

Zamawiający:

Miasto Stołeczne Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

w imieniu którego działa:

Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

INFORMACJA O WYNIKACH KONKURSU

dot. Konkursu architektoniczno-urbanistycznego na opracowanie koncepcji architektonicznej zagospodarowania nieruchomości przy ul. Sobieskiego 100 w dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy

OBRADY SĄDU KONKURSOWEGO

W dniu 24 czerwca 2026 r. odbyły się obrady Sądu Konkursowego II Etapu Konkursu – ocena Prac Konkursowych. Sąd prowadził obrady w składzie:

1)	Przewodniczący Sądu	arch. Grzegorz Kaczmarowski
2)	Członkini Sądu (Referentka)	arch. Katarzyna Rokicka-Müller
3)	Członkini Sądu	Karolina Bober – Zastępczyni Prezydenta m.st. Warszawy (w dniu ogłoszenia Konkursu Dyrektor Koordynator ds. Gospodarowania Nieruchomościami)
4)	Członek Sądu	Jarosław Węgrzyn - Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa
5)	Członkini Sądu	arch. Aneta Wardzińska-Siczek - Zastępczyni Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
6)	Członek Sądu	arch. Tomasz Pniewski – Główny specjalista w Wydziale Miejskich Inwestycji Architektonicznych Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
7)	Członkini Sądu	arch. Beata Marczak-Wacławek – Kierownik zespołu Przygotowania i Analiz Inwestycji Mieszkaniowych Biura Polityki Lokalowej
8)	Członkini Sądu	arch. Sylwia Eymontt – Specjalista w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
9)	Członek Sądu	arch. Tomasz Urbański
10)	Członek Sądu	inż. bud. Rafał Sawicki – Kierownik Działu Budowlano-Inwestycyjnego Zarządu Mienia m.st. Warszawy

11)	Członkini Sądu	arch. kraj. Agnieszka Rybka – zastępca kierownika działu Budowlano-Inwestycyjnego ds. projektów i analiz Zarządu Mienia m.st. Warszawy
-----	----------------	--

z udziałem (bez prawa głosu) ekspertów: Ewy Grzesiak z Biura Pomocy i Projektów Społecznych (w zakresie dostępności architektonicznej), Michała Krasuckiego – Stołecznego Konserwatora Zabytków, (w zakresie ochrony zabytków; obecny podczas części obrad) oraz Sekretarki Konkursu Moniki Arczyńskiej i jej asystenta Karola Drobniewskiego.

WYNIKI KONKURSU

Sąd zdecydował o przyznaniu I i II nagrody oraz dwóch wyróżnień, a także o następującym podziale przeznaczonej na nagrody kwoty:

I miejsce i nagrodę pieniężną w wysokości **100 000,00** zł brutto oraz zaproszenie do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki na szczegółowe opracowanie koncepcji konkursowej otrzymuje Praca z kodem nadanym przez Uczestnika **102728** (kod nadany przez Sekretariat Konkursu: **001**) autorstwa:

- **JSK Architekci Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 18, 02-092 Warszawa**

Skład zespołu autorskiego Uczestnika:

Mariusz Rutz, Zbigniew Pszczulny, Mikołaj Twardowski, Kinga Batte, Jakub Pieńkowski, Delfina Żółtowska, Michał Dezór, Kamil Kowalski.

Opinia Sądu Konkursowego:

Praca została oceniona najwyżej spośród złożonych opracowań ze względu na spójne połączenie założeń urbanistycznych, architektonicznych, społecznych, funkcjonalnych i środowiskowych. Projekt nie przedkłada formy budynku nad jakość życia mieszkańców, która determinuje wszystkie kluczowe decyzje projektowe. Jest to widoczne m.in. w sposobie prezentacji pracy, w której elewacje nowego budynku od strony ul. Sobieskiego nie są traktowane jako główny efekt wizualny koncepcji. Architektura została podporządkowana racjonalności rozwiązań, ekonomice budownictwa społecznego, jakości przestrzeni wspólnych oraz możliwości budowania lokalnej wspólnoty sąsiedzkiej. Takie odwrócenie akcentów należy uznać za szczególnie wartościowe w kontekście programu inwestycji i profilu przyszłych najemców. Koncepcja w sposób przekonujący odpowiada na specyfikę zadania, którego celem nie jest wyłącznie zaprojektowanie nowego budynku mieszkalnego, lecz stworzenie dobrze działającego zespołu mieszkaniowego o charakterze społecznym, przyjaznego dla wszystkich przyszłych użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami, seniorów oraz osób szczególnie narażonych na wykluczenie społeczne.

