

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

I. UZASADNIENIE ROZSTRZYGNĘCIA KONKURSU

Po przedstawieniu przez Sekretarza sprawozdania z weryfikacji zgodności rozwiązań w nadesłanych pracach z istotnymi wymogami formalnymi określonymi w Regulaminie, Sąd Konkursowy zakwalifikował wszystkie prace do oceny. Po przedstawieniu przez Sędziego Referenta sprawozdania z merytorycznego przeglądu nadesłanych prac, Sąd Konkursowy nie wniósł zastrzeżeń i dopuścił wszystkie 5 prac do oceny i waloryzacji.

Sąd Konkursowy zwrócił uwagę na złożoność zagadnień przedstawionych w pracach oraz ich różnorodność. Oceniano rozwiązania urbanistyczne w kontekście powiązań funkcjonalno-przestrzennych przyszłego zagospodarowania, walory architektoniczne, układy podstawowych typów budynków, rozwiązania układów mieszkań i ich strukturę, analizowano przedstawione kosztorysy. Kluczowym zagadnieniem i zadaniem Sądu konkursowego była ocena rozwiązań architektonicznych zaproponowanych przez poszczególnych Uczestników.

Sąd Konkursowy dokonał oceny prac zgodnie z kryteriami opisanymi w Regulaminie i jednomyślnie zarekomendował Zamawiającemu, by nie przyznawać pierwszej nagrody. Jednocześnie, z uwagi na zbliżony poziom dwóch wyróżniających się prac, uznanych za najlepsze spośród ocenianych, Sąd zarekomendował, by przyznać dwie równorzędne drugie nagrody. Ponadto przyznano trzecią nagrodę oraz dwa wyróżnienia honorowe. W uzasadnieniu werdyktu Sąd konkursowy stwierdził, że każda z zakwalifikowanych do konkursu i nagrodzonych prac wymaga dopracowania i uzupełnień, niemniej jednak wszystkie trzy nagrodzone prace – tj. dwie nagrodzone drugą nagrodą oraz jedna nagrodzona trzecią nagrodą – zostały uznane za odpowiadające zamierzeniom Organizatora.

Z dwóch prac nagrodzonych drugą nagrodą Sąd Konkursowy wskazał do realizacji pracę oznaczoną nr 04, czyli projekt pracowni B2 Studio. Mimo, że zdaniem Sądu Konkursowego obie nagrodzone prace spełniają wymogi Zamawiającego to projekt B2 Studio jest lepiej opracowany pod względem funkcjonalnym i zapewnia możliwość sprawnej realizacji inwestycji.

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

I NAGRODA

NIE PRYZNANO

II NAGRODA

ZE WSKAZANIEM DO REALIZACJI

w wysokości 15 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

B2 Studio Sp. z o.o. Sp. komandytowa

ul. Wrocławska 37A

30-011 Kraków

(Praca konkursowa 04)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA II NAGRODĘ ZE WSKAZANIEM DO REALIZACJI

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Układ czytelny, właściwie kształtujący powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem i wewnątrz kwartału, zgodnie z ustaleniami MPZP. Właściwie podkreślono powiązanie diagonalne od terenu zieleni z północno-wschodniej części obszaru, przez plac przy budynku d. kotłowni do terenu przy hali i dalej do południowo-zachodniego narożnika kwartału, ukształtowane jako sekwencja przestrzeni publicznych z udziałem zieleni.

Wątpliwości Sądu budzi rozwiązanie wewnętrznego placu pomiędzy projektowanymi budynkami przy kotłowni, m.in. „uskokowo” kształtowana elewacja w budynku stanowiącym zachodnią pierzeję zabudowy placu oraz zbiornik wodny, stanowiący centralny punkt placu. Ponadto ponownej analizy wymaga program usługowy w parterze budynku przy ciągu pieszym w świetle ustaleń MPZP.

Pozytywnym aspektem pracy jest znaczący udział zieleni na gruncie rodzimym, m.in. dzięki odpowiedniemu kształtowaniu lokalizacji i zasięgu garaży podziemnych.

