

BIUROWCE

Builder
DODATEK BRANŻOWY
wrzesień 2016

Biurowce muszą
być innowacyjne

Jan Woźniak

Dyrektor Generalny ENGIE Polska

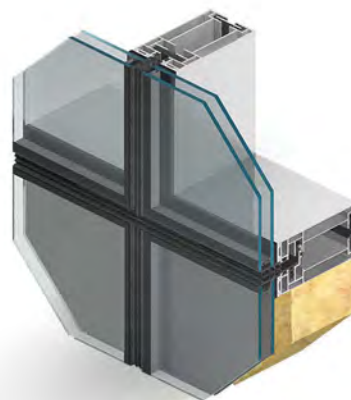
str. 108

SYSTEMY ALUPROF NA MIĘDZYNARODOWEJ ARENIE

BUDYNEK **325 LEXINGTON AVENUE** TO JEDEN Z LICZNYCH WIEŻOWCÓW, CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA NOWEGO JORKU, KTÓRY STANOWI KOLEJNĄ AMERYKAŃSKĄ REALIZACJĘ W SYSTEMACH ALUPROF.

OPRACOWANA DLA TEGO OBIEKTU FASADA ELEMENTOWA **MB-SE80 SG** JEST PRZYKŁADEM SYSTEMU SPEŁNIAJĄCEGO INDYWIDUALNE POTRZEBY PROJEKTU ZARÓWNO POD WZGLĘDEM ESTETYKI, JAK I ROZWIĄZAŃ TECHNICZNYCH.

BADANIA SYSTEMU **MB-SE80 SG** ZOSTAŁY PRZEWODZONE W NATIONAL CERTIFIED TESTING LABORATORIES W YORK, USA.



 **ALUPROF**

www.aluprof.eu



ALUFIRE

siedziba LPP SA

bezsprosowe szklane
ściany przeciwpożarowe **EI 30, EI 60**

INNOWACYJNIE W PRZYSZŁOŚĆ

Fot. arch. ENGIE Polska



Jan Woźniak
Dyrektor Generalny
ENGIE Polska

Adriana Łączyńska: Na polskim rynku grupa Cofely ma już wypracowaną pozycję. Skąd zatem pomysł na zmianę nazwy?

Jan Woźniak: Jest to konsekwencja zmiany, jaka dokonała się w Grupie GDF SUEZ, do której należy Cofely. Na rynkach europejskich marka ENGIE zaistniała już w zeszłym roku, zmiana nazwy na rynku polskim jest kolejnym krokiem. W grupie następuje głębszy proces zmian i naszego podejścia – zarówno do produkcji, jak i wykorzystania energii. Pragniemy wyznaczać nowe standardy rynku efektywności energetycznej. Nasze tradycyjne biznesy związane z utrzymaniem technicznym obiektów, projektowaniem i wykonawstwem pragniemy rozwijać w oparciu o najnowsze rozwiązania cyfrowe. Mamy za sobą już 20 lat doświadczenia na polskim rynku i know-how międzynarodowej organizacji, dlatego możemy dziś proponować nowe rodzaje usług.

A.Ł.: A jakie konkretnie są to usługi?

J.W.: Według badań do 2030 r. aż trzy czwarte ludzi będzie żyło w miastach – zyska transport, zwiększy się znaczenie odnawialnych źródeł energii i możliwości jej gromadzenia. Zmieni to całkowicie model wytwarzania i dystrybucji energii. ENGIE od lat inwestuje w rozproszone źródła odnawialne czy magazyny energii. Trzeba jednak brać pod uwagę fakt, że to rozwój technologii cyfrowych najbardziej wpłynie na rynek technicznego utrzymywania obiektów oraz sposoby zarządzania ich efektywnością energetyczną.

A.Ł.: O jakich zmianach możemy już mówić?

J.W.: Dziś możemy w prosty sposób dostarczać klientom innowacyjne usługi. Nie potrzeba wyspecjalizowanego urządzenia stacjonarnego, ponieważ zastępuje je smartfon. Zmiany te widać na rynku zarządzania obsługą techniczną budynków. Dziś zgłoszenia wysyłane są bezpośrednio na tablety specjalistów i bardzo często odbywa się to automatycznie, bez działania zarządcy. Tradycyjne systemy do zarządzania budynkami (BMS) są zastępowane przez systemy EMS – Energy Management Systems.

A.Ł.: Czyli systemy i maszyny zrobią wszystko za nas?

J.W.: Nie da się zastąpić człowieka, w szczególności doświadczonych specjalistów, ale mogą ich wspierać różne rozwiązania cyfrowe. Dzięki wykorzystaniu pracy w chmurze czy elementów sztucznej inteligencji zmienił się model zarządzania infrastrukturą dużych budynków. Ilość zdarzeń i informacji analizowanych przez osoby zarządzające budynkami jest ogromna i aby temu podołać, konieczne jest stosowanie najnowszych rozwiązań informatycznych.

A.Ł.: Czy maszyny i systemy wszystkiego dopilnują?

J.W.: Żaden system nie odpowiada za zachowanie użytkowników.

Damian Grzywacz

Senior Manager
w Penta Investments



Jesteśmy inwestorem z długofalowym planem działania, dlatego każdy nasz projekt to synonim wysokiego standardu i jakości. Nasz najnowszy projekt D48 zlokalizowany przy ulicy Domaniewskiej w Warszawie będzie certyfikowany w systemie LEED na poziomie Gold. Zastosujemy w nim wiele rozwiązań zapewniających najwyższą efektywność energetyczną budynku. Zdecydowaliśmy się na udostępnienie naszym najemcom systemu ECOPaneli, które – informując o poziomie zużycia energii – będą promowały postawy umożliwiające świadome jej wykorzystanie.

Nawet najlepszy program nie pomoże, jeżeli użytkownicy świadomie będą ignorować jego zalecenia. Bardzo dobrze widać to na przykładzie rozwiązań podnoszących efektywność energetyczną. Bez zwiększania świadomości konieczności oszczędzania energii i różnych na to sposobów nie osiągniemy pełnego sukcesu. Rozwiązania typu Energy Dashboard od lat stosowane są w wielu krajach, gdzie przyczyniają się do redukcji zużycia energii nawet o kilkanaście procent. Na polskim rynku oferujemy je pod nazwą ECOPanel.



A.Ł.: U nas też wprowadzane są nowoczesne rozwiązania?