Projektowany budynek od strony ul. Sobieskiego został rozwiązany w sposób racjonalny i adekwatny do założeń budownictwa społecznego. Nie jest to architektura nastawiona na efekt formalny, lecz na trwałość, funkcjonalność, poprawne wpisanie w otoczenie i stworzenie dobrych warunków zamieszkania. Nowy budynek nie konkuruje z istniejącym, stanowiąc dla niego neutralne tło. Elewacje wymagają dalszego dopracowania, jednak zasadniczy sposób wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny należy ocenić pozytywnie. Brak balkonów od strony ul. Sobieskiego można uznać za rozwiązanie spójne z charakterem tej pierzei i funkcją budynku jako bariery akustycznej.

Bardzo wysoko oceniono rozwiązania prospołeczne, które sprzyjają integracji mieszkańców i przeciwdziałaniu osamotnieniu. Zaproponowane przestrzenie wspólne nie mają charakteru dodatku do programu mieszkaniowego, lecz stanowią jeden z kluczowych elementów koncepcji. Ich rozmieszczenie i sposób powiązania z komunikacją, dziedzińcem oraz wejściami do budynków może sprzyjać codziennym, nieformalnym kontaktom mieszkańców. W interesujący sposób zwrócono uwagę na różnorodne aspekty dostępności dla osób z różnymi niepełnosprawnościami, chorobami wieku starczego (demencje / choroby otępienne), na cohousing senioralny (mieszkania treningowe / przygotowawcze (osoby z niepełnosprawnością intelektualną), na dostosowanie mieszkań dla osób z chorobami przewlekłymi / paliatywnymi (np. zaprojektowano dodatkowe gniazda pozwalające podłączyć aparaturę medyczną). Uwzględniono również aspekty architektury terapeutycznej / neuroarchitektury sprzyjające dobrostanowi mieszkańców osiedla.

W przypadku budownictwa społecznego, w którym część użytkowników mogą / będą stanowić osoby starsze, z niepełnosprawnościami lub wymagające wsparcia, a także biorąc pod uwagę starzejące się społeczeństwo, to organizacja przestrzeni zewnętrznej i wewnętrznej osiedla sprzyjająca inkluzywności oraz odpowiadająca na zmieniające się potrzeby starzejących się mieszkańców, ma szczególne znaczenie sprzyjające samodzielności funkcjonowania, wpływając na dobrostan mieszkańców.

Sąd Konkursowy docenił również likwidację układu korytarzowego w budynku istniejącym i zastąpienie go bardziej czytelnym układem klatkowym. Rozwiązanie to ma istotne znaczenie zarówno funkcjonalne, jak i społeczne. Zmniejsza anonimowość długich korytarzy, pozwala lepiej porządkować dostęp do mieszkań i sprzyja tworzeniu mniejszych, bardziej rozpoznawalnych wspólnot sąsiedzkich. Jednocześnie umożliwia zwiększenie liczby mieszkań w budynku istniejącym, choć wiąże się z istotniejszą ingerencją w jego strukturę.

Istotnym walorem pracy jest elastyczne zaprojektowanie mieszkań w nowym budynku. Zaproponowany układ pozwala na różnicowanie wielkości lokali oraz ich ewentualne łączenie lub dostosowywanie do zmieniających się potrzeb w przyszłości. Tego rodzaju z góry przewidziana elastyczność jest szczególnie cenna w budownictwie społecznym, gdzie struktura potrzeb mieszkaniowych może zmieniać się w czasie. Budynek pełni jednocześnie funkcję bariery akustycznej, chroniącej wnętrze kwartału i budynek istniejący przed oddziaływaniem ul. Sobieskiego.

Pozytywnie oceniono także zagospodarowanie przestrzeni pomiędzy budynkami. Dziedziniec został rozwiązany w sposób ciekawy, z zachowaniem istniejących drzew i wykorzystaniem rozwiązań proklimatycznych. Projekt dobrze wpisuje się w kontekst przyrodniczy i urbanistyczny, zachowując drzewostan i rozwijając rozwiązania wzmacniające retencję, bioróżnorodność oraz komfort użytkowania przestrzeni wspólnych. Na uwagę zasługuje również parter, który umożliwia wgląd do wnętrza zielonego kwartału i wzmacnia relację zespołu z otoczeniem.