Architektura

Praca spójna, całościowo w stopniu najwyższym odpowiadająca na oczekiwania Zamawiającego. Budynki zaprojektowano jako zwarte, oparte na powtarzalnym module, o wysokości 7 kondygnacji w pierzejach ulic (obrzeżnie) oraz o wysokości 5 kondygnacji wewnątrz zespołu. Główną zasadą kształtowania brył i elewacji jest podział na 3-kondygnacyjną „bazę” i odpowiednio dwu lub czterokondygnacyjną górną część budynków, przesuniętą względem dolnej, co nawiązywać ma do istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską oraz po części wynika z konieczności zapewnienia nasłonecznienia dla istniejących budynków mieszkalnych wzdłuż ulicy Prostej. Podział ten podkreślony został

rozwiązaniami materiałowymi oraz kompozycją elewacji. Sąd uznał, że rozwiązanie to – choć może sprzyjać identyfikacji przyszłych mieszkańców z tym zespołem i daje szansę na podkreślenie tożsamości miejsca, to jednak narzucony powtarzalny rygor podziału powinien zostać dopracowany i urozmaicony.

Układy mieszkań funkcjonalne, typologia właściwa, prawidłowo uwzględniająca wymogi odnośnie nasłonecznienia.

Sąd Konkursowy wskazał aspekty koncepcji budzące wątpliwości i wymagające ponownej analizy. Wątpliwości Sądu budzi znaczący, ujednolicony udział części „cokołowej” w stosunku do bryły „nadbudowanej” w projektowanych budynkach, co tworzy „odcięcie” na wysokości trzeciej kondygnacji we wszystkich budynkach projektowanych – zabieg ten wydaje się nie respektować w odpowiednim stopniu uwarunkowań lokalizacyjnych i właściwej relacji do istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Rozwiązanie części miejsc postojowych w garażu podziemnym jako miejsca zależne uznano za wymagające korekty.

Struktura mieszkań

Struktura mieszkań zgodna z Regulaminem i oczekiwaniami Zamawiającego, układy mieszkań rozwiązane sprawnie i funkcjonalnie, przy zachowaniu wymaganych parametrów.

Kryteria kosztowe

Spełniono oczekiwane założenia kosztowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w Regulaminie.

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

1. Zaleca się przedstawienie alternatywnego rozwiązania dla wewnętrznego placu pomiędzy projektowanymi budynkami przy kotłowni. Należy ponownie przeanalizować rozwiązanie „uskokowo” kształtowanej elewacji w budynku stanowiącym zachodnią pierzeję zabudowy placu przy budynku kotłowni. Zaproponować nowe rozwiązanie i nową funkcję placu centralnego oraz usunąć zbiornik wodny, który stanowi centralny punkt placu.
2. W ramach proponowanego sposobu kształtowania architektury budynków zaleca się uzależnić stosowane środki wyrazu od istniejącego kontekstu. Należy różnicować rozwiązania formalne dążąc do zachowania należytych proporcji podziałów, estetyki oraz możliwości budżetowych. Sugeruje się rozważenie zmniejszenia udziału części „cokołowej” w szczególności w budynkach projektowanych zlokalizowanych wewnątrz kwartału zabudowy, zwłaszcza po zachodniej i wschodniej stronie kotłowni oraz w zabudowie lokalizowanej przy ulicy Prostej.
3. 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.

4. Założenie w planach zagospodarowania 3-ch placów zielonych powinno być zweryfikowane. Teren przy hali powinien zachować istniejące przeznaczenie i pełnić funkcję w przeważającym przeznaczeniu jako parking dla hali z wydzielonym placem wejściowym w przeciwnym razie budynek będzie trudny do komercjalizacji.
5. Przeanalizować ponownie budynki o wysokości zabudowy do 21 m (7 kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze) wynikające z zapisów MPZP. W razie trudności z uzyskaniem racjonalnych wysokości pomieszczeń mieszkalnych i usługowych rozważyć obniżenie wysokości projektowanych budynków o jedną kondygnację i kompensację utraconego PUM w innych możliwych miejscach.
6. Zmienić proponowane przeznaczenie lokali użytkowych w parterach budynków bezpośrednio przyległych do placu z kotłownią. Doprowadzić projekt w ww. zakresie do jednoznacznej zgodności z zapisami MPZP. Należy przeanalizować rozwiązanie „krawędzi” placu na styku z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w szczególności z uwagi na komfort zamieszkiwania w mieszkaniach na parterze, tak by wyeliminować ryzyko kolizji funkcji.