J.W.: Pod tym względem nasz lokalny rynek dopiero się rozwija. Poszukiwanie źródeł przewagi konkurencyjnej zmusza firmy do poszukiwania sposobów obniżenia kosztów ich działalności. Możliwość obniżenia kosztów zużycia energii jest jednym z najbardziej oczywistych kroków. Nasza grupa może im w tym efektywnie pomóc.



Cofely zmienia nazwę na ENGIE

Na całym świecie Cofely zmieniło nazwę na ENGIE, ta decyzja to jasny sygnał zarówno do Klientów jak i dla naszych Partnerów: rzeczywistość wymaga nowej wizji, nowych narzędzi oraz innowacyjnego podejścia do zadań, które stoją przed współczesnym światem.

ENGIE dzięki wieloletniemu doświadczeniu, wypracowanemu know-how i unikalnym rozwiązaniom, wspartym przez technologie cyfrowe jest gotowe na te wyzwania.

A photograph of three people (two men and one woman) standing in a grassy park, holding up large, blue, 3D letters that spell out "ENGie". They are smiling and looking at the camera. In the background, there are trees, a city skyline, and other people walking in the park.

SZKLANE DOMY



Michał Oksiński
redaktor portalu
kompasinwestycji.pl

Rynek biurowy nadal jest po stronie najemcy. Choć czynsze spadają, a powierzchnia pustostanów może jeszcze urosnąć, buduje się dużo. Rosną wieloetapowe kompleksy biurowe, projektuje się z rozmachem szklane wysokościowce.

Na podstawie projektów wpisanych do bazy serwisu KompasInwestycji.pl (zawiera ona średnie i duże inwestycje na terenie całej Polski) przygotowaliśmy zestawienie inwestycji biurowych, których rozpoczęcie zaplanowano od I kwartału 2015 r. Zestawienie obejmuje zarówno projekty zakończone, będące w toku, jak i planowane przedsięwzięcia. Prezentujemy porównanie inwestorów oraz generalnych wykonawców pod względem liczby prowadzonych inwestycji.

Inwestorzy

W czołówce najbardziej aktywnych inwestorów prowadzi Skanska Property Poland z wynikiem 12 inwestycji. Na etapie projektowania znajduje się m.in. kompleks biurowo-handlowy, który ma powstać w rejonie ul. Jana III Sobieskiego i al. Wincen-

tego Witosa w Warszawie. Na różnych etapach realizacji Skanska Property Poland posiada osiem inwestycji. Wiosną br. rozpoczęła się realizacja kompleksu High Five, który powstaje obok Dworca Głównego w Krakowie. Autorem projektu architektonicznego jest pracownia NS Moon Studio. Inwestycja będzie składała się z pięciu biurowców. Jego zakończenie przewidziano w IV kwartale 2017 r. W listopadzie ub.r. Skanska Property Poland rozpoczęła budowę I etapu projektu zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie. Projekt architektoniczny powstał na deskach pracowni JEMS Architekci. Układ budynków został zaplanowany tak, aby pomiędzy nimi znajdował się wewnętrzny pasaż z zielenią, trawnikami i małą architekturą. Jego zakończenie jest zaplanowane

na IV kwartał 2017 r. We Wrocławiu Skanska Property Poland prowadzi realizację projektu o nazwie Green 2Day, który powstanie w centrum miasta przy ul. Szczytnickiej 11. Projekt architektoniczny przygotowała Maćków Pracownia Projektowa. Obiekt jest zaprojektowany i realizowany w oparciu o zasady zrównoważonego budownictwa, aby osiągnąć certyfikację LEED na poziomie Gold. Zakończenie budowy zaplanowano na IV kwartał 2017 r. W lipcu ub.r. firma rozpoczęła budowę trzeciego budynku kompleksu Silesia Business Park – swojej pierwszej inwestycji biurowej w Katowicach, której – w nawiązaniu do oryginalnej elewacji składającej się z poprzecznych pasów – okoliczni mieszkańcy nadali nazwę „tiramisu”. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na IV kwartał 2016 r. Docelowo Silesia Business Park będzie nowoczesnym kompleksem biznesowym, złożonym z czterech budynków klasy A. Każdy z budynków zaofertuje około 11,5 tys. m² powierzchni najmu i będzie się składał z dwunastu kondygnacji naziemnych. Budowa pierwszego obiektu kompleksu Silesia Business Park rozpoczęła się w listopadzie 2013 r. Budynek A, pierwszy z czte-

rech, został oddany do użytku niemal równo rok po rozpoczęciu prac. Budowa ostatniego obiektu rozpocznie się prawdopodobnie pod koniec br.

Poza IV fazą Silesia Business Park Skanska Property Poland ma w przygotowaniu jeszcze trzy inwestycje na dość wczesnym etapie. Firma zamierza zrealizować swój pierwszy projekt biurowy w Gdańsku. Powstanie on w okolicy ul. Ju-

Najaktywniejsi inwestorzy w sektorze biurowym

Skanska Property Poland Sp. z o.o.	12
Echo Investment S.A.	7
Ghelamco Poland Sp. z o.o. Sp.k.	7
White Star Real Estate Sp. z o.o.	6
Vantage Development S.A.	4
Polski Holding Nieruchomości PHN S.A.	4
PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	4
Okam Sp. z o.o.	4
EURO STYL Sp. z o.o. S.K.A.	4
Yareal Polska Sp. z o.o.	3
Qualia Development Sp. z o.o. (dawniej PKO Inwestycje Sp. z o.o.)	3
Hochtief Development Poland Sp. z o.o.	3
Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.	3
Griffin Real Estate Sp. z o.o. Sp.k.	3
Globe Trade Centre S.A.	3



Silesia Business Park

liusza Słowackiego, w sąsiedztwie Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy. Inwestor jest na etapie analizy i przygotowań do rozpoczęcia projektowania. Pod koniec ub.r. Skanska i PKS Poznań zakończyły negocjacje zakupu byłego dworca autobusowego przy skrzyżowaniu ulic Matyi i Wierzbicice w Poznaniu. Strony podpisały umowę przedwstępną, a wartość transakcji wyniesie 63,5 mln zł. Na razie wiadomo jedynie, że na terenie dawnego dworca Skanska planuje realizację nowoczesnej zabudowy o dominującej funkcji biurowej. W kwietniu br. pozwolenie na użytkowanie uzyskał biurowiec Atrium 2 realizowany przez Skanska Property Poland przy rondzie ONZ w Warszawie. Składa się z 15 kondygnacji naziemnych i czterech podziemnych.

