



Numer postępowania: ZPU.271.08.2026

Ząbki, dnia 21.10.2026 r.

## INFORMACJA O WYNIKACH KONKURSU

Dot.: Konkursu architektoniczno-urbanistycznego na opracowanie koncepcji architektonicznej wraz z zagospodarowaniem terenu dla inwestycji pn. Budowa Kulturoteki w Mieście Ząbki.

Działając na podstawie art. 354 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. 2026 r. poz. 793), Zamawiający zawiadamia, że do konkursu złożono dwie Prace Konkursowe. Konkurs został rozstrzygnięty w następujący sposób:

| Nr Pracy Konkursowej | Nazwa (firma) i adres Uczestnika                                  | Liczba otrzymanych punktów | Pozycja w rankingu | Przyznana nagroda                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | Epstein Sp. z o.o.<br>ul. Postępu 15<br>02-676 Warszawa           | 28,57 pkt                  | I miejsce          | I nagroda<br>w wysokości 30 000,00 zł oraz<br>zaproszenie do negocjacji<br>w trybie negocjacji bez<br>ogłoszenia na wykonanie<br>usługi na podstawie wybranej<br>Pracy konkursowej  |
| 2                    | URBA ARCHITECTS Sp. z o.o.<br>ul. Kamienna 43B/5<br>31-403 Kraków | 21,29 pkt                  | II miejsce         | II nagroda<br>w wysokości 25 000,00 zł oraz<br>zaproszenie do negocjacji<br>w trybie negocjacji bez<br>ogłoszenia na wykonanie<br>usługi na podstawie wybranej<br>Pracy konkursowej |

### Uzasadnienie:

Praca Konkursowa nr 1 (I miejsce) spełnia wymagania formalne i otrzymała największą liczbę punktów zgodnie z kryteriami określonymi w Regulaminie konkursu.

Praca Konkursowa w wysokim stopniu odzwierciedla założenia Organizatora Konkursu określone w Regulaminie Konkursu. W szczególności zaproponowany obiekt wpisuje się w istniejące otoczenie w większym stopniu niż obiekt zaproponowany w Pracy Konkursowej nr 2 (II miejsce). Obiekt i przestrzeń wokół niego podnosi atrakcyjność terenu. Budynek charakteryzuje się wysokim standardem estetycznym.

### Informacje o Pracach Konkursowych i obszary wymagające analizy i dalszych prac projektowych:

Praca Konkursowa nr 1:

- w zakresie atrakcyjności i oryginalności proponowanych rozwiązań architektonicznych, zagospodarowania terenu i powiązanie przestrzenne z otoczeniem oraz zastosowanie rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych projektowanego obiektu:
  - koncepcja wpisuje się w otaczające, istniejące zagospodarowanie terenu, wyróżniając się oryginalnością przyjętych rozwiązań oraz funkcjonalnością,
  - projekt atrakcyjny wizualnie, zróżnicowane bryły, reprezentacyjne atrium. Charakterystyczna architektura – wygląda jak ważny obiekt publiczny, będzie w przyszłości stanowił wizytówkę miasta,
  - rozważenie możliwości ograniczenia kosztów części zaproponowanych rozwiązań,
  - wprowadzenie punktowo zieleni wyższej od strony ul. Piłsudskiego,



- zapewnienie bibliotece właściwego komfortu akustycznego – bliskość atrium, foyer, okno od ruchliwej ulicy,
- sale do zajęć sportowych (I piętro) co-working, sala konferencyjna (II piętro) – usunąć słupy,
- zwiększenie liczby miejsc postojowych na terenie od strony drogi pożarowej;
- **w zakresie ekonomiki rozwiązań techniczno-materiałowych w trakcie budowy i na etapie użytkowania budynku:**
  - do analizy aspekt zysków ciepła przy dużych przeszkleniach,
  - koncepcja umożliwia dostosowanie funkcji obiektu do realizacji różnorodnych zadań przewidzianych w budynku, co należy uszczegółowić na etapie projektowania,
  - zalecane przemyślenie powierzchni pomieszczeń rekreacyjnych w celu ich zwiększenia i zastosowania pomieszczeń dwufunkcyjnych,
  - ogród na dachu przy bibliotece powinien być dostępny również z atrium,
  - utrudnione dostawy do restauracji;
- **w zakresie zastosowania rozwiązań przestrzennych zgodnych z zasadą projektowania uniwersalnego:**
  - przeanalizowanie powierzchni pomieszczeń i możliwość ich rearanżacji,
  - powinny zostać wygospodarowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych w poziomie terenu;
- **w zakresie trafności wpisania pod względem urbanistycznymi architektonicznym nowych budynków i zagospodarowania terenu w obecny układ miejski:**
  - idealne „wpasowanie” obiektu w istniejący stan zabudowy ze względu na mocno zróżnicowany charakter jest utrudnione i może zostać zmienione na etapie projektowania, w szczególności jeżeli chodzi o wykończenie elewacji,
  - efektowne zamknięcie skrzyżowania ulic Piłsudskiego i Powstańców,
  - budynek o wysokich walorach estetycznych, tworzy wizytówkę miasta i atrakcyjnie zastępuje przemysłowy wizerunek terenu;
- **w zakresie dostępności:**
  - w poziomie terenu powinny zostać wygospodarowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
  - zbyt mało zewnętrznych miejsc postojowych,
  - obawy budzi Miejsce Doraźnego Schronienia – nie spełnia wymogów rozporządzenia, brak wyjść zapasowych dla Miejsc Doraźnego Schronienia;
- **w zakresie realności i optymalizacji ekonomicznej przyjętych rozwiązań w odniesieniu do kosztów realizacji inwestycji i kosztów jej użytkowania i utrzymania:**
  - ze względu na znaczne koszty na etapie realizacji nowoczesnych instalacji (w szczególności grzewczych i wentylacyjnych) należy je zaprojektować z zastosowaniem sprawdzonych rozwiązań, co wpłynie na koszty eksploatacji.

