

# TOP 10 INWESTYCJE 2017



**Michał Oksiński**  
redaktor serwisu KompasInwestycji.pl



Rozbudowa drugiej linii metra, zielona spalarnia, kompleks apartamentowców i biur na 100 tys. m<sup>2</sup> powierzchni czy szpital na 300 łóżek. To jedne z najciekawszych tegorocznych projektów w Warszawie. Poza stolicą również szykują się duże inwestycje.

**N**a podstawie projektów wpisanych do obszernej bazy serwisu KompasInwestycji.pl (zawierającej średnie i duże inwestycje realizowane na terenie całej Polski) przygotowaliśmy subiektywne zestawienie największych i najciekawszych inwestycji 2017 roku z różnych sektorów.

## Metro dłuższe o 6 km

Pod koniec listopada 2016 roku rozpoczęły się pierwsze prace przy rozbudowie drugiej linii warszawskiego metra. Inwestycja nabierze większego tempa w 2017 roku. Rozbudowa zachodniej linii metra na Woli to trzy stacje i około 3,4 km trasy. Planowane stacje to: Młynów, Księcia Janusza oraz Płocka. W ramach inwestycji powstaną tory odstawcze i komora do zawracania. Pierwszy etap prac zaplanowano w rejonie ul. Górczewskiej, przy której powstanie stacja Księcia Janusza. Realizacja

stacji Płocka rozpocznie się w pierwszym kwartale 2017 roku. Również w 2017 roku rozpocznie się budowa wentylatorni oraz szybu wydobywczego dla tarcz drążących tunele metra. Wykonawcą inwestycji została firma Gülermak Ağır Sanayi İnşaat ve Taahhüt A.Ş. Koszt realizacji 3,4 km odcinka wyniesie 1,14 mld zł. Czas budowy to 38 miesięcy. Projektantem jest Biuro Projektów Metroprojekt. Zakończenie budowy przewidziane jest na 2019 rok.

Trwa już budowa przedłużenia drugiej linii z Dworca Wileńskiego w kierunku północno-wschodnim. Powstanie około 3,12 km trasy. Planowane stacje to: Szwedzka, Targówek oraz Trocka. Również tutaj za ostatnią stacją znajdą się tory odstawcze i komora do zawracania. Umowę z wykonawcą podpisano 11 marca, prace w terenie rozpoczęły się z końcem kwietnia. Wykonawcą jest wybrana w przetargu firma Astaldi z Włoch, kwota kontraktu wynosi 1,06 mld zł brutto. Budowa potrwa 38 miesięcy.

Na rozbudowę drugiej linii metra o trzy stacje w kierunku zachodnim, trzy stacje w kierunku północno-wschodnim, a także na rozbudowę infrastruktury na Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty oraz zakup 13 fabrycznie nowych pociągów Warszawa otrzyma unijne dofinansowanie w kwocie około 1,82 mld zł. Dofinansowanie pozwoli także na pokrycie kosztów prac projektowych kolejnych stacji drugiej linii metra. Będzie ona dłuższa o trzy ostatnie stacje na północy drugiej linii i dwie na odcinku zachodnim, których budowa ma się zakończyć do 2023 roku. Metro Warszawskie ma już wybrane w konkursach koncepcje architektoniczne tych obiektów: konsorcjum Biura Projektów Metroprojekt z AMC Andrzej M. Chołdzyński przygotowało je dla części wolsko-bemowskiej, a ILF Consulting Engineers Polska dla odcinka na Targówku. Projekty dla Targówka już powstają.