Echo Investment

Na drugim miejscu najaktywniejszych inwestorów uplasowały się dwie firmy z wynikiem siedmiu projektów – Echo Investment i Ghelamco Poland. Pierwsza spółka przede

szawie wybudowany zostanie zespół sześciu budynków biurowych o powierzchni ok. 60 tys. m². Procedura wyboru generalnego wykonawcy rozpocznie się prawdopodobnie pod koniec roku. W rejonie ulic Hetmańskiej, Dmowskiego i Góreckiej w Poznaniu Echo zbuduje park biurowy z kilkoma biurowcami. Inwestycja będzie prowadzona etapami. Na razie inwestor nie podaje harmonogramu tego projektu. W najbliższym czasie spółka spodziewa się uzyskać pozwolenie na budowę budynków biurowo-usługowych przy ul. Woronicza w Warszawie. Z kolei w Krakowie Echo Investment prowadzi wieloetapowy projekt Opolska Business Park. Kompleks biurowy klasy A powstaje u zbiegu ulic Opolskiej i 29 Listopada. Obecnie w realizacji jest drugi etap projektu. Wykonawcą stanu surowego została firma M&J BUD. Drugi budynek ma być gotowy do końca 2017 r. W planach jest budowa trzeciego, 12-kondygnacyjnego obiektu. Dla projektu budynków biurowych przy ul. Bobrowiec-

zenie budowy trzeciego etapu A4 Business Park w Katowicach. Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Francuskiej. Projekt A4 Business Park opracowało krakowskie Biuro Architektoniczne DDJM. Trzeci etap obejmuje realizację kolejnego budynku siedmiokondygnacyjnego z garażem podziemnym. Na całość inwestycji składają się trzy budynki, z których każdy posiada dwa wyjścia na wewnętrzne dziedzińce. Realizacja pierwszego zakończyła się w I kwartale 2014 r. W ramach II etapu inwestycji wybudowano obiekt dziesięciokondygnacyjny.

Ghelamco

Ghelamco Poland posiada w naszym zestawieniu siedem projektów, z czego dwa zostały wstrzymane. Pierwszy to kompleks biurowy przy ul. Postępu w Warszawie. Drugi projekt to Spinnaker Tower, wysokościowiec w centrum Warszawy. Przy stołecznym placu Grzybowskim Ghelamco ma zbudować siedzibę dla Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Żydów w Polsce i Teatru Żydowskiego oraz niezależny budynek biurowo-usługowy. Do tej pory opracowano już kilka koncepcji inwestycji, prace nad ostatecznym projektem architektonicznym inwestycji nadal trwają. Ghelamco zamierza w całości pokryć koszt budowy nowej siedziby TSKŻ i Teatru Żydowskiego za kwotę 63 mln zł. Na etapie projektowania jest również Gdański Garden Station. Projekt powstanie w ramach procesu zagospodarowania terenów dworca Gdańska. Dla wrocławskiej inwestycji biurowej Synergy Business Park projektowanie zostało zakończone. Obiekt został zaprojektowany jako 14-kondygnacyjny biurowiec klasy A.

Generalni wykonawcy

Skanska S.A.	20
Budimex S.A.	12
ERBUD S.A.	9
Buma Contractor Sp. z o.o. S.K.A.	7
HOCHTIEF POLSKA S.A.	6
PORR (POLSKA) S.A.	4
Murapol S.A.	4
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.	4
Forbau Sp. z o.o.	4
Eiffage Polska Budownictwo S.A.	4
Dekpol S.A.	4
Centrum ZANA S.A.	4
Ultraset Sp. z o.o.	3
Strabag Sp. z o.o.	3
Re-Bau Sp. z o.o.	3
MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.	3
Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.	3
Ghelamco Poland Sp. z o.o. Sp.k.	3
Arbud Nieruchomości Sp. z o.o.	3
Zakład Remontowo-Budowlany ULBUD Grzegorz Stolarski	2
Xplan Sp. z o.o.	2
White Star Real Estate Sp. z o.o.	2
WARBUD S.A.	2
Torus Sp. z o.o. Sp.k.	2
SPEC BAU Polska Sp. z o.o.	2
RYWAL Sp. z o.o.	2
Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane Nickel Sp. z o.o.	2
Przedsiębiorstwo Ecozet Mirosław Zblewski	2
Przedsiębiorstwo Budowlane CZĘSTOBUD	2
PKE Polska Sp. z o.o.	2
Jantar Poland Sp. z o.o.	2
INENERGIA Sp. z o.o. Sp.k.	2
Firma Remontowo Budowlana Expres Konkurent	2
Dorbud S.A.	2
CONSTEEL Sp. z o.o.	2
Centrum Zana Holding Sp. z o.o.	2
BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	2



A4 Business Park

wszystkim nieco więcej mówi o swoich przedsięwzięciach – wszystkie jej inwestycje są aktywne. Na różnych etapach projektowania Echo Investment ma cztery inwestycje biurowe. Przy ulicy Taśmowej w War-

kiej w Warszawie toczy się procedura wyboru generalnego wykonawcy, jednak na razie nie wiadomo, kiedy rozpocznie się budowa. Projekt inwestycji powstał w pracowni JEMS Architekti. We wrześniu br. planowane jest zakoń-

Ghelamco Poland ma w realizacji dwa projekty. Warszawski kompleks Sienna Towers powstaje w pobliżu stacji metra Rondo Daszyńskiego. Składać się będzie z trzech wieżowców o wspólnej podstawie. Najmniejszy wzniesie się na wysokość około 86 m, dwa kolejne będą miały po mniej więcej 130 m wysokości. Przy stołecznym placu Europejskim powstaje kameralna inwestycja o nazwie Wronia 31. Nad projektem pracował zespół architektów z belgijskiej pracowni architektonicznej M. & J.M. Jaspers – J. Eysers & Partners. Zakończenie budowy Wroniej 31 planowane jest na II kwartał 2017 r.