W pracy doceniono twórcze wykorzystanie zastanych materiałów, a także analizy dotyczące etnografii przestrzeni i potencjału „urban mining”. Wskazuje to na pogłębione rozumienie miejsca oraz próbę wykorzystania istniejących zasobów nie tylko jako elementu estetycznego, lecz również jako części szerszej strategii środowiskowej i kulturowej. W tym kontekście praca wyróżnia się uważnością wobec istniejącej substancji, pamięci miejsca i możliwości ograniczania zużycia nowych materiałów.

Praca spełnia wymagania dotyczące bilansu terenu oraz w sposób czytelny odnosi się do obowiązującej linii zabudowy. Koszty realizacji mieszczą się w założonym budżecie, co stanowi jedną

z istotnych zalet koncepcji. W zakresie dostępności koncepcja zawiera wiele wartościowych rozwiązań. Dobrze zaplanowano zjazd do garażu, a układ przestrzeni wspólnych sprzyja integracji sąsiedzkiej. Na uwagę zwraca bardzo duży garaż podziemny, pełniący jednocześnie funkcję miejsca doraźnego schronienia i połączony z obydwojoma budynkami. Rozwiązanie to może mieć istotne zalety funkcjonalne i organizacyjne, biorąc pod uwagę również to, że miejsce doraźnego schronienia mogłoby służyć także mieszkańcom sąsiedniej zabudowy. Kwestia ta powinna zostać ponownie przeanalizowana w porozumieniu z zamawiającym.

Interesującym elementem koncepcji jest rozbudowany system retencji wody opadowej, w tym rozwiązanie w postaci suchej rzeczki, która w czasie intensywnych opadów mogłaby odprowadzać wodę deszczową w kierunku Jeziorka Sieleckiego. Rozwiązanie to wymaga szczegółowej weryfikacji formalnej i technicznej, jednak jako idea projektowa może być warte dalszego rozważenia, również w kontekście ewentualnych uzgodnień lub odstępstw. Miejski Konserwator Zabytków ocenił pozytywnie ekspozycję istniejącego budynku od strony głównych ciągów komunikacyjnych.

Pozytywnie oceniono założenie ograniczenia elementów konstrukcyjnych o wysokim śladzie węglowym (beton, żelbet oraz stal) do części podziemnej, trzonów komunikacyjnych z klatkami schodowymi i niezbędnymi wzmocnieniami konstrukcji, zaś zaprojektowanie ścian zewnętrznych, międzymieszkaniowych i działowych z materiałów naturalnych o niskim śladzie węglowym. Sąd docenił również użycie rozwiązań prefabrykowanych umożliwiających demontaż, a także z wykorzystaniem materiałów rozbiórkowych.

II miejsce i nagrodę pieniężną w wysokości **70 000,00 zł brutto** otrzymuje Praca z kodem nadanym przez Uczestnika **729863** (kod nadany przez Sekretariat Konkursu: **008**) autorstwa:

- **BOGUMIŁ KIDZIAK ARCHITEKCI sp. z o.o., ul. Mokotowska 67 / 61, 00-530 Warszawa**

Skład zespołu autorskiego Uczestnika:

Bogumił Kidziak, Wojciech Zabłocki, Zofia Witkowska, Jan Wierchowski

Opinia Sądu Konkursowego:

Praca została oceniona wysoko przede wszystkim ze względu na czytelny układ urbanistyczny, rozwiązanie zagadnienia otwartości całego zespołu oraz racjonalne podejście do budynku istniejącego. Uczestnik zaproponował koncepcję, która w przemyślany sposób łączy zachowanie istotnych cech istniejącej zabudowy z wprowadzeniem nowych kubatur, porządkujących układ przestrzenny wzmacniający relacje piesze wewnątrz założenia.