II NAGRODA

w wysokości 15 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

AGP Sp. z o.o. Sp. komandytowa

ul. Hallera 157/1

53-201 Wrocław

(Praca konkursowa 01)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA II NAGRODĘ

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

W skali urbanistycznej układ zespołu odpowiada liniom zabudowy ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sam zespół dopełnia kwartał zabudowy między ulicami: Kolejową, Proszą, Tęczową i Grabiszyńską, uzupełniając zabudowę istniejącą objętą ochroną konserwatorską. Uczyelniony został w tym układzie ciąg pieszy, także wskazany w planie, łączący ulice Proszą i Kolejową.

Interesującym rozwiązaniem jest propozycja obniżenia placu ogólnodostępnego względem poziomu otoczenia, co pozwala właściwie wystrefować funkcję publiczną – plac oraz przyszły program usługowy w budynku d. kotłowni, od strefy prywatnej – tj. budynków mieszkalnych, co w szczególności ma znaczenie w odniesieniu do mieszkań zlokalizowanych na parterze, które dodatkowo „chroni” pas przedogródków przynależących do mieszkań.

Komunikacja przewiduje odseparowanie ruchu pieszego od kołowego, zjazdu do garażu podziemnego usytuowano w terenie.

Architektura

Przewidziano 8 budynków o typologii klatkowej jako najkorzystniejszej w zadanej orientacji w kontekście wymogów dotyczących prawidłowego nasłonecznienia. Także z uwagi na „linijkę słońca” zróżnicowano wysokość zabudowy od strony ulicy Prostej, wynosząca od 6 do 7 kondygnacji. Program parkingowy zrealizowany częściowo w garażu podziemnym jednokondygnacyjnym (ok. 88%), a częściowo na terenie.

Budynki wewnątrz kwartału, położone symetrycznie względem budynku d. kotłowni, zaprojektowano jako 4-kondygnacyjne (ok. 12-metrowe), nie wykorzystując maksymalnej wysokości ustalonej w planie na 15,0 m, co – zdaniem Sądu konkursowego – korzystnie wpłynęło na walory przestrzenne zespołu, zwłaszcza w relacji do gabarytów istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską.

Założeniem przedstawionej koncepcji jest realizacja w technologii prefabrykowanej żelbetowej, co znacząco wpłynęło na wyraz architektoniczny zespołu zabudowy oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Przewidziano realizację budynków jako maksymalnie zunifikowanych sekcji budowanych z prefabrykatów żelbetowych

jednowarstwowych dostarczanych na plac budowy z zakładu prefabrykacji (garaż podziemny w technologii monolitycznej), przy czym zapewniono, że możliwa jest realizacja przedstawionej koncepcji w technologii tradycyjnej. Elewacje ukształtowane są poprzez wyrazisty, czytelny raster podziałów, umożliwiające tworzenie wariantów kompozycyjnych w oparciu m.in. o kolor. Konsekwentna kompozycja elewacji tworzy pożądaną kontrast w odniesieniu do zabudowy istniejącej, poprzez swoją odmienność podkreślającą jej historyczny charakter. Dostrzegając powyżej wymienione walory Sąd konkursowy wskazał także ryzyko nadmiernej unifikacji przestrzeni i projektowanych budynków.

W kontekście zgodności z ustaleniami z MPZP wątpliwości może budzić lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego położonego przy głównym ciągu pieszym.

Struktura mieszkań

Struktura mieszkań zgodna z oczekiwaniami Zamawiającego, niemniej jednak uzyskana wartość średniej powierzchni użytkowej mieszkania, wynosząca 54,41 m², jest wyższa niż oczekiwana (w Regulaminie: 51,96 m²), co uznano za niekorzystne. Wymogi w zakresie poziomu PUM+PUU spełnione.

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).