Generalni wykonawcy

Niekwestionowanym liderem wśród generalnych wykonawców w naszym zestawieniu jest Skanska. Firma od I kwartału ubiegłego roku podjęła się realizacji 20 projektów. Zakończone zostały cztery: łódzki biurowiec G House (ok. 1,5 mln zł), wrocławski Perydot (15 mln zł), budynek B4 Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Centrum Techniki Morskiej w Gdyni (3,5 mln zł) oraz siedziba Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku (6,5 mln zł). Pozostałe inwestycje są w realizacji. Projektem o największej wartości jest wspomniany w pierw-

szej części tekstu warszawski kompleks Generation Park. Wartość całego projektu to ok. 480 mln zł – w budowie jest pierwsza faza. Na 200 mln zł szacowany jest stołeczny projekt na serku wolskim, przedsięwzięcie firm Griffin i Skanska Property Poland. Teren pomiędzy al. „Solidarności”, ulicami Okopową, Wolską i Karolkową ma zostać zabudowany trzema biurowcami. W ciągu dwóch lat powstanie 40-metrowy budynek od strony ulicy Karolkowej, następnie środkowy o tej samej wysokości. W trzeciej fazie inwestycji przy ul. Okopowej planowana jest 130-metrowa wieża. Łódzki obiekt Nowa Fabryczna przy ul. Pawiej ma szacunkową wartość 95 mln zł, natomiast wrocławski Green 2Day – 60 mln zł. Skanska jest również generalnym wykonawcą warszawskiego biurowca Artico (60 mln zł). Inwestycja Kronos Kapital o powierzchni ok. 16 tys. m² będzie gotowa do końca przyszłego roku. Skanska realizuje również poznański biurowiec Maraton (48 mln zł), łódzki kompleks biurowy Comarch (38,8 mln zł) oraz III etap katowickiego projektu Silesia Business Park (33 mln zł). Firma prowadzi także budowę m.in. warszawskiego biurowca Ocean Plaza (15 mln zł), odpowiada również za roz-

budowę siedziby firmy Apart. Kontrakt o wartości 15 mln zł jest realizowany w miejscowości Suchy Las (woj. wielkopolskie).

Na drugim miejscu naszego zestawienia znalazł się Budimex, który ma na koncie 12 inwestycji biurowych. Wstrzymana została budowa jednej – Centrum Biurowego Karkonoska we Wrocławiu (o wartości ok. 300 mln zł). W omawianym okresie spółka zakończyła budowę Beyond Data Centre. Inwestycja o wartości 10 mln zł obejmowała realizację czterokondygnacyjnego budynku biurowego o powierzchni 3,6 tys. m² oraz obiektu technologicznego o powierzchni 13,6 tys. m². W gromnie największych inwestycji Budimeksu w realizacji znajduje się budynek biurowy dla Banku Zachodniego WBK we Wrocławiu. Obiekt o wartości 82 mln zł i powierzchni 17 tys. m² ma być gotowy do końca przyszłego roku. Budowa krakowskiego biurowca SSE 7 (19,8 tys. m² powierzchni użytkowej, wartość ok. 70 mln zł) ma się zakończyć w II kwartale 2017 r., natomiast realizacja II etapu katowickiego Silesia Star (61,5 mln zł) potrwa do połowy października br. Warto również wspomnieć o dwóch inwestycjach o znacznej wartości. Dla PPH Orion Budimex buduje w Lublinie obiekt Spokojna II (60 mln zł). W budynku około 2 tys. m² będzie przeznaczonych na handel i usługi, a pozostałych 15 tys. m² pod biura. W połowie października br. zakończy się budowa warszawskiego biurowca EQilibrium, pierwszej inwestycji w tym segmencie realizowanej przez Grupę Waryński. Obiekt zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu ulic Jana Kazimie-

rza i Ordon. W biurowcu składającym się z dwóch połączonych brył – jednasto- i sześciokondygnacyjnej, znajdzie się łącznie 10,5 tys. m² powierzchni komercyjnej w standardzie klasy A oraz dwie kondygnacje podziemne ze 113 miejscami parkingowymi. Obiekt będzie posiadał certyfikat BREEAM na poziomie very good. Umowa na generalne wykonawstwo ze spółką Budimex ma wartość 56,5 mln zł netto. Budynek będzie gotowy w styczniu 2017 r.

Trzecie miejsce na podium najaktywniejszych generalnych wykonawców zajął Erbud z wynikiem dziewięciu projektów. W omawianym okresie spółka zmodernizowała budynek Morskiej Agencji Gdynia (15 mln zł). Pozostałe projekty są w realizacji. W momencie przygotowania niniejszego tekstu na ostatniej prostej znajdowała się budowa dwóch etapów wrocławskiego kompleksu biurowego Promenady ZITA (wartość obu to ok. 80 mln zł). Podobnie – na ukończeniu jest realizacja budynku biurowo-usługowego przy ul. Braniborskiej we Wrocławiu (25 mln zł). Na 33 mln zł szacowana jest wartość I etapu kompleksu biurowego EuroPark Sobieski powstającego przy ul. Sobieskiego w Warszawie. Siedmiokondygnacyjny biurowiec o nazwie Mangalia zaoferuje 7,7 tys. m² powierzchni użytkowej i będzie gotowy prawdopodobnie w III kwartale przyszłego roku. Nieco powyżej 25 mln zł pochłonie budowa pierwszego etapu Porto Office zlokalizowanego przy ulicy Zielińskiego w Krakowie. Powstający budynek będzie miał 5,5 tys. m² powierzchni biurowo-usługowej. Zakończenie prac zaplanowano na koniec marca 2017 r.

Promenady Wrocławskie





LIDER SPRZEDAŻY WE WROCŁAWIU*

- ATRAKCYJNE LOKALIZACJE WE WROCŁAWIU I W WARSZAWIE
- PRAWIE 700 MIESZKAŃ W OFERCIE
- MIESZKANIA GOTOWE DO ODBIORU
- BLISKO 10 LAT DOŚWIADCZENIA

*źródło: raport grupy Emmerson S.A. za rok 2015

POZNAJ NAS LEPIEJ

www.vantage-sa.pl

NOWO PROJEKTOWANE BUDYNKI WYSOKOŚCIOWE



mgr inż. arch. Marcin Goncikowski,
Starszy Wykładowca WA PW
Architekt Associate Kuryłowicz&Associates

Część 2 polskie projekty

Można zaobserwować, że od 1990 r. projektowane są w Polsce budynki o coraz większych wysokościach. Rekordzistą jest projekt Normana Fostera w Warszawie, o wysokości 310 m. Należy mieć nadzieję, że trend ten zostanie utrzymany i Polskę czekają coraz wyższe konstrukcje. W niniejszym artykule przedstawiono wybrane polskie projekty.