Na szczególne podkreślenie zasługuje wprowadzenie nowego pasażu pomiędzy dwoma projektowanymi budynkami, a także prześwitów pomiędzy zabudową nową a budynkiem istniejącym. Rozwiązania te wzmacniają dostępność wnętrza kwartału, poprawiają jego powiązania piesze oraz tworzą atrakcyjne relacje widokowe. Szczególnie wartościowy jest centralny pasaż pomiędzy nowymi budynkami, który otwiera perspektywę widokową od strony ul. Sobieskiego na budynek istniejący. Pasaż ten pełni nie tylko funkcję komunikacyjną, ale również przestrzenną i symboliczną — zaprasza użytkowników z ulicy do wnętrza założenia, a następnie prowadzi dalej w kierunku Jeziorka Sieleckiego. Pozytywnie oceniono również zadaszania prześwitów, które mogą zostać wykorzystane jako elementy zielonej infrastruktury, na przykład poprzez obsadzenie zielenią.

Sąd Konkursowy docenił formalny dialog projektowanej zabudowy z budynkiem istniejącym. Koncepcja stanowi reinterpretację motywu budynku-bramy i podkreśla ikoniczny, monumentalny

charakter istniejącej bryły poprzez powtórzenie idei szczeliny pomiędzy budynkami. Dzięki temu uzyskano czytelne wizualne powiązanie nowej zabudowy z budynkiem istniejącym. Prześwit pomiędzy budynkami pozwala na stworzenie atrakcyjnego frontu usługowego od strony ul. Sobieskiego, lecz zabieg rozdzielenia bryły na dwie części wpłynął na elastyczność w zakresie układu i struktury mieszkań.

W pracy przyjęto czytelną i racjonalną strategię projektową, polegającą na maksymalnym zachowaniu istniejącej struktury budynku oraz pierwotnego układu i wielkości mieszkań. Takie rozwiązanie pozwala ograniczyć zakres ingerencji w konstrukcję, zminimalizować konieczność prowadzenia nowych szachtów instalacyjnych oraz lepiej kontrolować koszty realizacji. W efekcie możliwa jest optymalizacja finansowa części inwestycji dotyczącej budynku istniejącego, a tym samym przesunięcie większych środków na realizację nowych kubatur. Pozytywnie oceniono decyzję o zachowaniu pierwotnego układu mieszkań w budynku istniejącym oraz uzupełnieniu programu mniejszymi lokalami mieszkalnymi w budynkach nowych. Strategia ta pozwala zachować w większym stopniu strukturę istniejącego obiektu, a jednocześnie zrealizować wymagany program mieszkaniowy. Jednocześnie przyjęte rozwiązanie ma określone konsekwencje funkcjonalne. Przeniesienie większości wymaganych programem mniejszych mieszkań do budynków nowoprojektowanych, przy zaproponowanym układzie dwóch odrębnych brył, skutkuje powstaniem dość głębokich traktów oraz mieszkań z długimi korytarzami. Również w budynku istniejącym zachowanie dotychczasowego układu mieszkań powoduje utrzymanie bardzo długich korytarzy, z których dostępna jest znaczna liczba lokali. Może to ograniczać możliwość budowania bardziej kameralnych, lokalnych wspólnot sąsiedzkich. Z użytkowego punktu widzenia wskazane byłoby również rozważenie wprowadzenia dodatkowej windy w środkowej części budynku istniejącego. Pozbawienie istniejącej zabudowy mieszkań dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami powoduje wyeliminowanie możliwości zamieszkania osób z niepełnosprawnościami w większych mieszkaniach w istniejącej zabudowie. Takie podejście oznacza nierówne traktowanie przyszłych mieszkańców osiedla i brak zasad uniwersalnego projektowania.

Wśród istotnych walorów pracy należy wskazać wykorzystanie istniejących materiałów, w tym okładzin ceramicznych, a także zachowanie drzew i odniesienie się do pierwotnego sposobu zagospodarowania terenu. Rozwiązania te pozwalają zachować część materialnej oraz krajobrazowej tożsamości miejsca. Na uwagę zasługuje również zastosowanie interesującej idei pochłaniacza akustycznego w postaci daszka na poziomie pierwszego piętra.

Praca w wielu aspektach odnosi się do zaleceń sformułowanych przez Sąd Konkursowy. W odniesieniu do architektury nowego budynku Uczestnik wprowadził rozwiązania zmierzające do nadania zabudowie bardziej zwartej i bryłowego charakteru. Zastąpienie pasów balustrad pełnymi elementami elewacyjnymi wzmocniło kompozycję budynku i pozwoliło na czytelniejsze powiązanie projektowanej zabudowy z istniejącym zespołem. Przyjęte rozwiązania materiałowe, oparte na tynkowanych płaszczyznach elewacji i pełnych balustradach, należy ocenić jako spójne z charakterem całego założenia. Pozytywnie oceniono również doprecyzowanie zabudowy galerii i balkonów od strony ul. Sobieskiego, które określono jako zamykane, przeszklone loggie.

