

POZA RAMAMI ZWYCZAJNOŚCI

Tekst i zdjęcia:

Zespół Projektowy AMC-Andrzej M. Chołdzyński Sp. z o.o. Sp.k.
i GHELAMCO Poland

INWESTYCJE



THE WARSAW HUB

INWESTOR, DEWELOPER I GENERALNY WYKONAWCA: GHELAMCO Poland

ARCHITEKT I URBANISTA: Andrzej M. Chołdzyński Sp. z o.o.-Sp.k.

BUDYNKI: 3

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 113 000 m²

Wielofunkcyjność,
metropolitalność,
przyjazna przestrzeń
wielkomiejska z zielenią
– to cechy
charakteryzujące jedną
z największych inwestycji
w centrum Warszawy,
składającą się z trzech
wieżowców. Mowa
o The Warsaw Hub.

pierzei – rytmizowanej przejściami. Dwa z nich liczą 130 metrów wysokości, a jeden – 85 metrów. Razem tworzą wzdłuż ulicy Towarowej spójną, wielkomiejską pierzeję o intrygującej tektonice, oraz widoczną z wielu miejsc w stolicy dominantę przy rondzie Daszyńskiego. Rzeźbiarski projekt daje z każdego miejsca inny widok i inny układ kompozycyjny brył budynków, wzbogacając interesująco oraz intrygująco panoramę miasta. Wzdłuż kompleksu, zarówno od strony ulicy Towarowej, jak i od jego wnętrza, powstaje atrakcyjna przestrzeń publiczna budowana z pasażów i placów z małą architekturą oraz zielenią miejską. The Warsaw Hub jest jedną z najciekawszych i najbardziej wielowłatkowych inwestycji Ghelam-

co. Podobnie jak w przypadku pobliskiego Placu Europejskiego w partach zlokalizowane są, oprócz loby biurowych i hotelowych, kawiarnie, restauracje, punkty usługowe oraz handlowe, hole biurowe wielofunkcyjne.

W poziomie -1 zespół gmachów jest również bezpośrednio połączony pasażem handlowym ze stacją II linii metra – Rondo Daszyńskiego, w metropolitalny sposób integrując infrastrukturę transportową i wykorzystując w pełni potencjał ważnego w tej części Warszawy węzła komunikacyjnego położonego u zbiegu ulic Towarowej i Prostej, łączącego II linię metra z przystankami tramwajowymi oraz autobusowymi, a także stacjami kolejowymi Warszawa Ochota oraz Warszawa Główna.

Warszawska Wola to jedna z najdynamiczniej rozwijających się dzielnic miasta, której dawny przemysłowy charakter zamienia się w metropolitarne, wielofunkcyjne centrum. Charakterystycznym skryształizowaniem urbanistycznym i architektonicznym tych przekształceń jest otoczenie Ronda Daszyńskiego. W tym rejonie realizowanych jest obecnie wiele gmachów metropolitalnych, budynków mieszkalnych i usługowych, w tym sześć wieżowców, z których aż trzy składają się na największą inwestycję w skali miasta, czyli The Warsaw Hub.

Urbanistyka nowego City

Ekspresyjna i indywidualna architektura tego zespołu budynków została zaprojektowana dla wizjonerskiego dewelopera Ghelamco w warszawskiej pracowni AMC-Andrzej M. Chołdzyński Sp. z o.o.-Sp.k., autora m.in. budynku Centrum Giełdowego – Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, centralnego odcinka II linii metra warszawskiego czy też rozbudowy i rewitalizacji Domu Towarowego CDT (CEDET). The Warsaw Hub jest najbardziej innowacyjnym projektem realizowanym przez Ghelamco, wychodzącym daleko poza ramy zwykłego kompleksu biurowców. Charakter inwestycji opiera się na idei huba, czyli wielkiego węzła komunikacyjnego i funkcjonalnego.

Trzy wieżowce rzeźbiarsko rozmieszczone są na wspólnej, liczącej ponad 100 metrów podstawie –



Fot. arch. Ghelamco

Fot. arch. AMC-Andrzej M. Chołczyński Sp. z o.o.-Sp.k.



Projekt urbanistyczno-architektoniczny dominanty grupowej złożonej z pięciu wysokościowców przy Rondzie Daszyńskiego, autorstwa Andrzeja M. Chołczyńskiego Architekta i Urbanisty. Warszawa, luty 2010 roku.

Wielofunkcyjność przestrzeni

W obiektach wchodzących w skład The Warsaw Hub, na łącznej powierzchni użytkowej ok. 113 tys. m², znajdują się przestrzenie biurowe, centrum kongresowe, dwa hotele, pasaż handlowy oraz przestrzenie handlowe i usługowe. Zespół wyposażony jest w wielokondygnacyjny garaż podziemny połączony komunikacją pionową z holami wejściowymi oraz nowoczesny naziemny, oświetlony światłem dziennym parking rowerowy z prysznicami i szafkami dla rowerzystów, zlokalizowany w południowej części jednej z wież biurowych. Od strony Ronda Daszyńskiego starannie zaplanowano zadrzewiony plac z parterami roślinnymi, a także zieloną nawierzchnią. Od tego placu prowadzą w kierunku południowym dwa ciągi zielone – wielkoszalerowy układ drzew oraz krzewów wzdłuż ulicy Towarowej i kameralny pasaż z drzewami od wnętrza kwartału.