Współczesne budynki wysokościowe projektowane w Polsce rzadko przekraczają 200 m wysokości. Dominującym materiałem konstrukcyjnym jest żelbet, ewentualnie konstrukcje kompozytowe. Paradoksalnie najwyższy Polski budynek – Pałac Kultury – wzniesiono w konstrukcji stalowej.

**Projekty biura
Kuryłowicz&Associates**
Przykładami współczes-

nych budynków wysokościowych projektowanych w Polsce są obiekty opracowane w biurze Kuryłowicz&Associates Sp z o.o.: Silesia Towers w Katowicach – projekt z 2008 r., biurowiec Wieża Roździeńskiego – projekt z 2008 r., budynek przy ul. Jana Pawła/Siennej w Warszawie – projekt z 2009 r., biurowiec Prosta Tower w Warszawie – projekt z 2011 r., biurowiec Q22 w Warszawie – projekt z 2012 r., budynek wielofunkcyjny Plac Unii Lubel-

skiej – projekt z 2013 r., budynek przy ul. Emilii Plater w Warszawie – projekt z 2013 r., budynek przy ul. Grzybowskiej w Warszawie – projekt z 2014 r., czy budynek przy ul. Emilii Plater/Siennej w Warszawie – projekt z 2015 r.

Silesia Towers

Silesia Towers jest projektem, na który składają się dwa wysokościowe budynki biurowe: budynek A o wysokości 65 m i 15 kondygnacjach nadziemnych oraz bu-

dynek B o wysokości 135 m i 34 kondygnacjach nadziemnych. Obydwa budynki projektowane były w konstrukcji żelbetowej, z wewnętrznym trzonem usztywniającym i zewnętrznym pasmem sztywnych ram składających się ze słupów i belki obwodowej.

Wieża Roździeńskiego

Wieża Roździeńskiego jest projektem budynku wielofunkcyjnego zawierającego centrum handlowe, część apartamentową oraz część

Rys. 1. Silesia Towers,
(apaka.com.pl)



Rys. 2. Budynek przy ul. Jana Pawła / Siennej w Warszawie,
(apaka.com.pl)





Rys. 4. Prosta Tower,
(apaka.com.pl)



Rys. 3. Wieża Roździeńskiego,
(apaka.com.pl)



Rys. 5. Biurowiec Q 22
(apaka.com.pl)

biurową. Budynek zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej i kompozytowej z wewnętrznym trzonem usztywniającym oraz powłoką kompozytową przewidzianą jako pracująca na obciążenia poziome i pionowe. Obiekt zaprojektowano jako 55-kondygnacyjny, o wysokości 222 m.

Budynek przy ul. Jana Pawła / Siennej w Warszawie

Budynek przy ul. Jana Pawła / Siennej w Warszawie jest projektem budynku wielo-

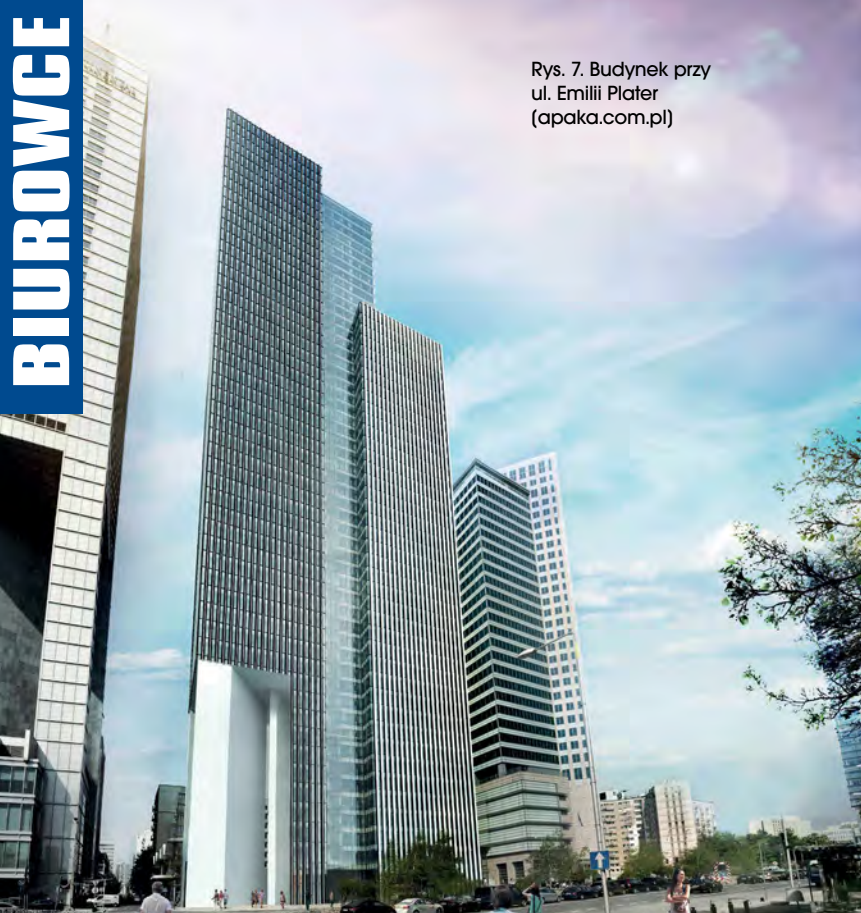
funkcyjnego, zawierającego część apartamentową oraz część biurową. Budynek zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej i z wewnętrznym trzonem usztywniającym oraz powłoką kompozytową przewidzianą jako pracująca na obciążenia poziome i pionowe.

Dodatkowo, ze względu na niezwykle wąski rzut budynku, projektowane są tarce usztywniające oraz słupy wspierające, wynikające z wąskiego wymiaru działki, zlokalizowane w chodniku przebiegającym wzdłuż bu-



Rys. 6. Plac Unii Lubelskiej
(apaka.com.pl)





Rys. 7. Budynek przy ul. Emilii Plater (apaka.com.pl)



Rys. 9. Budynek przy ul. Emilii Plater / Siennej w Warszawie (apaka.com.pl)



Rys. 8. Budynek Atlas Estate Tower (apaka.com.pl)

dynku. Obiekt zaprojektowano jako 31-kondygnacyjny, o wysokości 122 m.

