

# TOP 10

## czyli inwestycje 2016 roku



**Michał Oksiński**  
redaktor portalu  
kompasinvestycji.pl

W mijającym roku nastąpiło otwarcie lub kończy się budowa szczególnych projektów. Jedne mogą onieśmielać rozmachem, inne posiadają długą i trudną historię. Warto przyjrzeć się im bliżej.

**N**a podstawie projektów wpisanych do obszernej bazy serwisu KompasInwestycji.pl (która zawiera średnie i duże inwestycje realizowane na terenie całej Polski) przygotowaliśmy subiektywne zestawienie jednych z największych i najciekawszych inwestycji 2016 roku. Większość z nich została już otwarta. Nasze podsumowanie obejmuje projekty z odrębnych sektorów i w różnych lokalizacjach.

### Teatr (już nie) w budowie

Choć prace budowlane zakończyły się w listopadzie ub. r., Centrum Spotkania Kultur w Lublinie zostało uroczystie otwarte w kwietniu 2016 roku. To obiekt o długiej i znaczącej historii. Nie tylko w skali Lublina. Budowa pierwotnego gmachu roz-

poczęła się w 1974 r. i do- brych kilka lat później zo- stała wstrzymana, a por- zucona przez budowlan- ców konstrukcja zyska- ła nazwę Teatru w budo- wie. Inwestycję reaktywo- wano w 2008 r. – wówc- zas ogłoszono konkurs na bu- dowę Centrum Spotkania Kultur. Jego projekt nary- sowała lubelska pracow- nia Stelmach i Partnerzy. Generalnym wykonawcą został Budimex, który za- wiesił wiechę na placu bu- dowy w maju 2014 roku. Budowa Centrum Spotka- nia Kultur wymagała czę- ściowej rozbiórki istnie- jącego obiektu i realiza- cji nowej frontowej bry- ły. Powstał obiekt o dwóch kondygnacjach podziem- nych i trzech naziemnych, z wielofunkcyjną salą wi- dowiskową na 969 miejsc, salą kameralną dla 200 wi- dzów i kinową dla 164. Powierzchnia użytkowa CSK wynosi 23 500 m<sup>2</sup>.

W ramach całego przed- sięwzięcia Budimex od- powiadał również za mo- dernizację Teatru Muzycz- nego i Filharmonii Lubel- skiej oraz budowę Placu Teatralnego z dwupoziomym parkingiem pod- ziemnym na około 250 miejsc. Do zrealizowania całej inwestycji wykorzy- stano ok. 3 000 ton stali i 27 000 m<sup>3</sup> betonu. Bu- dowa Centrum Spotkania Kultur w Lublinie pochło- nęła ponad 170 mln zł.

### Iglica sięga 220 m

W kwietniu zakończyła się budowa ostatniej czę- ści inwestycji Warsaw Spire – 220-metrowy budy- nek wieżowy otrzymał po- zwolenie na użytkowanie. Warszawski kompleks biu- rowy został zaprojektowa- ny przez zespół z belgij- skiej pracowni architek- tonicznej M.&J-M. Jaspers – J. Eyers&Partners we współpracy z Polsko-Bel- gijską Pracownią Archi- tektury – Projekt. Wartość inwestycji to ok. 300 mln euro. Inwestorem, dewe- loperem i generalnym wy- konawcą jest firma Ghe- lamco Poland. Kompleks trzech budynków: wieży o wysokości 220 m z igli- cami oraz dwóch 55-me- trowych obiektów do- starczył na rynek łącznie



Warsaw Spire

109 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Metraż typowe- go piętra w komplek- sie wynosi od 1300 do 1700 m<sup>2</sup>. Prace budowlane trwały łącznie prawie 60 miesięcy i były prowadzo- ne nieprzerwanie od po- ło- wy 2011 roku. Ghelamco wyliczyło, że budowa pochło- nęła ok. 120 000 m<sup>3</sup> betonu oraz ok. 13 000 ton stali, natomiast szkla- na elewacja na wszyst- kich częściach kompleksu ma aż 52 000 m<sup>2</sup>. Budowa Warsaw Spire obsługiwa- na była łącznie przez 6 zu-



CSK w Lublinie

rawi, w szczytowych momentach na placu budowy pracowało 1200 osób, a materiały dostarczało ok. 200 ciężarówek dziennie. Inwestycja otrzymała certyfikat BREEAM na poziomie Excellent. Integralną częścią projektu jest aranżacja placu Europejskiego. W miejscu kwartału ulic Towarowej, Grzybowskiej, Wroniej i Łuckiej powstała przestrzeń publiczna z fontannami i zielenią, m.in. z okazami rzadkich drzew. Projekt powstał w belgijskiej pracowni Wirtz International Landscape Architects. Po północnej stronie placu powstał Art Walk – specjalnie zaprojektowana nowoczesna galeria wystawowa.

### To i OVO

W sierpniu otwarto hotel DoubleTree by Hilton, mieszający się w wielofunkcyjnym kompleksie OVO Wrocław. Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie z końcem kwietnia, w maju rozpoczęto przekazywanie kluczy do części mieszkaniowej. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka Wings Properties, która wchodzi w skład grupy deweloperskiej Star Group. Projekt powstał w pracowni Gottesman-Szmelcman Architecture. Inwestycja łączy w sobie kilka funkcji: apartamenty i penthouse'y, biura, lokale usługowe, centrum fitness oraz pięciogwiazdkowy hotel. Kompleks ma 9 kondygnacji,

w tym 2 podziemne, i sięga wysokości 25 m. ponad ziemią. Generalnym wykonawcą prac była firma Eiffage Polska Budownictwo. Budowa rozpoczęła się w kwietniu 2014 r. i trwała dwa lata. Koszt inwestycji wynosi 260 mln zł. Elewację obiektu w całości pokrywa biała Corian, który podkreśla miękkie, zaokrąglone kształty budynku. W części mieszkalnej OVO znajduje się 169 apartamentów o powierzchni od 30 do 250 m<sup>2</sup>, w tym 26 penthouse'ów na najwyższym piętrze. W budynku przewidziano także 28 biur i strefę komercyjną. W hotelu DoubleTree by Hilton znajduje się 189 pokoi, w tym 54 o podwyższonym standardzie: 14 deluxe, 28 executive i 12 apartamentów. W sumie hotel może przyjąć 400 gości. W części konferencyjnej zaplanowano 7 sal. Razem z salą bankietową mogą pomieścić równocześnie do 500 osób. Sala balowa ma powierzchnię 317 m<sup>2</sup> (powierzchnia parkietu tanecznego to 30 m<sup>2</sup>) i wysokość 5,5 metra.

### Ostatnie 41 km

W lipcu otwarto ostatni brakujący odcinek autostrady A4 pomiędzy Rzeszowem a Jarosławiem. Konsorcjum Budimexu i Strabag przejęło we wrześniu 2014 r. budowę po poprzednim wykonawcy: Polimex-Mostostal i Doprastav, który podpisał umowę na reali-



Odcinek Rzeszów – Jarosław autostrady A4

Fot. arch. Budimex

zacji inwestycji we wrześniu 2010 roku. Problemy na budowie i finansowe pierwszego wykonawcy wpłynęły na czteroletnie opóźnienie inwestycji. Roboty kontraktowe z nowym konsorcjum wykonawczym obejmowały budowę autostrady A4 wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi) na odcinku od km 581+263,44 do km 622+463,44. Powstał fragment trasy o długości 41,2 km z dwoma węzłami – Łańcut i Przeworsk. Jak podaje Budimex, w szczytowym okresie realizacji przy robotach zaangażowanych było ok. 600 pracowników fizycznych, operatorów, kierowników dozoru technicznego oraz blisko 350 jednostek sprzętowych. Początkowo wartość kontraktu Budimexu i Strabag wynosiła 769 mln zł. Ze względu na konieczność naprawy mostów i wiaduktów, koszty realizacji inwestycji wzrosły do ponad 985 mln zł. Autostrada A4 biegnie przez cały kraj i ma łącznie 673 km.

### Hala pod Giewontem

We wrześniu została otwarta hala widowiskowo-sportowa, zrealizowana przez Mostostal Warszawa na zlecenie Centralnego Ośrodka Sportu – Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Zakopanem. To kolejny wyekwiowany obiekt. Wybudowana za 22 mln zł hala znajduje się w Zakopa-

nem, jest położona na wysokości 901,65 m n.p.m. Największą powierzchnię zajmuje wygłuszona sala sportowa, wykończona parkietem (46×28,5 m) z klonu kanadyjskiego, przystosowana do rozgrywek koszykówki, piłki ręcznej, siatkówki i futsalu. Na terenie czterokondygnacyjnego obiektu znajdują się: siłownia, sale treningowe do zapasów i judo, sala fitness, najdłuższa w Polsce 60-metrowa tartanowa bieżnia ze skocznią w dal i do trójzskoku oraz zaplecze z szatniami. Powierzchnia całkowita inwestycji wynosi 10 295 m<sup>2</sup>. Budynek został wykonany w technologii budownictwa pasywnego i jest ogrzewany za pomocą instalacji solarnej oraz ciepła pobieranego z gruntu.



Hala COS Zakopane

Fot. arch. Mostostal Warszawa

### Most przez Nogat

W pierwszych dniach października Strabag oddał do użytku most przez Nogat w Malborku. Gotowa przeprawa o długości 178,8 m i szerokości



Fot. arch. Wings Properties

OVO Wrocław



Malbork, most w budowie

16,8 m to pierwszy etap inwestycji, która obejmuje również budowę dojazdów w ciągu dróg krajowych 22 i 55 i zakończy się po sfinalizowaniu prac archeologicznych na Placu Słowiańskim i Alei Rodła. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku podpisała umowę na realizację przedsięwzięcia w kwietniu 2015 roku. Nowy most przez Nogat to obiekt o przekroju 3-belkowym, 5-prześłowym, podtrzymywany na 6 podporach, w tym trzech znajdujących się w korycie rzeki. Prace przygotowawcze trwały do września 2015 r., kiedy rozpoczęła się budowa. 9 segmentów ustroju nośnego wykonano w szalunku stacjonarnym przy wykorzystaniu 2,2 tys. m<sup>3</sup> betonu. Jak informuje wykonawca – Strabag – dużym wyzwaniem podczas realizacji obiektu były nasunięcia przęsła o konstrukcji belkowej z usztywniającymi poprzecznikami podporowymi i przeszłowymi. Na nowej przeprawie znajdują się: dwa pasy ruchu, chodnik oraz ścieżka rowerowa. Wartość inwestycji to 55,5 mln netto.

### Koszyki w nowej odsłonie

W październiku otwarto po rewitalizacji Hali Koszyki w Warszawie. To również przedsięwzięcie z długą historią, którego realizacja wydawa-

ła się swego czasu karkołomnym i niewykonalnym zadaniem. Historyczny dla stolicy obiekt targowy został wzniesiony w latach 1906-1909. W 2008 r. rozebrano znaczną część hali, po czym jej rewitalizacja stanęła pod znakiem zapytania. W 2012 r. inwestycja przeszła w ręce nowego inwestora – Griffin Group – i nabrała tempa. Za projekt odpowiada pracownia architektoniczna JEMS Architekci, za koncepcję wnętrz – studio projektowe Medusa Group. Akt erekcyjny budowy Hali Koszyki został podpisany w połowie paź-

dziernika 2014 roku. Generalnym wykonawcą została firma Erbud. Podczas rewitalizacji obiektu zrekonstruowano pierwotną charakterystyczną bryłę hali. Odtworzony został jej układ, rytm, kubatura oraz oryginalne elementy, które udało się uratować. Odtworzono m.in. ceglane ściany, wykorzystując oryginalne cegły ze zdemontowanej hali. Odrestaurowano secesyjne fasady budynków bramnych czy historyczne stalowe kratownice, odmalowane na pierwotnie użyty niegdyś zielony kolor. W obiekcie znaj-

duje się 18 konceptów restauracyjnych, 11 sklepów z żywnością i kilka lokali usługowych. W sąsiedztwie Hali Koszyki wyrosły trzy budynki klasy A z 15 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Na terenie kompleksu przewidziano 200 miejsc parkingowych i 85 miejsc dla rowerów oraz ogólnodostępny plac miejski o powierzchni ok. 600 m<sup>2</sup>, usytuowany od strony ul. Koszykowej. Wartość całej inwestycji to ok. 81 mln euro.

### Bardzo kosztowna fabryka

Również w październiku otwarto inwestycję koncernu Volkswagen. Jej wartość szacuje się na 3 mld zł. Koło Wrześni pod Poznaniem powstała fabryka samochodów VW Crafter. Skala projektu wymagała zaangażowania wielu firm wykonawczych i podwykonawczych. Na 220 ha w niespełna dwa lata Strabag postawił trzy z pięciu hal produkcyjnych. Ich realizacja rozpoczęła się na przełomie 2014 i 2015 roku. W ciągu zaledwie 8 miesięcy zbudowano halę montażu samochodów wraz z działem wykończeniowym i mostami technologicznymi, budynek biurowo-serwisowy i budynek mediów. Hale w stanie surowym zajęły łącznie ponad 150 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Największa z nich miała 850 m długości, a droga od jednego końca pierwszej z hal do końca kolejnej wymagała pokonania 1,2 km. Do budowy hal wykorzystano ponad 11 tys. ton konstrukcji stalowych, 54 tys. m<sup>2</sup> płyt osłonowych elewacyjnych, 68 tys. m<sup>3</sup> betonu posadzkowego, ponad 500 słupów żelbetonowych, a wszystkich prefabrykatów żelbetonowych ponad 1300 szt. Strabag zbudował również na terenie zakładu 9,5 km dróg wewnętrznych, 102 tys. m<sup>2</sup>



Hala Koszyki w Warszawie



Budowa nowej fabryki Volkswagena

Fot. arch. Pei Cobb Freed

parkingów i powierzchni logistycznych, specjalny tor testowy dla samochodów i bocznicę kolejową. W inwestycję zaangażowana była także firma Eiffage Polska Budownictwo, która otrzymała zamówienie na budowę hali logistycznej o całkowitej powierzchni 35 600 m<sup>2</sup>. Z kolei Hochtief Polska, na zlecenie firmy Dürr Poland, wykonał budynek lakierni – halę produkcyjną o powierzchni ponad 47 000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami technicznymi i socjalno-biurowymi o łącznej powierzchni ok. 9 500 m<sup>2</sup>. Kolejną firmą zaangażowaną w projekt była Grupa Pekabex, odpowiedzialna za wykonanie konstrukcji prefabrykowanej dwóch obiektów nowej fabryki: przyszłej lakierni oraz wielofunkcyjnego łącznika, stanowiącego „kręgosłup” całego zakładu.

### Stacja 16 m pod ziemią

W grudniu przyjmie podróżnych nowy, trzypoziomowy dworzec Łódź Fabryczna. Wartość całego projektu to 1,75 mld zł brutto. Inwestycja jest realizowana przez konsorcjum firm Torpol, Astaldi, Intercon oraz Przedsiębiorstwo Dróg i Mostów. Pierwsze prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu 2012 roku. Ze względu na problemy z wywłaszczeniem terenu pod część inwestycji, termin jej zakończenia prze-

sunął się o ok. 1,5 roku. W sierpniu br. podpisano aneks do umowy – termin wykonania robót został wydłużony do 31 grudnia 2017 r., przy czym węzeł drogowy i część podziemna dworca mają zostać oddane do użytku w grudniu 2016 roku. Łódź Fabryczna to największy i najnowocześniejszy multimodalny dworzec w Polsce. Do realizacji samej konstrukcji obiektu wykorzystano ok. 70 tys. m<sup>3</sup> betonu i ok. 10 tys. ton stali na zbrojenia. Całkowita powierzchnia płyty w obszarze stacji i parkingu będzie miała ok. 65 tys. m<sup>2</sup>. W holu przewidziano 18 kas biletowych, 8 m pod ziemią, znajduje się dworzec ko-



Łódź Fabryczna

Fot. arch. PAP-PLK

lejowy z poczekalnią i kasami. Na drugim poziomie, 16,5 m pod ziemią, umiejscowiono stację kolejową z czterema peronami i ośmioma torami. Dobrą obsługę wjazdów i wyjazdów pociągów umożli-

wi 18 rozjazdów. Na terenie obiektu znajduje się blisko 1000 miejsc parkingowych. Na stacji Łódź Fabryczna i w tunelu zbudowano 12 km torów. Obiekt oświetla 9 tysięcy lamp, w tym najnowocześniejsze energooszczędne oprawy typu LED. Do rozmieszczenia opraw i podłączenia urządzeń ułożono wewnątrz budynku 340 tys. km kabli.

### Złota wieża

Na grudzień zapowiadane jest zakończenie prac budowlanych w wieżowcu Złota 44. Budowa charakterystycznego apartamentowca przy ul. Złotej w Warszawie rozpoczęła się już w 2008 roku. Budynek o wysokości 192 m zaprojektował znany architekt Daniel Libeskind. W 2013 r. powstała bryła obiektu, po czym budowa utknęła ze względu na problemy finansowe inwestora – Orco Property Group. W sierpniu 2014 r. amerykański fundusz Amstar i polska spółka BBI Development przejęły inwestycję za 63 mln euro. Jak szacowali wówczas nowi właściciele – dokończenie projektu



Złota 44

Fot. arch. Amstar / BBI Development

o powierzchni od 75 do 300 m<sup>2</sup>. Na ósmym piętrze o powierzchni 1800 m<sup>2</sup> zaprojektowano strefę rekreacyjną z 25-metrowym basenem, salą kinową z symulatorem do gry w golfa, strefą SPA i 400-metrowym tarasem z jacuzzi. Cała przestrzeń wokół basenu oraz w strefie SPA została wyłożona kwarcytem, ściany wykończono forniem oraz tafłami szkła zdobionymi mosiądzem. Mieszkańcy będą mieli też do dyspozycji siłownię oraz piwnicę win. Wnętrza budynku zaprojektowała firma Woods Bagot z Londynu, powierzchnia części wspólnych wyniesie 1,4 tys. m<sup>2</sup>. Inwestor spodziewa się uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku w pierwszej połowie 2017 roku. ■

miało pochłonąć ok. 300 mln zł. Umowa na realizację i koordynację prac wykończeniowych została podpisana z firmą Warbud. W 52-piętrowym wysokościowcu przewidziano 266 apartamentów