Wątpliwości budzi sposób wykazania nasłonecznienia narożnych mieszkań usytuowanych w nowych budynkach od strony wnętrza kwartału. Analiza nie została przedstawiona w sposób w pełni przekonujący, a rysunkowe ujęcie przegród zewnętrznych jest bardzo uproszczone. Może to mieć wpływ na ocenę realnych warunków nasłonecznienia mieszkań. Plac zabaw został zlokalizowany w miejscu korzystnym pod względem nasłonecznienia, jednak nie podano jego powierzchni ani

odniesienia do liczby mieszkań, co utrudnia ocenę adekwatności przyjętego rozwiązania. Zadaszenie pasażu przystania ponadto istniejący budynek z głównych kierunków dojścia do kompleksu.

W zakresie dostępności pozytywnie należy odnotować korekty wprowadzone w mieszkaniach przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami, jednak praktyczność niektórych rozwiązań nadal budzi wątpliwości. Opis dostępności nie w pełni pokrywa się z rysunkami, a zaproponowane nawierzchnie w dziedzińcu powinny zostać zweryfikowane pod kątem spełnienia wymagań dostępności. Nawierzchnie piesze są zaprojektowane jako mineralne przepuszczalne z wykorzystaniem materiałów rozbiórkowych w tym kamieni ciętych "na sztorc" jako wstawek, krawędzie dróg pożarowych wyznaczone kamiennym, "zatopionym" krawężnikiem, części piesze nie zostały dostatecznie wyodrębnione wystarczająco dla osób słabowidzących.

W zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowej Uczestnik przedstawił bilans miejsc postojowych, wskazując łącznie 95 miejsc parkingowych, w tym 90 miejsc dla mieszkań oraz pozostałe miejsca dla usług. Jednocześnie funkcjonalność parkingu podziemnego wymaga dalszej optymalizacji, w szczególności w zakresie ograniczenia stosowania platform parkingowych oraz, w miarę możliwości, miejsc równoległych i zależnych. Dalszego dopracowania wymaga również sposób rozwiązania wjazdu do parkingu.

W części technicznej wskazano lokalizację stacji transformatorowej w miejscu istniejącym. Nie przedstawiono jednak jednoznacznie dojazdu do stacji dla służb technicznych. Zagadnienie to powinno zostać zweryfikowane na dalszym etapie projektowania. Wymaga tego również organizacja miejsc gromadzenia odpadów, które powinny zostać zaprojektowane w sposób bardziej funkcjonalny i łatwiej dostępny dla mieszkańców.

Uczestnik odniósł się również do kosztów realizacji inwestycji. W opisie przedstawiono szacunkowe koszty budowy na poziomie około 120–130 mln zł. Wskazano przy tym, że redukcja kosztów inwestycyjnych mogłaby prowadzić do zwiększenia kosztów eksploatacyjnych. Przedstawione zestawienie potwierdza jednak, że przy zaproponowanej powierzchni użytkowej mieszkań zakładany budżet może być niewystarczający, co wymaga dalszej analizy ekonomicznej i projektowej.

Wyróżnienie w wysokości **35 000,00 zł brutto** otrzymuje Praca z kodem nadanym przez Uczestnika **748512** (kod nadany przez Sekretariat Konkursu: **004**) autorstwa:

- **22ARCHITEKCI sp. z o. o., ul. Jakubowska 14/U1, 03-902 Warszawa**

Skład zespołu autorskiego Uczestnika:

Maciej Kowalczyk, Aleksandra Zubelewicz – Łada, Aleksander Drzewiecki, Michał Tatjewski, Alicja Kanigowska, Mark Szełgunow, Paweł Gumuła, Maksymilian Jaszczuk, Zofia Konarowska, Mateusz Robak, Zofia Gancarczyk, Julia Sobieraj z Warszawy oraz Joanna Rayss (Gdańsk) i Zuzanna Mielczarek (Warszawa)

Opinia Sądu Konkursowego:

Praca Konkursowa została oceniona wysoko przede wszystkim ze względu na spójną i konsekwentnie rozwiniętą ideę architektoniczną, bardzo dobre rozwiązania w zakresie dostępności oraz wysoki poziom opracowania zagadnień proekologicznych i proklimatycznych. Koncepcja opiera się na czytelnym założeniu przejścia od formy zamkniętej do otwartej, co pozwala na stworzenie nowej architektury pozostającej w dialogu z bryłą istniejącego budynku. Uczestnik w interesujący sposób reinterpretuje fragment oryginalnego obiektu, wykorzystując go jako punkt wyjścia do budowania nowej kompozycji przestrzennej. Sąd Konkursowy docenił w szczególności otwarcie zespołu na

sąsiedztwo oraz powiązanie projektowanego założenia z otoczeniem. Praca podejmuje próbę przełamania zamkniętego charakteru istniejącego kompleksu i przekształcenia go w bardziej dostępny, przepuszczalny układ urbanistyczny. Pozytywnie oceniono również organizację dziedzińca wewnętrznego, w tym wprowadzenie dostępnego dla mieszkańców warsztatu, który może wspierać integrację sąsiedzką i wzmocniać wspólnotowy charakter założenia.

Na uwagę zasługuje dobrze rozwiązany wjazd na teren, powiązany z wjazdem do garażu. Przyjęte rozwiązanie zapewnia możliwość wglądu do wnętrza kwartału, co korzystnie wpływa na czytelność przestrzenną zespołu oraz jego relację z otoczeniem. W pracy zaproponowano również interesujące powiązania przyrodnicze, w tym rozwiązania wzmocniające relację założenia z Jeziorkiem Sieleckim i sąsiednimi terenami zieleni. Na szczególną uwagę zasługują mieszkania dla osób z niepełnosprawnościami projektowane zarówno w nowym jak i istniejącym budynku, które poza nielicznymi elementami wymagającymi korekty, w większości rozwiązano poprawnie.

Bardzo wysoko oceniono rozwiązania dotyczące efektywności energetycznej, retencji wód opadowych, zieleni, gospodarki cyrkularnej oraz szerzej rozumianych działań proklimatycznych. Szczególnie wartościowy jest opis projektowanych prac termomodernizacyjnych — syntetyczny, ale jednocześnie fachowy i realistyczny. Przedstawione założenia pozwalają zakładać możliwość osiągnięcia wysokiego efektu energetycznego przy dalszym rozwinięciu dokumentacji projektowej. Interesującym elementem koncepcji są również dwie kładki zaproponowane nad Jeziorkiem Sieleckim. Choć rozwiązanie to wykracza poza bezpośredni zakres opracowania konkursowego, należy uznać je za wartościową sugestię projektową w szerszej skali urbanistycznej. Realizacja takich powiązań w przyszłości mogłaby istotnie poprawić integrację kompleksu z parkiem oraz wzmocnić ciągłość powiązań pieszych i rekreacyjnych w tej części miasta.

Pomimo wysokiej oceny wielu aspektów pracy, istotne wątpliwości Sądu Konkursowego budzi sposób spełnienia wymagań dotyczących obowiązującej linii zabudowy. W opinii Sądu Konkursowego rozwiązanie to nie zostało przedstawione w sposób wystarczająco przekonujący, co może stanowić ryzyko dla możliwości realizacji pracy w zaproponowanej formie. Dalszego uzupełnienia wymaga także sposób powiązania projektowanego zespołu z trasą pieszą prowadzoną wokół kanału. W pracy nie pokazano jednoznacznego połączenia z tym ciągiem, mimo że relacja z terenami zieleni i wodą stanowi jeden z istotnych potencjałów lokalizacji. Doprecyzowania wymaga również organizacja obsługi technicznej, w szczególności lokalizacja i wielkość miejsca gromadzenia odpadów oraz możliwość podjazdu pojazdu odbierającego odpady.