## Praca Konkursowa nr 2:

- **w zakresie atrakcyjności i oryginalności proponowanych rozwiązań architektonicznych, zagospodarowania terenu i powiązanie przestrzenne z otoczeniem oraz zastosowanie rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych projektowanego obiektu:**
  - obiekt o dość uniwersalnym wyglądzie i funkcjonalności, niezbyt wpisujący się w zagospodarowanie istniejące wokół terenu podlegającemu ingerencji,
  - obiekt bardziej przypomina budynek biurowy/pawilon handlowy, jest nowoczesny i elegancki, ale nie spektakularny, mało atrakcyjne zagospodarowanie terenów zielonych;
  - obiekt nie eksponuje swoich funkcji publicznych na zewnątrz,
  - wyekspozowanie parkingu od głównej ulicy jest mało atrakcyjne,



- brak dobrej komunikacji sceny z garderobą i zaopatrzeniem (dostawa wyposażenia scenicznego),
- duża liczba słupów w salach ćwiczeń, teatralnej i gimnastyki;
- **w zakresie ekonomiki rozwiązań techniczno-materiałowych w trakcie budowy i na etapie użytkowania budynku:**
  - konstrukcja nośna pierwszego i drugiego piętra w technologii CLT budzi obawy o późniejszą konserwację i zabezpieczenie ppoż., a także może stanowić w przyszłości problem z przepisami ppoż.  
ZALECENIE: Wymagana konstrukcja żelbetowa, zamiast technologii CLT.
  - budynek o konstrukcji mieszanej (żelbetowej i drewnianej) budzi zastrzeżenia co do jego późniejszej trwałości oraz kosztów utrzymania i zabezpieczeń przeciwpożarowych (drewniane elewacje będą mało trwale i kosztowne w eksploatacji);
- **w zakresie zastosowania rozwiązań proekologicznych i energooszczędnych oraz ich efektywności i zasadności w projektowanych budynkach:**
  - brak uwag w stosunku do OZE, problemem może być lokalizacja central wentylacyjnych w poziomie piwnicy z uwagi na długości i średnice kanałów wentylacyjnych
- **w zakresie trafności wpisania pod względem urbanistycznymi architektonicznym nowych budynków i zagospodarowania terenu w obecny układ miejski:**
  - zbyt małe połączenie funkcji obiektu z ulicą Powstańców,
  - istniejąca zróżnicowana zabudowa spowoduje, że obiekt nie będzie się zdecydowanie wyróżniał jako pozytywny akcent architektoniczny, co powinno mieć miejsce w przypadku przedmiotowego budynku,
  - proponowane rozwiązania nie wpisują się w istniejącą architekturę, w niskim stopniu wzbogacają walory estetyczne terenu;
- **w zakresie dostępności:**
  - wyraźny podział budynku umożliwia jego późniejsze użytkowanie w sposób efektywny poprzez różne wykorzystanie fragmentów obiektu w zależności od pory dnia i funkcji, należy uwzględnić konieczność funkcji Miejsca Doraźnego Schronienia,
  - układ budynku i układ funkcjonalny bardzo czytelny. Uniwersalny pod względem dostępności,
  - należy zastosować rozwiązania wspierające osoby z niepełnosprawnością wzroku i słuchu;
- **w zakresie realności i optymalizacji ekonomicznej przyjętych rozwiązań w odniesieniu do kosztów realizacji inwestycji i kosztów jej użytkowania i utrzymania:**
  - konstrukcja drewniana budzi wątpliwości/obawy o trwałość w okresie użytkowania. Liczne przeszklenia mogą skutkować dużymi stratami i zyskami ciepła, duże koszty utrzymania obiektu,
  - brak sensownego uzasadnienia, co do zastosowania konstrukcji mieszanej z zastosowaniem żelbetu i drewna oraz otwartych trzech patio w poziomie ostatniej kondygnacji.

BURMISTRZ  
Miasta Ząbki

*Małgorzata Zysk*