Fot. arch. UM Warszawa

## Browary Warszawskie

Na warszawskiej Woli powstaną Browary Warszawskie, kompleks kilkunastu apartamentowców i budynków biurowych, pomiędzy którymi przewidziano przestrzeń publiczną. Najnowszy projekt Echo Investment obejmuje 100 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, w tym 50 tys. m<sup>2</sup> biur i 1000 mieszkań. Browary Warszawskie wyrosną w kwadracie ulic Grzybowska – Wronia – Chłodna – Krochmalna na obszarze 4,5 ha. Projekt inwestycji powstał na deskach pracowni JEMS Architekci. W centralnej części kompleksu zaplanowano rynek z budynkiem warzelni. Ulica Krochmalna ma mieć przywrócony historyczny przebieg. W parterach budynków biurowych i mieszkalnych znajdują się powierzchnie usługowe. W pierwszym etapie inwestycji, który rozpoczął się w ostatnich tygodniach 2016 roku, powstanie budynek mieszkalny z 98 lokalami, z których 92 to mieszkania. Będzie to obiekt siedmiokondygnacyjny z podziemnym garażem na 91 miejsc postojowych. W kolejnych etapach części mieszkalnej powstanie najwyższy z całej inwestycji – siedemnastokondygnacyjny apartamentowiec (171 lokali, budowa rozpocznie się w styczniu br.), następnie obiekt ze 105 mieszkaniami i dwa budynki z lokalami przeznaczonymi pod wynajem. W całej inwestycji zaplanowano tysiąc mieszkań.



Część biurowa w zabudowie kaskadowej obejmie 50 tys. m<sup>2</sup> i powstanie od strony ul. Grzybowskiej. Pierwszy etap zakłada realizację 15 tys. m<sup>2</sup> biur. Inwestor złożył już dokumenty o pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac ma nastąpić w pierwszym półroczu 2017 roku. W drugim etapie powstanie 35 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Cały projekt ma być certyfikowany, prawdopodobnie również w części mieszkaniowej, i powstanie do 2020 roku. Wartość Browarów Warszawskich szacuje się na około 1 mld zł i będzie to z pewnością największa inwestycja w historii spółki.

## Hotel w fabryce fortepianów

Pod koniec września 2016 roku Firma Budowlana Antczak uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę centrum hotelowo-biznesowego Calisia. W byłej fabryce



fortepianów i pianin w Kaliszu powstanie hotel Hampton by Hilton. Pozostałą część kompleksu zajmą biura i lokale handlowo-usługowe. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Fryderyka Chopina 9 w Kaliszu została kupiona przez FB Antczak jesienią 2015 roku. Od momentu nabycia poszukiwano optymalnej koncepcji rewitalizacji obiektu, która pozwoliłaby wykorzystać potencjał przestrzeni i służyć mieszkańcom. Autorem koncepcji architektonicznej jest pracownia MODOArchitektura z Poznania. W lipcu 2016 roku FB Antczak podpisał umowę franczyzową z marką Hilton Worldwide. Pod marką Hampton by Hilton znajdzie się ponad 3000 m<sup>2</sup> powierzchni hotelowej zaplanowanej w ramach projektu „Calisia – centrum kultury i biznesu”. Na terenie hotelu zaplanowano 96 pokoi, sale konferencyjne, centrum fitness, SPA oraz basen. Oprócz części hotelowej na projekt Calisia składać się będzie także przestrzeń biurowo-usługowa o łącznej powierzchni 4000 m<sup>2</sup>. Uzupełnieniem kompleksu będzie zrewitalizowany dziedziniec fabryki, który stanie się zieloną przestrzenią publiczną dostępną dla mieszkańców. Hilton Kalisz zostanie otwarty w 2018 roku.

## Zakład dla lotnictwa w Środzie Śląskiej

XEOS – spółka joint venture zawiązana przez GE Aviation i Lufthansa Technik, zbuduje w Środzie Śląskiej centrum napraw i serwisowania silników. Inwestycja powstanie na terenie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Kluczowym argumentem przemawiającym za wyborem takiej lokalizacji była dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry potencjalnych pracowników centrum serwisowego. Wartość inwestycji wyniesie ponad 1 mld zł, czyli 250 mln euro. Głównym przeznaczeniem zakładu w Środzie Śląskiej będzie serwisowanie silników typu GENx-2B, a w kolejnych latach również typu GE9X. Wmurowanie kamienia węgielnego planowane jest na marzec 2017 roku, natomiast uruchomienie operacji w zakładzie na wrzesień 2018 roku. Budowa będzie prowadzona dwuetapowo. W ciągu pierwszych dwóch lat powstaną główne budynki biurowe i techniczno-operacyjne. Samo stawianie konstrukcji potrwa dość krótko, a większość czasu zajmą prace wewnętrzne i wykończeniowe. Po zakończeniu pierwszej fazy budowy powstanie nowoczesna, wyposażona w najnowsze technologie specjalistyczna komora do testowania silników samolotowych. Jej konstrukcja i przygotowanie do pełnej operacyjności zajmie około dwóch lat.