Wyróżnienie w wysokości **35 000,00 zł brutto** otrzymuje Praca z kodem nadanym przez Uczestnika **248769** (kod nadany przez Sekretariat Konkursu: **011**) autorstwa:

- **WXCA GROUP sp. z o.o., ul. Bracka 18 lok. 62, 00-028 Warszawa**

Skład zespołu autorskiego Uczestnika:

Szczepan Wroński, Małgorzata Bonowicz, Andrzej Bulanda, Złata Hrabtseвич, Gabriela Siljanoska, Michał Sokołowski, Seweryn Trzyna, Mateusz Zawadzki oraz Wiktor Kowalski, Cezary Kusterski, Magdalena Pawelczak, Jan Cieśla (Warszawa) i arch. kraj. Natalia Budnik (Warszawa)

Opinia Sądu Konkursowego:

Praca podejmuje próbę stworzenia zespołu, w którym nowy budynek pozostaje w spójnej kompozycji z zabudową istniejącą. Uniesienie budynku na słupach nadaje założeniu charakterystyczny wyraz przestrzenny. Rozwiązanie to pozwala uzyskać relacje widokowe pomiędzy parterem, dziedzińcem i otoczeniem, jednak jednocześnie wymagałoby dalszego dopracowania pod względem funkcjonalnym i technicznym.

Pozytywnie należy ocenić dobre nasłonecznienie mieszkań oraz właściwą strukturę mieszkań w budynku istniejącym. Korzystnie rozwiązano również lokalizację balkonów w nowym budynku od strony dziedzińca. Praca przewiduje przestrzenie wspólne oraz zagospodarowanie nabrzeża kanału, sprzyjające relacjom sąsiedzkim. Zakres powiązań zespołu z otoczeniem pozostaje jednak ograniczony — poza wejściem na wyspę nie wprowadzono innych powiązań przestrzennych, funkcjonalnych ani widokowych.

W zakresie obsługi komunikacyjnej poprawnie rozwiązano wjazd na teren oraz uwzględniono strefę zatrzymania dla pojazdów Miejskiego Transportu Osób Niepełnosprawnych. Jednocześnie istotne wątpliwości budzi wyjazd z garażu, który może być trudny w codziennym użytkowaniu. Zewnętrzne miejsce postojowe zlokalizowano w znacznej odległości od wejścia, co obniża jego funkcjonalność, zwłaszcza w kontekście dostępności.

W kontekście dostępności problematyczne są pola manewrowe w mieszkaniach. Wątpliwości budzą również rozwiązania związane z obsługą techniczną zespołu. Wątpliwości budzi wejścia do pomieszczenia na odpady w nowym budynku usytuowane pomiędzy miejscem parkingowym a wjazdem do garaży. Wskazane drogi transportowe przebiegają po trawnikach.

Istotne zastrzeżenia budzi sposób kształtowania nowej zabudowy w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy. Możliwa wydaje się korekta tego rozwiązania, na przykład poprzez zastosowanie wykuszy, jednak wiązałaby się ona z istotną zmianą wyglądu elewacji. Choć taka korekta wydaje się technicznie łatwiejsza niż w niektórych innych pracach, nadal oznaczałaby znaczącą ingerencję w przyjętą strukturę budynku. Wątpliwości budzi także sposób kształtowania narożnych otworów okiennych, przede wszystkim w kontekście możliwego wglądu w okna sąsiednich mieszkań. Część układów mieszkań wymagałaby korekt funkcjonalnych, zwłaszcza w zakresie dostępności i pól manewrowych.

Zwrot kosztów **w wysokości 15 000,00 zł brutto** przyznano Pracy z kodem nadanym przez Uczestnika **178762** (kod nadany przez Sekretariat Konkursu: **007**) autorstwa:

- **ARCH_IT PIOTR ZYBURA, ul. Sienkiewicza 34A/23, 50-335 Wrocław**

Skład autorski zespołu Uczestnika:

Piotr Zybura, Paweł Olszak, Szymon Ciupiński, Anna Rottau, Angelika Śliwińska

Opinia Sądu Konkursowego:

Praca podejmuje próbę dialogu z istniejącą bryłą budynku. Sąd Konkursowy docenił walory plastyczne koncepcji oraz próbę twórczego nawiązania do architektury obiektu istniejącego. Jednocześnie sposób tego nawiązania wydaje się mniej subtelny niż w części pozostałych prac.