III NAGRODA

w wysokości 10 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

Kubatura Sp. z o.o.

ul. Plac Inwalidów 8/18

30-033 Kraków

(Praca konkursowa 05)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA III NAGRODĘ

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Cechą charakterystyczną projektu jest szczególna topografia zespołu: częściowe wyniesienie garaży podziemnych, z oskarpowaniami strefującymi przestrzeń zespołu. Takie ukształtowanie pozwoliło przeznaczyć wyniesiony poziom nad garażami na przestrzenie półpubliczne. Ta decyzja pozwoliła jednocześnie na interesujące ukształtowanie placu przy budynku d. kotłowni, wyznaczonego właśnie poprzez m.in. zielone skarpy, właściwie rozgraniczające przestrzeń publiczną placu od części stricte mieszkalnej (dzięki temu partery mieszkalne są wyniesione ponad poziom przestrzeni publicznej). Wjazdy do parkingu przewidziano od ul. Prostej i Kolejowej, co znacząco ogranicza ruch kołowy wewnątrz zespołu. Za niekonsekwentne i sprzeczne z wiodącą ideą właściwego strefowania przestrzeni uznano wprowadzenie drogi pożarowej w głównym ciągu wschód-zachód (określonym w MPZP jako ciąg pieszo-rowerowy) oraz wprowadzenie tymczasowych miejsc postojowych w poziomie „górnym”, tj. wyniesionych dziedzińców. Wydaje się, że nie wykorzystano w pełni potencjału głównego pomysłu. Znaczącym atutem pracy jest mała liczba miejsc postojowych na terenie (20 m.p.), większość zlokalizowano w garażu podziemnym (536 m.p.).

Sąd pozytywnie ocenił powiązania piesze i rozwiązanie przestrzeni publicznych w rejonie d. hali pocztowej, w tym czytelnie ukształtowany ciąg wschód-zachód przebiegający przez budynek d. hali.

Architektura

Budynki zaprojektowano jako proste, zwarte bryły, wyniesione na płycie garaży podziemnych wyznaczonych przestrzennie skarpami. Za wartościowe rozwiązanie Sąd uznał fakt, że przedstawiona koncepcja uwzględnia prefabrykację w szczególności dzięki konsekwentnemu zastosowaniu modułu konstrukcyjnego (6,6mx6,6m, podział na 2,2mx2,2m). Atutem pracy są układy mieszkań pozwalające na elastyczność w kształtowaniu wielkości mieszkania.

Budynki o prostych, jasnych podziałach elewacyjnych, dobrze uzupełniają zastany wymagający kontekst, wynikający ze śródmiejskiej lokalizacji oraz sąsiedztwa budynków objętych ochroną konserwatorską.

Wątpliwości budzi wysokość kondygnacji mieszkalnych netto wynosząca 255 cm: uznano, że może się to wiązać z ryzykiem uznania takich rozwiązań za substandardowe przez przyszłych mieszkańców / najemców.

Struktura mieszkań

Struktura mieszkań zgodna z oczekiwaniami Organizatora i ustaleniami regulaminu, osiągnięto wymagany poziom PUM+PUU.

Kryteria kosztowe

Oczekiwane koszty realizacji określone w Regulaminie zostały spełnione.

WYRÓŻNIENIE

w wysokości 5 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

Atelier PS Mirosław Polak Marek Skwara SC

ul. Jordana 10/8

40-056 Katowice

(Praca konkursowa 02)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA WYRÓŻNIENIE

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Pracę charakteryzuje czytelnie zorganizowany pasaż pieszy łączący ul. Prosta z ul. Kolejową. Do jego centralnej części przylega zabytkowy budynek kotłowni adaptowany na cele usługowe oraz główny plac będący przestrzenią społecznej integracji wraz z zielenią urządzoną. Zabudowa, szczelnie wypełniająca przestrzenie ograniczone liniami zabudowy została przebita przejściami i podcięciami widokowymi w miejscach, które w sposób atrakcyjny integrują poszczególne, wewnętrzne przestrzenie w ramach projektowanej zabudowy oraz przestrzeń od nowa definiowaną z istniejącą tkanką miejską. Jako zasadniczy element kompozycyjny i narracyjny zaproponowano swobodną ścieżkę łączącą istniejący, zewnętrzny, zielony skwer przy ul. Tęczowej z głównym placem stanowiącym nowy, wewnętrzny zieleniec oraz placem przy istniejącej hali i tym samym zapewniającym komunikację z ul. Kolejową i ul. Grabiszyńską. Parkingi terenowe zaprojektowano w sposób efektywny w sztywnych i prostych pasach dróg wewnętrznych z parkowaniem jednostronnym. Większe skupisko miejsc postojowych proponuje się, w sposób uzasadniony, zorganizować w bezpośredniej bliskości istniejącej hali. Projekt zagospodarowania, oszczędny, o jasno sprecyzowanym sposobie funkcjonowania, bez uciekania się do nadmiarowych środków wyrazu zdaje się zapewniać w pełni komfort użytkowania projektowanej przestrzeni.