Innowacyjność

The Warsaw Hub jest dziełem twórczego dialogu Inwestora i Architekta, poszukującym optymalnej

odpowiedzi na potrzeby miasta, jego mieszkańców oraz przyszłych użytkowników, uwzględniającym na każdym etapie swojego powstawania osiągnięcia nowoczesnej myśli i technologii, wielokrotnie poddawanych rektyfikacji, próbom elastyczności, wielofunkcyjności, multimodalności planu funkcjonalnego i przestrzeni.

Dużą rolę w procesie projektowym odegrały takie kryteria, jak elastyczność przestrzeni biurowych, przejawiająca się w stworzeniu warunków do dowolnej aranżacji powierzchni biurowej na biura typu *open space* lub wydzielone pokoje biurowe. Stworzone zostały warunki funkcjonalne umożliwiające tworzenie przestrzeni o zróżnicowanych właściwościach, dające przyszłym użytkownikom potencjał do nietypowych aranżacji wynikających z indywidualnych potrzeb, wielkości czy charakteru ich organizacji. Powierzchnie biurowe mogą być łączone oraz wydzielone zarówno w planie, jak i w przekroju pionowym poprzez fuzję kilku kondygnacji. Na najwyższych piętrach znajdują się atrakcyjne „podniebne” tarasy zewnętrzne z widokiem na Warszawę oraz

przestrzenie urządzone w podwójnej wysokości kondygnacji o prestiżowym charakterze. W łącznikach pomiędzy budynkami zostały stworzo-

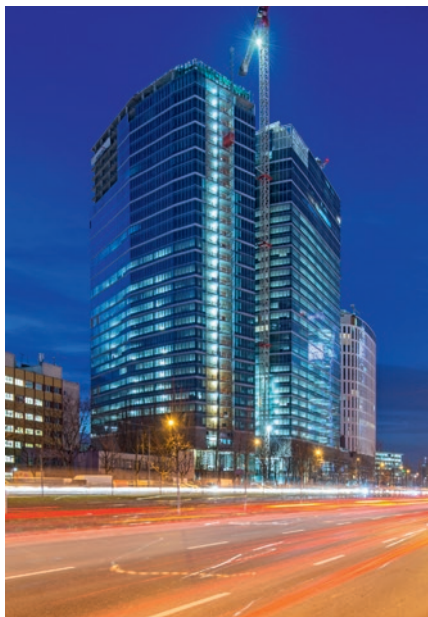


ne warunki do aranżacji interaktywnej przestrzeni sprzyjającej mniejszym firmom oraz start-up-om. Na dachu łącznika pomiędzy wieżami biurowymi najemcy będą mogli korzystać ze wspólnego zielonego tarasu i ogrodu.

Zastosowane rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne umożliwiają swobodną aranżację przestrzeni biurowych przy zachowaniu komfortu świetlnego oraz użytkowania na każdej kondygnacji oraz w każdej części budynku. Na etapie projektowania zostały przeprowadzone obliczenia i symulacje przy użyciu modelu 3D dotyczące ilości oraz jakości światła dziennego w biurach w oparciu m.in. o wytyczne BREEAM oraz Modern Office Standards. Na podstawie tych obliczeń w zestawieniu z bilansem energetycznym zostały dobrane parametry spektrofotometryczne szklenia fasadowego. Dla spełnienia komfortu świetlnego okna biurowe wyposażone są w automatyczne żaluzje weneckie wbudowane w moduły elewacyjne fasady elementowej z możliwością indywidualnej regulacji natężenia światła przez użytkowników.

Istotnym elementem w budynkach wysokościowych jest komunikacja pionowa, a więc windy, które dają możliwość sprawnego podróżowania na wszystkie kondygnacje. Odpowiednie zaplanowanie i zaprojektowanie tego na pozór oczywistego elementu w budynku wysokościowym jest rozwiązaniem bezpośrednio wpływającym na codzienność większości użytkowników. W budynku zastosowano system ograniczający liczbę przystanków pośrednich, co w konsekwencji prowadzi do skrócenia czasu podróży i oczekiwania na windę.

Oprócz centralnego systemu zarządzania budynkiem (BMS), odpowiadającego za kontrolę energii, sprawność funkcjonalną oraz ochronę i bezpieczeństwo użytkowania, obiekt będzie oferował swoim użytkownikom liczne nowoczesne rozwiązania, m.in. dostęp i nawigację za pomocą smartfona, system rozpoznawania samochodów, stacje do ładowania pojazdów elektrycznych. Deweloper zintegruje wszystkie systemy budynkowe (wykorzystując do tego chmurę) na niespotykaną dotąd skalę. Uczyni to z The Warsaw Hub najbardziej inteligentny i zaawansowany technologicznie budynek w Europie. ■



Fot. arch. Ghelamco