

UZASADNIENIE ROZSTRZYGNĘCIA KONKURSU, PRYZNANE NAGRODY, OPINIE O PRACACH NAGRODZONYCH I WYRÓŻNIONYCH ORAZ ZALECENIA SĄDU KONKURSOWEGO DO PRACY KONKURSOWEJ WSKAZANEJ DO REALIZACJI (I NAGRODA) W KONKURSIE ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNYM NA KONCEPCJĘ OSIEDLA MIESZKANIOWEGO PRZY UL. HERMANOWSKIEJ WE WROCŁAWIU.

I. UZASADNIENIE ROZSTRZYGNĘCIA KONKURSU

Po przedstawieniu przez Sekretarza sprawozdania z przeglądu zgodności nadesłanych rozwiązań z istotnymi wymogami formalnymi określonymi w Regulaminie Sąd Konkursowy zakwalifikował wszystkie 4 zgłoszone prace do oceny. Po przedstawieniu przez Sędziego Referenta sprawozdania z merytorycznego przeglądu nadesłanych prac Sąd Konkursowy nie wniósł zastrzeżeń i dopuścił wszystkie prace do oceny i waloryzacji.

Sąd Konkursowy ocenił 4 prace zakwalifikowane do konkursu.

Kluczowym zagadnieniem i zadaniem dla Sądu konkursowego była ocena rozwiązań projektowych zaproponowanych przez poszczególnych Uczestników. Oceniano system urbanistyczny – zdefiniowany przez obowiązujący plan miejscowy, niemniej w jego ramach możliwe są różne sposoby przełożenia ustaleń; ponadto walory architektoniczne, układy podstawowych typów budynków, układy mieszkań.

Sąd Konkursowy dokonał oceny prac zgodnie z kryteriami opisanymi w Regulaminie i zarekomendował Zamawiającemu przyznanie pierwszej, drugiej i trzeciej nagrody oraz wyróżnienie.

Każda z nagrodzonych prac wymaga dopracowania i uzupełnień, mimo to wszystkie trzy nagrodzone prace zostały uznane za odpowiadające zamierzeniom Organizatora.

Praca oceniona najwyżej została wskazana jako ta, która zdaniem Sądu Konkursowego proponuje najwłaściwszy kierunek rozwoju i zagospodarowania obszaru oraz zapewnia możliwość sprawnej realizacji inwestycji.

II. PRYZNANE NAGRODY, OPINIE O PRACACH NAGRODZONYCH I WYRÓŻNIONYCH ORAZ ZALECENIA SĄDU KONKURSOWEGO DO PRACY KONKURSOWEJ WSKAZANEJ DO REALIZACJI (I NAGRODA)

I NAGRODA

ZE WSKAZANIEM DO REALIZACJI

w wysokości 25 000 PLN brutto

Nazwa Uczestnik Konkursu:

S.A.M.I. ARCHITEKCI SP. z o.o.

ul. Puławska 99

02-595 Warszawa

(Praca konkursowa 03)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA I NAGRODĘ

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Na uwagę zasługuje sposób potraktowania placu na skrzyżowaniu ul. Hermanowskiej z ul. Kołobrzeską. Plac, przez obecność usług w parterach projektowanych budynków nabiera wiarygodności funkcjonalnej. Systemem ścieżek przecinających fragment zazieleniony połączono wspomniane usługi z przystankiem publicznej komunikacji miejskiej. Uzasadniona część placu przez utwardzenie nawierzchni oraz organizację ściany z usługami umożliwi jasne zdefiniowanie formalne placu. Kolejny plac, wewnątrz zabudowy, ze względu na dużą skalę zaproponowano zmniejszyć przez wprowadzenie pergoli o funkcji rekreacyjnej, w zieleni, widocznej z głównych ciągów komunikacyjnych. Identyczne pergole pojawiają się na narożnikach kwartałów zabudowy jako atrakcyjna przestrzeń wejścia na teren półprywatny wewnętrznych dziedzińców. Jako interesujące należy uznać meandrowanie ulic wewnętrznych i dojazdowych w celu uspokojenia ruchu samochodów oraz układ komunikacyjny pozostawiający główne przestrzenie i place publiczne z preferencją ruchu pieszego.

Hala lokomotywni

Za właściwe należy uznać próby eliminowania rozwiązań hali angażujących znaczące środki finansowe, np. likwidację dużej części dachu budynku oraz wprowadzenie indywidualnych kontenerów o funkcji usługowej. Proponowana koncepcja zagospodarowania otoczenia hali i jej program funkcjonalny jest wystarczająca dla zdefiniowania jej funkcji w relacji do planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Architektura

Budynki zaprojektowano zapewniając ich współczesny, atrakcyjny wygląd. Efekt uzyskano przy użyciu oszczędnych środków wyrazu. Architekturę elewacji i brył ukształtowano głównie przez wycięcie otworów okiennych, zastosowanie balkonów, niekiedy długich i mocno obudowanych. Za poprawne należy uznać stosowanie wspomnianych balkonów i

loggii, których obecność Organizator uważa za niezbędne. Miejscowo, wątpliwość może budzić ich wielkość i ilość.

Struktura mieszkań

Mieszkania zaprojektowano w sposób umożliwiający ich poprawne użytkowanie. Zachowano właściwe proporcje pomieszczeń. Przedstawiona struktura mieszkań jest zgodna z oczekiwaniami Organizatora.

Kryteria kosztowe

Układ zabudowy, liczba budynków, elewacje bez ryzalitów uskoków czy załamania, proste w formie i oszczędne w wyrazie zdają się potwierdzać racjonalność ekonomiczną przyjętych rozwiązań. Oczekiwane przez Organizatora, zgodnie z Regulaminem, współczynniki świadczące o efektywności ekonomicznej, tj. współczynnik PUM/PC, wielkość PUM zostały uzyskane i wykazane. Proponowane układy garaży podziemnych w znaczącej części mieszczą się pod nadziemną bryłą mieszkaniową, są rozwiązane w sposób zdyscyplinowany z widocznym ograniczeniem zbędnej nieużytecznej powierzchni. Za niekorzystne należy uznać dużą liczbę klatek schodowych oraz wind przy jednoczesnej, małej liczbie mieszkań dostępnych z klatki.

ZALECENIA SĄDU KONKURSOWEGO DO PRACY KONKURSOWEJ WSKAZANEJ DO REALIZACJI (I NAGRODA)

1. Należy zmniejszyć ilość sekcji klatkowych w projektowanych budynkach i wprowadzić więcej rozwiązań korytarzowych tam, gdzie będzie to możliwe.
2. Nie stosować miejsc postojowych zależnych w garażach podziemnych. Należy przeprojektować istniejące garaże i zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na obszarze inwestycji. Zamawiający oczekuje, utrzymania przyjętych parametrów inwestycji oraz gwarancji zakładanych w wycenie kosztów zgodnych z regulaminem konkursu.
3. Zaleca się podnieść poziom płyty dennej garażu podziemnego i dostosować do podwyższonej wysokości parterów projektowanych budynków.
4. Rozważyć ponownie usytuowanie wejść do klatek schodowych w budynkach. Zaleca się zmianę projektu tam, gdzie będzie uzasadnione lokowanie wejść od strony przestrzeni publicznych lub stron świata.
5. Zgodnie z Regulaminem Konkursu wymagane jest lokowanie minimum 40% miejsc parkingowych na terenie inwestycji. Jeżeli warunek ten nie zostanie spełniony to zgodnie z Regulaminem i zaleceniami konkursowymi należy wykazać, że dodatkowe finansowanie na pokrycie kosztów budowy garaży podziemnych będzie możliwe poprzez obniżenie kosztów realizacji całej inwestycji.
6. Zaleca się przedstawienie alternatywnego rozwiązania terenu przed halą parowozowni dostosowane do budżetu inwestycji. Należy ponownie przeanalizować

rozwiązania programowe i funkcjonalne hali, aby koszty, które remont i przebudowa będzie generować były zgodne z założeniami budżetowymi.

7. Przy drogach publicznych zaleca się sytuować parkingi równolegle do jezdni, pamiętając o tym, że nie będą one mogły być bilansowane. W drogach wewnętrznych zgodnie z ustaleniami mogą być lokowane miejsca parkingowe, które podlegają bilansowaniu.
8. Przeanalizować ponownie wszystkie budynki pod kątem nasłonecznienia i przesłaniania.
9. Doprowadzić projekt do zgodności ze strukturą własności terenów i MPZP oraz nie projektować dróg wewnętrznych dojazdowych przez tereny nie należące do Zamawiającego.
10. W ramach proponowanego sposobu kształtowania architektury budynków zaleca się racjonalnie projektować wielkości otworów okiennych oraz długości i szerokości balkonów.
11. Ograniczyć ilość pergoli do miejsc, gdzie ich stosowanie jest konieczne.

II NAGRODA

w wysokości 15 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

OPA-architekci Sp. z o.o, Sp. komandytowa

ul. Polna 3a lok.49

00-622 Warszawa

(Praca konkursowa 04)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA II NAGRODĘ

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Przedstawiony układ przestrzenny stanowi interesującą interpretację zapisów planu, przestrzennie i funkcjonalnie wpisującą się w zastany kontekst. Sąd konkursowy wysoko ocenia zaproponowany układ urbanistyczny zespołu, zgodny z ustaleniami MPZP, stanowiący – poprzez rozwiązanie układu zabudowy przy znaczącym udziale budynków wolnostojących typu punktowce – atrakcyjny zespół przestrzenny, o zróżnicowanej intensywności i pewnej elastyczności w kształtowaniu kwartałów, których formę w dużym stopniu narzuca plan. Budynek typu „willa miejska” / punktowiec, wynikający wprost z ustaleń planu w terenie 1MW/8, stał się „modułem” umiejętnie zastosowanym w innych rejonach obszaru, tworząc półotwarte kwartały, pozwalając na „rozproszenie” zabudowy w miarę zbliżania się do terenów zieleni wyznaczonych w MPZP.

Zwarta zabudowa znajduje się w szczególności przy ulicach dojazdowych i drogach wewnętrznych w rejonie ul. Hermanowskiej.

Główny plac publiczny kształtują budynki wolnostojące jako pojedynczy „moduł” przyjęty przez Autorów pracy. Wątpliwości budzą funkcje gospodarcze (typu śmietniki) w parterach budynków tworzących pierzeję placu – rozwiązanie takie nie sprzyja właściwemu funkcjonowaniu styku przestrzeni publicznej z przestrzenią prywatną.

Program parkingowy w garażu podziemnym stanowi niemal 70%.

Hala lokomotywni

Otoczenie lokomotywni stanowi teren zieleni o charakterze rekreacyjnym. Otwarta przestrzeń w tej lokalizacji może sprzyjać różnorodnym aktywnościom, niemniej jednak w opinii Sądu zabrakło propozycji uzupełniającego programu funkcjonalnego w obrębie hali.

Architektura

Proste i zwarte bryły budynków, powtarzalność modułów budynków stanowią w ocenie Sądu konkursowego właściwą odpowiedź projektową na zadanie postawione przed uczestnikami konkursu.

Właściwą ocenę rozplanowania funkcji w mieszkaniach oraz ocenę rozwiązań kompozycji elewacji utrudnia brak naniesienia otworów okiennych na rzutach mieszkań.

Struktura mieszkań

Średnia powierzchnia mieszkania, wynosząca 54,08 m² jest za wysoka w stosunku do zadanej (51,57 m²). Jednocześnie należy zauważyć, że mimo uzyskania większego niż wymagany poziomu PUM, liczba mieszkań jest o 1 mniejsza niż wymagane (jest 650, powinno być 651 mieszkań). W strukturze mieszkań udział mieszkań typu M2 z aneksem kuchennym powinien być większy od przedstawionego.

Kryteria kosztowe

Powtarzalność i modułowość budynków sprzyja zachowaniu wymogów w zakresie kosztu netto zł/ m² PUM+PUU. Spełniono wymogi w zakresie utrzymania reżimu kosztowego.

III NAGRODA

w wysokości 10 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

MH-Architekci Sp. z o.o.

ul. T. Boya-Żeleńskiego 4A/48

00-621 Warszawa

(Praca konkursowa 01)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA III NAGRODĘ

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Projekt charakteryzuje prosta struktura urbanistyczna oparta o liczne tereny zielone, układ dróg i ciągów pieszych przyległych oraz ścieżkę krajobrazową. Plac wejściowy przy skrzyżowaniu ulic: Hermanowskiej i Kołobrzeskiej oraz drugi, zdefiniowany w planie miejscowym plac w znacznej mierze jest zielonym skwerem z minimalną ilością utwardzeń regulujących podstawowe potrzeby komunikacyjne. Rozwiązanie jest poprawne, ale nie definiuje placu w sposób wystarczający. W projekcie przewidziano lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg wewnętrznych, pozostałe zapewniono w garażach podziemnych. Przestrzeń przed halą w sposób poprawny łączy się z placami na terenie zabudowy. Rozwiązanie nie wyróżnia szczególnych przestrzeni publicznych w sposób istotny. Projekt zagospodarowania, oszczędny, o jasno sprecyzowanym sposobie funkcjonowania, bez uciekania się do nadmiarowych środków wyrazu, zdaje się zapewniać podstawowy komfort użytkownika projektowanej przestrzeni.

Hala lokomotywowni

Proponowana koncepcja zagospodarowania otoczenia hali i jej program funkcjonalny zdefiniowane są na poziomie podstawowym.

Architektura

Budynki zaprojektowano zapewniając ich powściągliwy, ale współczesny wygląd. Efekt uzyskano przy użyciu podstawowych środków wyrazu. Architekturę elewacji i brył ukształtowano głównie przez wycięcie otworów okiennych. Za poprawne należy uznać stosowanie balkonów i loggii, których obecność Organizator uważa za niezbędne. Zastosowane elementy wyrazu architektonicznego użyto w sposób oszczędny i celowy.

Struktura mieszkań

Mieszkania zaprojektowano w sposób umożliwiający ich poprawne użytkowanie. Zachowano właściwe proporcje pomieszczeń. Średnia wielkość mieszkania uzyskana w projekcie w sposób znaczący przekracza oczekiwania Organizatora.

Kryteria kosztowe

Układ zabudowy, liczba budynków, elewacje bez ryzalitów uskoków czy załamania, proste i oszczędne zdają się potwierdzać racjonalność ekonomiczną przyjętych rozwiązań. Zaproponowano rozwiązania funkcjonalne budynków zapewniające względnie małą liczbę klatek schodowych i wind. Rozmieszczenie otworów okiennych, bez zbędnych komplikacji, jednych nad drugimi sugeruje prostotę rozwiązań konstrukcyjnych. Oczekiwane przez Organizatora, zgodnie z Regulaminem, współczynniki świadczące o efektywności ekonomicznej, tj. współczynnik PUM/PC, wielkość PUM, udział miejsc postojowych naziemnych w całościowym bilansie parkingowym zostały uzyskane i wykazane. Proponowane układy garaży podziemnych w znaczącej części mieszczą się pod nadziemną bryłą mieszkaniową, są rozwiązane w sposób zdyscyplinowany z widocznym ograniczaniem zbędnej nieużytecznej powierzchni.

WYRÓŻNIENIE HONOROWE

Nazwa Uczestnik Konkursu:

architektów grupa Elżbieta Kierska-Łukaszewska
ul. G. Zapolskiej 24a/44
30-126 Kraków
(Praca konkursowa 02)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA WYRÓŻNIENIE HONOROWE

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

W układzie urbanistycznym, zdefiniowanym w planie miejscowym, zaproponowano zmianę geometrii placu publicznego w centralnej części zespołu w stosunku do układu w MPZP. Wątpliwości może budzić forma i znacząca skala założenia oraz wynikająca z niej niewielka czytelność placu jako wnętrza urbanistycznego.

Na projektowany zespół składają się 3 kolonie zamieszkania, których wzajemna odrębność została podkreślona kolorystyką elewacji.

Wątpliwości budzi lokalizacja usług typu dom seniora oraz biblioteka.

Hala lokomotywni

Zaproponowano program kulturalno-artystyczny: przedstawienia, wystawy, koncerty etc. Centralna część hali jako przestrzeń otwarta, w bocznych częściach utworzenie nowej wyższej kondygnacji okalającej parter. Zagospodarowanie to, mimo, że uzasadnione funkcjonalnie, nie odpowiada założeniom, wymagać będzie bowiem znaczących nakładów finansowych. Zaproponowany plac zmienia punkt ciężkości w stosunku do rozwiązań w planie, „wciągając” budynek hali w strukturę przestrzeni publicznych zespołu.

Architektura

Wprowadzono budynki o różnych typologiach (galeriowce, korytarzowce, klatkowce, punktowce).

Rastrowo kształtowane elewacje, których kompozycja ma nawiązywać do układu urbanistycznego osiedla, podkreślone kolorem charakteryzującym poszczególne kolonie zespołu, Sąd uznał za atut pracy. Loggie usytuowane są od południa i zachodu, balkony od strony północnej i wschodniej.

Program parkingowy w garażach podziemnych zrealizowano na poziomie nieco poniżej niż wymagane min. 60% (dokładnie 57%), stąd też znaczący udział miejsc postojowych na terenie (340 m.p.).

Układy mieszkań prawidłowe, funkcjonalne, niemniej przyjęty 16-metrowy trakt należy uznać za szeroki.

Struktura mieszkań

Struktura mieszkań zgodna z wymogami określonymi w Regulaminie.

Kryteria kosztowe

Układ zabudowy, proste i zwarte bryły oraz założenia odnośnie kształtowania elewacji budynków sprzyjają ograniczeniu nakładów finansowych. Wątpliwości budzi niższy niż oczekiwany wskaźnik kosztowy realizacji 1 m² PUM+PUU/PC wynoszący 0,65 (oczekiwany to 0,68).