Prosta Tower

Prosta Tower to projekt budynku biurowego. Zaprojektowano go w konstrukcji żelbetowej z wewnętrznym trzonem usztywniającym oraz powłoką kompozytową. Zaprojektowano 19 kondygnacji, o łącznej wysokości do szczytu budynku 75 m.

Biurowiec Q22

Q22 jest projektem budynku biurowego. Budynek został zaprojektowany w konstrukcji żelbetowej i kompozytowej z wewnętrznym trzonem usztywniającym i zewnętrznym pasem słupów spiętych belką obwodową. Obiekt zaprojektowano jako 42-kondygnacyjny, o wysokości 155 m.

Plac Unii Lubelskiej

Budynek Plac Unii Lubelskiej jest projektem budynku wielofunkcyjnego zawierającego centrum handlowe oraz część biurową. Budynek został zaprojektowany w konstrukcji żelbetowej

z wewnętrznym trzonem usztywniającym i zewnętrznym pasmem filarów żelbetowych spiętych belką obwodową. Obiekt zaprojektowano jako 23-kondygnacyjny, o wysokości 90 m.

Budynek przy ul. Emilii Plater

Budynek przy ul. Emilii Plater to projekt budynku biurowego. Budynek zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej i kompozytowej z wewnętrznym trzonem usztywniającym oraz zewnętrznymi ramami z belką obwodową, połączonymi outriggerami z trzonem. Obiekt został zaprojektowany jako 46-kondygnacyjny, o wysokości 187 m.

Atlas Estate Tower

Budynek Atlas Estate Tower przy ul. Grzybowskiej jest projektem budynku mieszkaniowego. Zaprojektowano go w konstrukcji żelbetowej i z wewnętrznym trzonem usztywniającym oraz tarczami dosztywniającymi. Obiekt zaprojektowano jako 48-kondygnacyjny, o wysokości 165 m.

Budynek przy ul. Emilii Plater / Siennej w Warszawie

Budynek przy ul. Emilii Plater / Siennej w Warszawie jest projektem budynku wielofunkcyjnego. Zaprojektowany jest w konstrukcji kompozytowej z wewnętrznym trzonem usztywniającym i zewnętrznymi ramami z belkami obwodowymi; 60-kondygnacyjny, o wysokości 233 m.

Bibliografia:

- [1] Mehmet Halis Günel, Hüseyin Emre Ilgin, Tall Buildings: Structural Systems and Aerodynamic Form, Routledge 2014.
- [2] Parker D., Wood A. The Tall Buildings Reference Book, Routledge 2013.
- [3] Mark Sarkisian, Designing Tall Buildings: Structure as Architecture, Routledge 2016.
- [4] www.apaka.com.pl, maj 2016.
- [5] Stefan Marian Kuryłowicz, Architektura – idea i jej realizacja, Politechnika Krakowska, 2002.
- [6] Pawłowski Adam Zbigniew, Cała Ireneusz, Budynki wysokie, Politechnika Warszawska, 2013.



doka

Wiemy, jak szybko piąć się w górę

Deskowanie samoprzestawne Xclimb 60

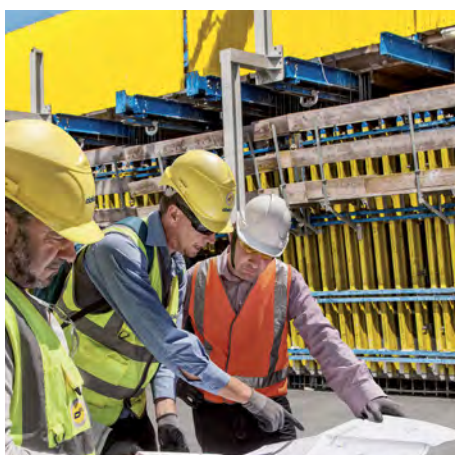
wykorzystywane do realizacji obiektów o prostym kształcie i każdej wysokości.

Platforma SCP

samoprzestawna robocza platforma do deskowań trzonów budynków wielokondygnacyjnych.

Deskowanie samoprzestawne SKE plus

dzięki konstrukcji modułowej zapewnia efektywne rozwiązanie dla każdego rodzaju budowli.



Kompetencja nie bierze się znikąd. Powstaje z codziennych doświadczeń i konkretnej wiedzy, którą pozyskujemy w trakcie realizacji projektów naszych klientów i którą gromadzimy w naszych centrach kompetencyjnych. W ten sposób wydobywamy optimum z każdego deskowania. Nasza wiedza oparta jest na 30-letnim doświadczeniu w zakresie technologii systemów samoprzestawnych i realizacji ponad 700 budynków wysokich na całym świecie.

OD RECEPCJI DO KUCHNI

mgr inż. Danuta Barańska
Dyrektor Kreatywny
Tétris Design Build

Jeszcze kilka lat temu nikt nie rozmawiał z pracownikami o charakterze nowego biura, decyzja leżała w gestii zarządu, a miejscem traktowanym z większą finezją była co najwyżej recepcja. Dziś duże firmy prześcigają się w rozwiązaniach, które mają spełnić potrzeby pracowników, zwiększyć komfort i zadowolenie z pracy, a jednocześnie zaprezentować się jak najlepiej gościom odwiedzającym biuro.

Nowe warszawskie siedziby JLL – Warsaw Spire, Wyborowej Pernod Ricard – budynek Lumen czy EY – Rondo 1, wykonane przez Tétris, są przykładami nietuzinkowego podejścia do aranżacji przestrzeni, która ma pobudzać do kreatywnego myślenia i współpracy, a także budować atmosferę relaksu. Biuro JLL powstało w modelu Design & Build – to trend w obszarze fit-out, który od jakiegoś czasu jest obecny w Polsce. Model ten traktuje projekt aranżacji wnętrza jako całość, z gwarancją dotrzymania założeń co do jakości, terminu i budżetu. Stosujące go firmy poświęcają wiele czasu na poznanie potrzeb klienta od kuchni oraz przeprowadzają cały proces aranżacji biura – od pierwszej kreski do przeprowadzki. Ponadto blisko współpracują z architektami – np. projekty Wyborowej i EY są autorstwa Massive Design. Szybko reagują na

zmiany, tłumaczą, rozwiązują problemy.