### Elektrownia Ostrołęka

Energa i Enea przygotowują i zbudują nowy blok energetyczny w Ostrołęce. Inwestycja może pochłonąć nawet 6 mld zł. W planach jest nowoczesny blok węglowy klasy 1000 MW w Elektrowni Ostrołęka. Budowa ma potrwać około 60 miesięcy i ma się zakończyć w drugiej połowie 2023 roku. Spółki zobowiązały się do uczestnictwa w etapie budowy przy założeniu, że spełniony zostanie warunek rentowności projektu. Energa ocenia, że jej nakłady inwestycyjne do zakończenia etapu rozwoju wyniosą około 27 mln zł. Z kolei Enea szacuje, że jej łączne nakłady inwestycyjne do zakończenia etapu rozwoju wyniosą około 128 mln zł. Kwota ta obejmuje również zakup 50% akcji spółki celowej powołanej do realizacji projektu.

### Tunel za 2 miliardy

Pod koniec listopada 2016 roku PKP Polskie Linie Kolejowe ogłosiły przetarg na budowę tunelu łączącego Łódź Fabryczną z Łodzią Kaliską i Łodzią Żabieńcem. Prace projektowe i budowlane zaplanowane są w latach 2017–2022. Tunel średnicowy to przedłużenie linii kolejowej z Łodzi Fabrycznej na zachód, a koszt jego realizacji wyniesie około 2 mld zł. Pod miastem tunel rozdzieli się na dwa kierunki: na północ doprowadzi do stacji Łódź Żabieniec, a na południe do stacji Łódź Kaliska. Wybudowanie tunelu umożliwi w Łodzi ruch



dalekobieżny północ – południe i wschód – zachód. Inwestycja zakłada budowę dwóch nowych przystanków w tunelu: u zbiegu ulic Zielonej, Zachodniej i Kościuszki (przystanek Centrum) oraz u zbiegu ulic Ogrodowej, Karaskiego i Drewnowskiej (przystanek Ogrodowa). Budowa tunelu średnicowego to drugi etap projektu „Udrożnienie Łódzkiego Węzła Kolejowego”. Pierwszym etapem była budowa tunelu kolejowego na odcinku Łódź Widzew – Łódź Fabryczna wraz z nowym dworcem kolejowym na stacji Łódź Fabryczna (wartość kontraktu brutto to 1,75 mld zł). Realizacja nowej inwestycji, tunelu i przystanków prowadzona jest zgodnie z przyjętym harmonogramem.

### ArtN

Wiosną ma ruszyć zapowiadana od dawna budowa wielofunkcyjnego projektu ArtN. Na terenie dawnej fabryki Norblina, przy ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie, planowana jest rewitalizacja nieruchomości na podstawie projektu stworzonego przez pracownię PRC Architekci. Inwestor – Capital Park – zaplanował tam ponad 64 tys m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowo-handlowo-kulturalnej i parking na czterech kondygnacjach podziemnych. Na terenie obiektu znajdują się m.in. autorski koncept Sportowy Dom Towarowy, największy w Polsce klub fitness o powierzchni 3200 m<sup>2</sup>, butik Orska, Perfumeria Quality oraz szeroka oferta gastronomiczna na ponad 3000 m<sup>2</sup>.



Koncepcja zakłada zachowanie 10 budynków oraz 44 kompleksów maszyn i urządzeń wpisanych do rejestru zabytków. Elementy te po renowacji będą wkomponowane w projekt. Nowa zabudowa od strony ulicy Prostej powstanie nad zabytkowymi budynkami, tworząc tym samym otwartą przestrzeń, skupioną wokół brukowanej, głównej uliczki, przy której znajdują się zabytkowe budynki, pasáže, kawiarenki i butiki wraz z odnowionymi maszynami.

### Szpital Południowy

W ubiegłym roku rozpoczęła się budowa 309-lóżkowego szpitala, który powstanie u zbiegu ul. rtm. Pileckiego i Indiry Gandhi w Warszawie. Realizacja inwestycji o wartości 400 mln zł potrwa trzy lata. Wykonawcą jest konsorcjum składające się ze spółek: Erbud, Strabag,





Fot. arch. UM Warszawa

Strabag AG i Ed. Züblin AG. Szpital Południowy będzie się składał z trzech pięciokondygnacyjnych budynków. Na dachu jednego z pawilonów zaplanowano lądowisko helikopterów. Całkowita powierzchnia użytkowa budynków głównych A, B i C to 42375,64 m<sup>2</sup>. Na terenie obiektu zaprojektowano 400 miejsc postojowych: 38 stanowisk na parkingu nadziemnym i 362 pod ziemią.

W budynku A pomieszczą się przychodnia szpitalna, izba przyjęć, laboratorium analityczne oraz dział rehabilitacji. Na drugim piętrze znajdują się oddziały szpitalne: ginekologii, położniczy, łóżka noworodkowe i neonatologiczne oraz blok porodowy. Trzecie piętro pomieści oddział chirurgii ogólnej. W budynku B przewidziano Szpitalny Oddział Ratunkowy, administrację, dział badań czynnościowych i endoskopii oraz oddział kardiologii i geriatry. Na trzecim piętrze znajdzie się blok operacyjny oraz oddział anestezjologii i intensywnej terapii. W budynku C na poziomie -2 zaplanowano parking i pomieszczenia techniczne, na pierwszym piętrze przewidziano oddział psychiatryczny i odcinek obserwacyjny. Na drugim piętrze funkcjonować będzie oddział wewnętrzny, trzecie piętro pomieści oddział ortopedii.

### 71 km S7

Pod koniec 2016 roku Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad deklarowała, że wkrótce zaprosi wykonawców do składania ofert na budowę drogi ekspresowej S7 Napierki – Płońsk. Umowy na realizację mają zostać podpisane w połowie br. Inwestycja o łącznej długości 71 km została podzielona na cztery odcinki: Napierki – Mława (około 14 km), Mława – Strzegowo (około 21,5 km), Strzegowo–Pieńki (około 22 km), Pieńki–Płońsk (około 13,7 km). Inwestycja realizowana będzie w systemie „projektuj i buduj”. Zadaniem wyłonionych w przetargu wykonawców będzie wykonanie projektów budowlanych i złożenie wniosków o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej dla całego zadania. Zakończenie budowy zaplanowano najwcześniej w IV kwartale 2020 roku. Szacunkowy łączny koszt całej inwestycji to około 2,7 mld zł.

### Zielona spalarnia

Na warszawskim Targówku planowana jest budowa nowoczesnej spalarni odpadów komunalnych. Obiekt będzie spełniał najsurowsze wymogi pod względem

ochrony środowiska naturalnego i będzie neutralny dla okolicznych mieszkańców. Koszt inwestycji szacuje się na około 1,1 mld zł. Nowy zakład przejmie dotychczasowe funkcje instalacji MBP (mechaniczno-biologiczną) na Radiowie, obsługującej stolicę od ponad 60 lat. Obiekt będzie składał się z instalacji do termicznego unieszc-



Fot. arch. ZUSOK Warszawa

zkodliwiania odpadów o wydajności ponad 300 tys. ton rocznie oraz nowoczesnej, w pełni zautomatyzowanej sortowni odpadów selektywnie zebranych o wydajności 30 tys. ton rocznie. Będzie również dostarczał prąd i ciepło warszawiakom. Obiekt będzie działał przez całą dobę i wytwarzał około 200 tys. MWh ciepła oraz około 100 tys. MWh energii elektrycznej każdego roku.

Projekt architektoniczny rozbudowy instalacji zakłada, że bryła obiektu wtopi się w lokalny krajobraz Targówka. W koncepcji przewidziano zastosowanie takich rozwiązań jak zielone dachy, transparentne elewacje budynków technologicznych, a także półprzezroczyste osłony elewacji. Dodatkową atrakcją będzie punkt widokowy zlokalizowany w najwyższej położonej części instalacji. Przez zakład będzie przebiegać ścieżka edukacyjna dla osób odwiedzających obiekt. Instalacja jest projektowana przez Sweco Consulting. Koszty dokumentacji projektowej wynoszą 15 mln zł netto. Prace budowlane ruszą w tym roku i mają się zakończyć za dwa lata. ■