROŻNIKACH, ORAZ
PÓŁNOCNĄ, STANOWIĄCĄ
TRZYDZIESTOMETROWĄ
DOMINANTĘ PRZYSZŁEGO
KWARTAŁU**



w większym niż standardowy rozstawie słupów (10,8 m), co spowodowało konieczność zastosowania betonu sprężonego. Strefa wejściowa do części biurowej zlokalizowana została centralnie, z dostępem od strony wewnętrznych pasaży.

Zielony dach nad niższą częścią zespołu urzędowo jako przestrzeń o charakterze rekreacyjnym. „Betonowa wstążka” zadaszona nad obejściem – galerią wytyczoną przy krawędzi budynku – oraz decyzja o zastosowaniu szklanych paneli także na ostatniej kondygnacji, zaważyły na ogólnym odbiorze bryły, a także na ostatecznym wyrazie elewacji. Projektanci zdołali uniknąć dysonansu, który często wprowadza zastosowanie innego materiału w celu ukrycia kondygnacji technicznej.

Kompozycja całkowicie przeszklonej, jednowarstwowej elewacji opiera się na naprzemiennym rytmie pionowych podziałów wyznaczanych przez stalowe profile. Jej subtelny wyraz plastyczny budowany jest w dużym stopniu poprzez różnicowanie przekroju poprzecznego profili: dominujące elementy pionowe są wyoblone, te umieszczone poziomo mają zaś przekrój prostokątny. Zabieg ten przyniósł interesujący efekt miękko rozkładającego się światła z delikatną, ale czytelną gradacją natężenia.

Przypatrując się kompozycji brył i ich proporcjom oraz rozwiązaniom elewacji, trudno nie dostrzec pewnych analogii do szczególnego warszawskiego budynku sprzed 65 lat, to jest Centralnego Domu Towarowego, zwanego Smykiem, autorstwa Zbigniewa Ihnatowicza i Jerzego Romańskiego.

Założenia autorskie

Gdy przystępowaliśmy do projektowania obiektu, jedyne odniesienie w kontekście urbanistycznym stanowił położony około 500 metrów na wschód ceglany kościół oraz zabudowa w zachodniej części Domaniewskiej – poligon najróżniejszych intencji i form. Ambassador miał być powściągliwie minimalistyczny, by zrealizować co najmniej dwa zadania: nadać ton północnej pierzei ulicy Domaniewskiej i stworzyć południową pierzeję placu publicznego zlokalizowanego zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w głębi kwartału. Wyniesiony ponad poziom ulicy Domaniewskiej, jest on ogólnodostępny. W otwartym

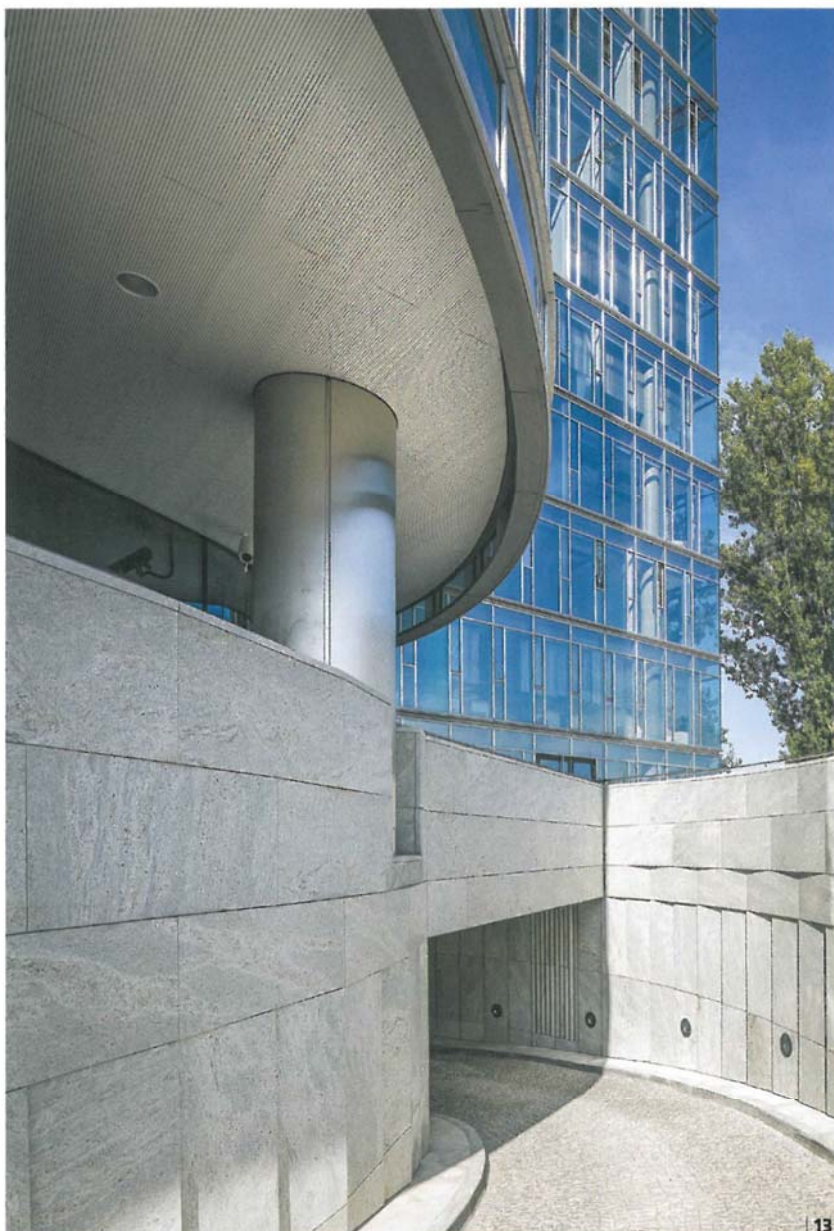




12

KOMPOZYCJĘ PRZESZKLONYCH ELEWACJI OPARTO NA NAPRZEMIENNYM RYTMIE PIONOWYCH PODZIAŁÓW, UZYSKUJĄC EFEKT MIĘKKO ROZKŁADAJĄCEGO SIĘ ŚWIATŁA, Z DELIKATNĄ, ALE CZYTELNĄ GRADACJĄ NATĘŻENIA

12 | Północna elewacja współtworzyć będzie południową pierzeję placu publicznego, przewidzianego w planie miejscowym; w tle zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Domaniewskiej
13 | Zjazd do garażu podziemnego, zlokalizowany od strony ulicy Pęcherskiej, wykończony został granitową okładziną
14 | Pomiedzy skrzydłem zachodnim a bryłą centralną urządzono niewielki, wewnętrzny plac z siedziskami i zielenią



13

parterze budynku zbiegają się różne kierunki ruchu pieszego, tworząc piesze pasaże otoczone lokalami usługowo-handlowymi. Rzeźbiarsko skomponowana bryła zamknięta jest elewacją na wzór świetlistego, stalowo-szklanego welonu. Plan typowego piętra jest otwarty i pejzażowy, konstrukcja – szkieletowa żelbetowa, o rozpiętości do 10,8 m ze stropami sprężanymi, bez podciągów. Piąta elewacja to zielony taras ze szklaną attyką o wysokości jednej kondygnacji, z zadaszeniem biegnącym po obwodzie.

W elewacji zastosowano cztery rodzaje profili ze stali nierdzewnej, w tym trzy profile o owalnym przekroju. Zestawy szklane są optymalnie zdefiniowane pod względem ich sprawności termicznej, przepuszczalności światła i współczynnika refleksyjności. Zwykle nie przekraczamy wskaźnika 10% światła odbijanego, tutaj jest to trochę więcej. Percepcja elewacji zmienia się wraz z porami dnia i roku, a przestrzeń zewnętrzna wciąż łagodnie przepływa do wnętrza. W całym budynku użyto jednego rodzaju kamienia. Ściany holi obłożone są białym matowym szkłem.

ANDRZEJ M. CHOŁDZYŃSKI

Kronos-Ambassador office building with retail areas
Służewiec used to be called officially the Southern Industrial and Warehouse District, but in the past twenty years it has become a major office area in the capital. Ul. Domaniewska connects this region with housing estates situated to the east and has more than local importance; in its central part, next to where the new building was constructed, a public square is planned. The vacant site was triangular, and its shape determined the plan of the building, which was divided into two wings of different height and form. The first floor, moved back so as to create arcades, is generally accessible, with two pedestrian passages lined with retail spaces cutting across it, and a small square between the two wings. The entire building elevation is made of one layer of transparent glass, and steel profiles determine vertical divisions. The lower, horizontal wing along ul. Domaniewska has rounded corners and was covered with a green lawn roof accessible from the offices. The general impression is one of lightness, which is further emphasized by a concrete ribbon providing a roofing over the edge of the green roof.





15 | Zielony dach nad niższą, 25-metrową częścią budynku urządzonej jako część rekreacyjna. Betonowa wstążka attyki skrywa krytą galerię

16 | Cofnięty względem płaszczyzny elewacji parter, wyniesiony o około

1,4 m ponad poziom terenu, mieści lokale usługowe, okolone podcieniami, stanowiącymi łącznik pomiędzy budynkiem a przestrzenią publiczną

17 | Ogólnodostępny pasaż w parterze. Posadzki wykończono jasnoszarym granitem



SZKLANA **ATTYKA** O WYSOKOŚCI JEDNEJ KONDYGNACJI, Z **BETONOWĄ WSTĄŻKĄ** BIEGNĄCEGO PO OBWODZIE ZADASZENIA, SKRYWA **ZIELONY TARAS** DLA PRACOWNIKÓW. ROZTACZA SIĘ STĄD **WIDOK** NA OSIEDLA KSAWEROWA I **NOWE BIUROWCE** POWSTAJĄCE NA TERENACH **DAWNEJ POŁUDNIOWEJ DZIELNICY PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWEJ**