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 oraz podjęcia – przejścia i korytarze widokowe w parterach budynków. Za atrakcyjne należy uznać próby różnicowania kolorystyki stolarki okiennej, która w oszczędny, ale wyrazisty sposób urozmaica skromne elewacje. Niefortunne, z uwagi na zapotrzebowanie jest zupełne nieuwzględnienie w mieszkaniach balkonów, co wpływa na trudność w uznaniu prezentowanych elewacji jako formy ostatecznej, będącej efektem spełnienia oczekiwań Organizatora.

Struktura mieszkań

Struktura mieszkań – ich wzajemne rozmieszczenie, wielkości, procentowy udział różnych typów mieszkań jest zasadniczo zgodna z oczekiwaniami Organizatora, ale mieszkania

zaprojektowano w sposób, który wymaga znaczących korekt. W wielu mieszkaniach nie zachowano właściwych proporcji poszczególnych pomieszczeń i relacji między nimi. Mieszkania nie uzyskały spodziewanych, wystarczających właściwości użytkowych, a ich poprawa może istotnie wpływać na wyraz architektoniczny budynków powodując znaczącą zmianę cech indywidualnych projektowanych budynków.

Kryteria kosztowe

Układ zabudowy, liczba budynków, elewacje bez ryzalitów uskoków czy załamań, proste i oszczędne zdają się potwierdzać racjonalność ekonomiczną przyjętych rozwiązań. 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.

WYRÓŻNIENIE

w wysokości 5 000 PLN brutto.

Nazwa Uczestnik Konkursu:

GREG architekci Sp. z o.o. Sp. komandytowa
ul. Jana Długosza 59-75
51-162 Wrocław
(Praca konkursowa 03)

OPINIA O PRACY KONKURSOWEJ, KTÓRA OTRZYMAŁA WYRÓŻNIENIE

Urbanistyka - zagospodarowanie terenu

Pracę wyróżnia widoczna próba przełamania „sztywnego” układu zabudowy przez powiększenie przestrzeni placu i wzajemne przenikanie się funkcjonalne i formalne oddzielnych powierzchni po dwóch stronach budynków. Na uwagę zasługuje konsekwentna próba silnego zdefiniowania placu i budynków do niego przyległych, przeznaczonych do zachowania. Za poprawne, ale wymagające dopracowania należy uznać próby lokalizacji miejsc postojowych naziemnych oraz organizacji zieleni przy budynkach mieszkalnych. Zaproponowano mieszaną typologię budynków – klatkowych, korytarzowych i galeriowych (budynków o licznych cechach charakterystycznych dla galeriowców).

Architektura

Pracę charakteryzuje architektura o bogatej tektonice, głębokich wcięciach i dość mocnych uskokach. Budynki projektowane, często ryzalitowane, co w sposób istotny wpływa na większe koszty realizacji i docelowego użytkowania. Jako uzasadnioną przesłankę do formalnego ukształtowania architektury budynków wykorzystano zapewnienie wymaganego nasłonecznienia mieszkań. Wprowadzono uskoki w zabudowie wszędzie

tam, gdzie konieczne byłoby uzyskanie min. 3 godzin nasłonecznienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Struktura mieszkań

Struktura mieszkań jest zasadniczo zgodna z oczekiwaniami Organizatora. Mieszkania zaprojektowano uwzględniając realne zapotrzebowanie.

Kryteria kosztowe

Oczekiwane przez Organizatora, zgodnie z Regulaminem, współczynniki świadczące o efektywności ekonomicznej, tj. współczynnik PUM/PC, wielkość PUM, udział miejsc postojowych naziemnych w całościowym bilansie miejsc zostały uzyskane i wykazane. Układ zabudowy, zdaje się potwierdzać racjonalność ekonomiczną przyjętych rozwiązań. Za mniej korzystny należy uznać dość skomplikowany układ ścian zewnętrznych nie będący bez wpływu na efektywność ekonomiczną projektowanej zabudowy.