Stacja metra, plaża i stary browar

Ciekawą koncepcją w aranżacji biur jest dziś bardzo dosłowna wizualizacja poszczególnych marek produktowych. To zadanie o tyle trudne, że rola architekta sprowadza się do połączenia przeróżnych stylów, kolorów i wartości, tak aby stworzyć spójną i estetyczną przestrzeń. Prezentacją takiego podejścia jest nowe biuro Wyborowej Pernod Ricard. Mamy tu na przykład stylizowany fragment starej stacji metra w Londynie z oryginalnymi grafikami i logotypami. Pomieszczenie jest w rzeczywistości salą konferencyjną obrazującą jeden z produktów – gin o brytyjskich korzeniach. Kolejne sale Wyborowej odzwierciedlają skojarzenia powiązane z poszczególnymi alkoholorami, jak np. fragment plaży z hamakiem kojarzący się z marką rumu czy po-

mieszczenie o stylizacji tradycyjnego brytyjskiego gentlemen's clubu powiązane z whisky. Elementy tego oryginalnego designu obejmują całą przestrzeń biura, w tym także kuchnie i pomieszczenia relaksu.

W przypadku EY duże znaczenie miały elegancja, prestiż i porządek w nowych wnętrzach. W projekcie dominuje otwarta przestrzeń, jest w nim dużo światła i stonowana kolorystyka. Biuro zostało zaprojektowane w formule open space. Dzięki odpowiedniemu rozmieszczeniu stanowisk pracy oraz rozdzieleniu funkcji głośnych od cichych zapewniono w nim wysoki komfort pracy. Metamorfiza EY, oprócz odważnego designu, jest również ciekawym przykładem na przeprowadzenie remontu w trakcie funkcjonowania biura. W ciągu pół roku Tétris przebudował tu pięć pięter biura w budynku Rondo 1 w Warszawie o łącz-

nej powierzchni ponad 5 tys. m². Przez cały okres prace były prowadzone na zakładkę, przy mobilnym lokowaniu 150–200 pracowników przypadających na każde piętro.

Kopernik, węgiel i koronka

Stare drewno zatopione w żywicy, sala wyłożona czarnym złotem, makieta układu słonecznego czy mural z koronką. Wizyta w nowym biurze JLL w Warsaw Spire to podróż przez bogactwa naturalne, historyczne i kulturowe Polski. Autorem tej niezwyklej aranżacji jest Danuta Barańska, dyrektor kreatywny firmy Tétris, specjalizującej się w projektach wnętrz w modelu Design & Build.

Piętra 27–30 w Warsaw Spire to jeden z ciekawszych przykładów włączania do nowoczesnej architektury wnętrz motywów polskich. JLL jest firmą międzynarodową, ale bardzo mocno związaną z lokalnym rynkiem. Przy

aranżowaniu nowej siedziby spółce zależało więc na pokazaniu swojej polskiej tożsamości.

Całość inwestycji została wykonana w modelu Design & Build, co oznacza, że jeden partner odpowiadał zarówno za projekt architektoniczny, za planowanie instalacji, jak i techniczne wykonanie wszystkich prac budowlanych i wykończeniowych, włącznie z meblami czy dekoracjami. Na każdym piętrze znajduje się

tyn, Węgiel, Las, Morze, Sól, Plaża, Rysy, Mnich, Kasprowy i Giewont, Miód, Zboże czy Flaga. W każdej z nich widoczne są naturalne elementy wykończeniowe. Sala Węgiel ma ściany wyłożone prawdziwym kruszczem w postaci bezpiecznego w użytkowaniu spieku, ściana sali Las zrobiona jest z naturalnego mchu. W Bursztynie transparentny onyx imituje szlachetny kamień, a w Soli biały kwarcyt pokazuje po podświe-

– np. murale autorstwa Adama Jastrzębskiego – czy podłóg. We wnętrzu nie brakuje unikalnych elementów wykończenia, które dopełniają polskiego charakteru przestrzeni. Na szczególną uwagę zasługuje stół z tysiącletniego dębowego drewna, którego forma imituje kłodę wyrzuconą przez morze, zasypaną piaskiem, a następnie zatopioną w żywicy.

Inspiracją dla pomieszczeń typu biblioteka są sławni Polacy. Te specjal-

nie zaaranżowane sale pozwalają na pracę w ciszy i skupieniu. Nie można tu rozmawiać przez telefon czy głośno dyskutować. Biblioteka niesie skojarzenia z nauką, stąd motywy związane np. z Mikołajem Kopernikiem czy Marią Skłodowską-Curie. I tak w jednym pomieszczeniu nad owalnym stołem umieszczono makietę Układu Słonecznego, w drugim zaś dominuje design techniczny, ściany pokryte są wizerunkami



dziś od 15 do 20 pomieszczeń różnej wielkości. Są to m.in. małe sale do pracy w skupieniu, pokoje kreatywne i sale do wewnętrznych spotkań. Pracownicy mają do dyspozycji duże kuchnie oraz specjalne miejsca do relaksu.

Projekt przestrzeni oparto na trzech filarach polskości: przyrodzie, nauce oraz tradycji. Najmocniejsze polskie akcenty widoczne są w pomieszczeniach konferencyjnych. Mamy tu np. sale Bursz-

tleniu misterną kryształową strukturę.

Zdecydowanie bardziej subtelny charakter nadano otwartej przestrzeni, kuchniom i częściami wspólnym. Mamy tu sieliskie krajobrazy z elementami kojarzącymi się z polską przyrodą. Są piękne graffiti przedstawiające zwierzęta, fototapety ze zdjęciami łąk, papierowe skrzydła bocianów. Ciekawym motywem jest też koronka. Jej wzór przewija się w dekoracjach ścian



naukowców i akcesoriów chemicznych, a na podłodze postawiono lampy w formie szklanych kul.

Koncepcja: pracownik

Dla JLL było bardzo ważne, aby pracownicy firmy zostali zaangażowani w proces tworzenia nowego biura. Stworzenie koncepcji poprzedzone było wieloma wywiadami z zespołem firmy. Analizie poddano np. czas spędzany przy biurku, model pracy, liczbę i częstotliwość spotkań poza biurem etc. Bardzo istotne było stworzenie przestrzeni zróżnicowanych w zależności od realizowanych projektów, czyli m.in. miejsc spotkań, pokoiów do pracy cichej i kreatywnej, sal do spotkań z klientami. Oprócz wytycznych czysto praktycznych – jak regulowane biurko, miękkie meble, kanapy, pufy, sofy, fotele – zespół JLL chciał też podkreślić wyjątkowe walory naszego kraju. Wystrój

biura miał kojarzyć się z pięknym polskim krajobrazu, fauną i florą oraz polskimi symbolami.

Podobnie wyglądała sytuacja we wnętrzach według koncepcji Massive Design. W przypadku Wyborowej Pernod Ricard specjalnie oddelegowany zespół decydował o wyborze tematów sal konferencyjnych. Stanowiło to główną trudność, gdyż portfolio klienta jest bardzo bogate w wyraziste marki alkoholi. Także w projekcie EY wpływ na każdą przestrzeń wspólną mieli pracownicy poszczególnych zespołów. – Według badania EY 30–40% biura było niewykorzystane praktycznie w każdym momencie dnia pracy. Nowatorskie podejście pozwala nam teraz wykorzystać przestrzeń w lepszy sposób, dopasowany do naszych potrzeb. Ma ona wspierać kreatywność, sprzyjać integracji i sprawnemu komunikowaniu się





ki oraz miejsca przeznaczone do relaksu – mówi Danuta Barańska, dyrektor kreatywny Tétris. – Na przykład otwarte przestrzenie biura JLL są tak przemyślane, aby dać użytkownikom jak największy komfort pracy. Zastosowano tu liczne przepierzenia, które jednocześnie spełniają funkcję ruchomych tablic czy flipchartów – dodaje. W budynku jest mało ścian, więc każda z nich została wykorzystana jako element ułatwiający pracę, np. przez zawieszenie



pracowników z różnych działów, a także umożliwiać elastyczny czas oraz miejsce wykonywania powierzonych zadań. Nowe biuro EY łączy w sobie różne style pracy, wspiera kulturę współpracy i mentoringu – tłumaczy Monika Starecka, dyrektor ds. operacyjnych w EY.

Dziś zadaniem projektanta jest więc stworzenie przestrzeni, która będzie stymulować i przyciągać. Biuro ma być miejscem do rozwoju, ale też powinno zapewniać pracownikom prywatność, wyciszenie i porządek. – W projektach Tétris stosujemy kilka typów pomieszczeń, między innymi open space, sale konferencyjne, bibliote-

na niej suchościeralnych tablic czy map Polski. Jednocześnie bardzo duża liczba salek konferencyjnych różnej wielkości umożliwia prowadzenie rozmów telefonicznych i dyskusji nad projektami bez przeszkadzania innym pracownikom. Cały design został poddany analizie akustycznej, dzięki czemu nawet open space jest dziś przestrzenią wyjątkowo cichą i spokojną. Warto też wspomnieć o clean desk policy, czyli zasadzie czystego biurka. Wiąże się ona z elastycznym podejściem do wyboru stanowiska pracy każdego dnia – w zależności od potrzeb. Inny element to brak ko-

ku miejscach na piętrze stoją pojemniki z segregacją odpadów. Niewiele jest też szafek, bo przy elektronicznym obiegu dokumentów nie ma potrzeby przechowywania ich w wersji papierowej.

We wszystkich trzech biurach dla osób, które pracują kreatywnie albo przychodzą do firmy na kilkanaście godzin w tygodniu, zaprojektowano ciekawe miejsca wspólne. Są to kąciaki z przytulnymi kanapami i niskimi stolikami, wypełnione meblami o przeróżnych kształtach i rozmiarach. W JLL znajdują się na przykład pufy w formie piłek, jest wygodna leżanka. Są wysokie stoły w barowym stylu z widokiem na Warszawę. Wszystkie biurka mają możliwość regulacji wysokości, jeśli ktoś np. woli pracować na stojąco. Wszystko po to, aby móc wybrać sobie przestrzeń, w której wygodnie i efektywnie się pracuje, ale też relaksuje.

Architekt w modelu Design & Build

Z punktu widzenia operacyjnego, w biurach odpowiadających najnowszemu trendom kluczowe znaczenie ma zintegrowane zarządzanie projektem – to ułatwienie pracy i spokój zarówno dla klienta, architekta, jak i wykonawcy. We wszystkich trzech opisywanych biurach za koordynację prac projektowych, proces wykonawczy, relacje z zarządcą budynku, a także zgodność z przepisami odpowiadał jeden podmiot, firma Tétris. – W przypadku aranżacji biurowych coraz częściej realizujemy projekty z wykonawcami w systemie Design & Build. W ten sposób przygotowujemy również nasze siedziby na całym świecie. Międzynarodowe firmy dostrzegają korzyści płynące z takiego rozwiązania, ta-

kie jak ograniczanie ryzyka czasowego i kosztowego – podkreśla Paweł Warda, dyrektor działu zarządzania projektami w JLL.

Model Design & Build w obszarze aranżacji wnętrz jest stosunkową nowością na polskim rynku. Powstały w nim także warszawskie siedziby takich firm jak Whirlpool czy MMC. Tak też budowane jest dzisiaj nowe warszawskie biuro Stanley Black & Decker w budynku Proximo. – Design & Build to przede wszystkim poczucie komfortu i bezpieczeństwa. Kiedy jeden partner czuwa nad designem i wykonaniem wnętrza, nie musimy się martwić, że przy rozliczeniu zabraknie nam pieniędzy. Projekt od samego początku jest zaplanowany w najdrobniejszych szczegółach. Architekt i wykonawca stanowią jeden, zgrany team projektujący zgodnie z wyznaczonym budżetem i korporacyjnymi wytycznymi, które nie zawsze są łatwe do spełnienia – tłumaczy Jacek Białas, Director of EMEA Business Services z firmy Stanley Black & Decker, która właśnie realizuje duży projekt swojego biura.

Design & Build oznacza też komfort dla architekta, ponieważ, mając z góry nakreślony budżet i możliwości, może skupić się on wyłącznie na projektowaniu. Pracownie architektoniczne, dzięki współpracy z dużymi wykonawcami, zyskują dostęp do światowych projektów realizowanych w Polsce. – Firmy Design & Build tym różnią się od innych wykonawców, że posiadają w swoim zespole architekta, który pełni funkcję „tłumacza” między zewnętrzną pracownią a zespołem technicznym. Autor designu ma pewność, że jego intencje będą dobrze zrozumiane. – podsumowuje Danuta Barańska z Tétris. ■