Pozytywnie oceniono organizację dziedzińca wewnętrznego z rozwiązaniami proklimatycznymi i integracyjnymi dla mieszkańców, a także wprowadzenie funkcji prospołecznych w parterze nowo

projektowanego budynku. Wartościowym elementem pracy jest również transparentna elewacja obszernych holi wejściowych, która umożliwi wgląd do wnętrza kwartału i łączy ulicę z dziedzińcem. Jednocześnie praca nie otwiera kompleksu na ul. Sobieskiego i Jezioro Sieleckie w takim stopniu jak część pozostałych opracowań. Nie pokazano wystarczająco czytelnych powiązań z otoczeniem, w szczególności wyjścia w kierunku ścieżki prowadzącej wokół Jeziora Sieleckiego i dalej do parku. Brakuje również mocniejszego gestu przestrzennego, który zapraszałby użytkowników z ul. Sobieskiego do wnętrza kwartału.

Pozytywnie oceniono wjazd na teren, powiązany z wjazdem do garażu. W pracy zaproponowano także powiązanie górnego tarasu pod istniejącym budynkiem z nabrzeżem kanału, co stanowi wartościowy element koncepcji i może poprawić relację zespołu z terenami zieleni oraz wodą. Do mocnych stron pracy należy zaliczyć rozwiązania środowiskowe. Uwagę zwraca ciekawy system retencji, rozsądne podejście do odnawialnych źródeł energii oraz dobrze opisane kwestie termomodernizacyjne. Szczególnie pozytywnie oceniono ambitne podejście do ponownego wykorzystania materiałów rozbiórkowych i gospodarki obiegu zamkniętego. W tym zakresie praca wyróżnia się próbą potraktowania istniejących zasobów materiałowych jako realnego elementu strategii projektowej, a nie wyłącznie jako deklaracji ideowej. Wątpliwości budzi natomiast zastosowanie pompy ciepła jako instalacji wspomagającej ciepło systemowe, zarówno w budynku nowym, jak i istniejącym. W zaproponowanym kontekście rozwiązanie to wydaje się nie w pełni uzasadnione i wymagałoby ponownej analizy pod kątem efektywności, kosztów oraz zasadności technicznej.

Istotne zastrzeżenia budzi sposób kształtowania nowej zabudowy w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy. Praca nie odnosi się do tego zagadnienia w sposób wystarczający — linia zabudowy nie została jednoznacznie pokazana na projekcie zagospodarowania terenu ani omówiona w opisie. Wątpliwości budzą również balkony od strony ul. Sobieskiego, przede wszystkim ze względu na hałas od ruchliwej ulicy. Dodatkowo część balkonów, ze względu na trójkątny układ, może być mało funkcjonalna i trudniej dostępna dla osób poruszających się na wózkach. Rozwiązanie to wymagałoby istotnej korekty zarówno pod względem użytkowym, jak i dostępnościowym.

W niewystarczającym stopniu sprecyzowano rozwiązanie sposobu komunikacji pomiędzy różnymi poziomami tarasów istniejącego budynku. W pracy zasygnalizowano potrzebę powiązań przestrzennych w tym obszarze, jednak rozwiązanie nie zostało przedstawione w sposób wystarczająco jednoznaczny. Wyjaśnienia wymagałaby również lokalizacja zbiorników wody opadowej na tarasach projektowanego budynku, ponieważ rozwiązanie to ma istotne znaczenie zarówno techniczne, jak i użytkowe.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Podczas obrad odbyły się dwa głosowania. Wyniki pierwszego głosowania:

Praca nr 008: 10 głosów (punktów)

Praca nr 004: 6 głosów (punktów)

Praca nr 001: 10 głosów (punktów)

Praca nr 011: 6 głosów (punktów)

Praca nr 007: 0 głosów (punktów)

Po pierwszym głosowaniu Sąd ustalił, że Prace o numerach 004 i 011 otrzymają wyróżnienia, Praca nr 007 nie otrzyma ani nagrody, ani wyróżnienia, a o miejscach w rankingu Prac o numerach 008 i 001 zdecyduje następne głosowanie. Sąd postanowił o nieprzyznaniu III nagrody.

Z uwagi, że prace nr 001 i 008 otrzymały taką samą liczbę punktów w pierwszym głosowaniu w celu wyłonienia najlepszej Pracy Konkursowej przeprowadzono drugie głosowanie. Wyniki drugiego głosowania:

Praca nr 001: 10 głosów (punktów)

Praca nr 008: 1 głos (punkt)

Na podstawie powyższej punktacji Sąd postanowił o przyznaniu **I nagrody Pracy nr 001 i II nagrody Pracy nr 008.**

ZATWIERDZAM WYNIK KONKURSU: