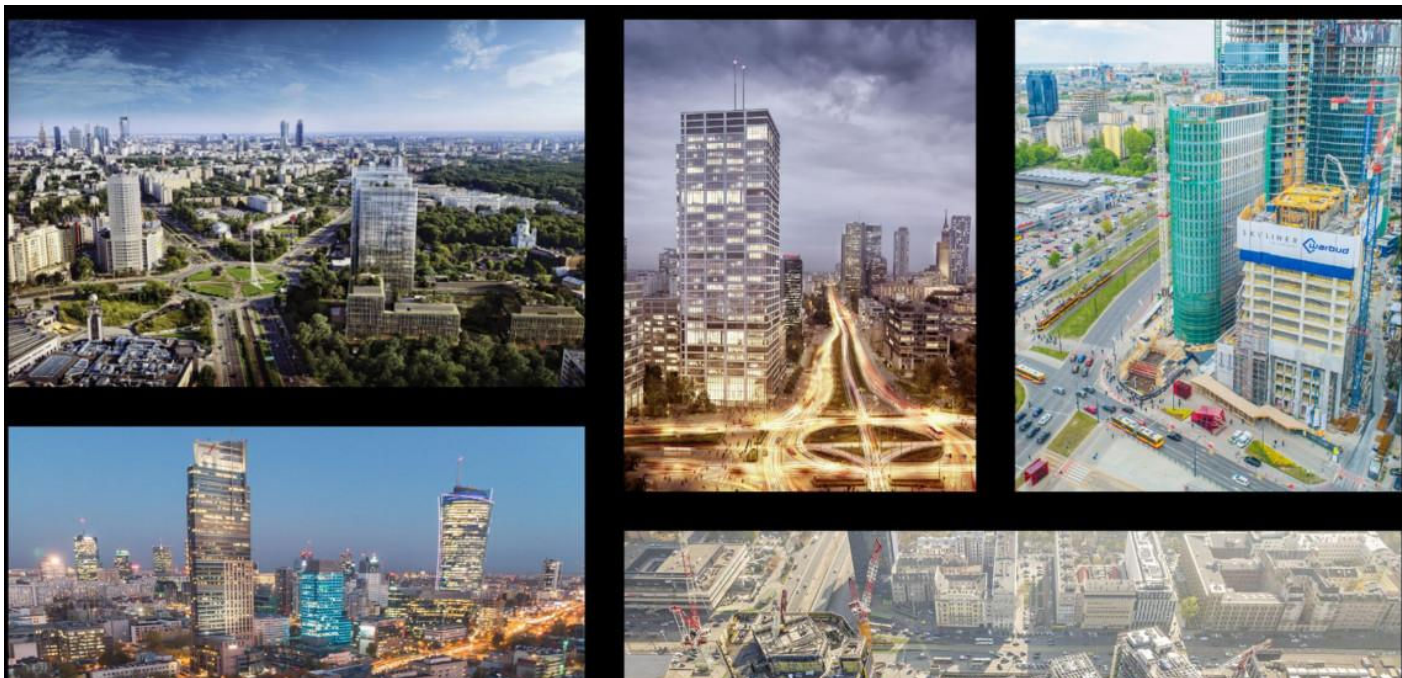


Warszawa zmienia skyline, dzięki wyjątkowej współpracy inwestorów z najlepszymi architektami

Autor: PropertyDesign.pl 24 sty 2020 12:29



fot. mat. inwestorów



Najbardziej spektakularne projekty, które będą miały największy wpływ na nowy obraz miasta, realizowane są w okolicy skrzyżowania Prostej z Towarową na warszawskiej Woli i w Śródmieściu. Warszawski skyline zmieniają takie pracownie architektoniczne jak m.in. AMC Chołdzyński, APA Wojciechowski, HRA Architekci, JEMS Architekci, Kuryłowicz&Associates.

REKLAMA



W Warszawie, jak podaje Walter Herz, jest dziś w budowie prawie 850 tys. mkw. powierzchni biurowych. Przeważająca większość prowadzonych inwestycji zlokalizowana jest w centralnej części miasta. Warszawski rynek, który dysponuje już zasobami biurowymi przekraczającymi 5,6 mln mkw. powierzchni, rośnie w szybkim tempie. Zapotrzebowanie na biura od wielu miesięcy utrzymuje się na rekordowo wysokim poziomie. - W tym roku w Warszawie może zostać oddanych nawet 500 tys. mkw. powierzchni. Około 80 proc. tych biur ma już swoich najemców – informuje Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz.

Wieża z widokiem na Europę

Największym projektem realizowanym w Warszawie jest wielofunkcyjny kompleks **Varso**, który dostarczy łącznie 144 tys. mkw. powierzchni. Za projekt odpowiada pracownia **Normana Foster**a, który ma na swoim koncie m.in. warszawski Metropolitan. Do prac nad niższymi budynkami słowacki inwestor zaprosił polską pracownię **HRA Architekci**. W inwestycji prowadzonej w pobliżu Dworca Centralnego w pierwszej połowie tego roku mają zostać oddane dwa niższe budynki, w których znajdzie się nowoczesna przestrzeń biurowa, coworkingowa, powierzchnie handlowo-usługowe oraz pierwszy w Polsce czterogwiazdkowy hotel NYX. W niemal całkowicie wynajętych Varso 1 i Varso 2 o wysokości ponad 80 i 90 metrów o łącznej powierzchni 75 tys. mkw. trwają ostatnie prace fasadowe oraz prace wykończeniowe i aranżacyjne wewnątrz. Na parterach powstanie ogólnodostępny pasaż z ofertą gastronomiczną, sklepami i usługami. Konstrukcja najwyższej wieży biurowej - Varso Tower - przekroczyła już wysokość 29. piętra, a na budynku zamontowane zostały pierwsze elementy szklanej fasady. W przyszłym roku, po wejściu na rynek 310 metrowy niebotyk z tarasem widokowym zdeklasuje wciąż jeszcze najwyższy w Warszawie Pałac Kultury i Nauki, mierzący 237 metrów.

W kilkunastu dużych projektach, które prowadzone są aktualnie w mieście powstanie też kilka kolejnych, widowiskowych wież. Przy skrzyżowaniu Prostej i Żelaznej oddana zostanie niebawem 140 metrowa **Mennica Lagacy Tower**, która wraz z ukończonym już 43 metrowym Budynkiem Zachodnim tworzy kompleks, dzięki któremu zasoby stołecznego

rynku biurowego wzrosną o 65 tys. mkw. powierzchni. Amerykańska pracownia **Goettsch Partners**, która jest autorem koncepcji architektonicznej Mennicy, zaprojektowała budynek zgodnie z filozofią „inside-out”, stawiając komfort przyszłych pracowników przestrzeni wieżowca w centrum uwagi. Na rynek wejdzie też niebawem położony w pobliżu biurowiec **Chmielna 89** spod kreski **Epstein**, który dostarczy blisko 25 tys. mkw. powierzchni.

W pierwszej połowie bieżącego roku planowane jest również oddanie do użytku kompleksu **The Warsaw Hub**, który będzie miał bezpośrednie połączenie ze stacją metra Rondo Daszyńskiego. Usytuowana przy Towarowej inwestycja firmy Ghelamco przyniesie 113 tys. mkw. wielofunkcyjnej powierzchni. W skład projektu wchodzi 86 metrowy budynek, w którym znajdzie się hotel sieci Holiday Inn Express i pierwszy w Polsce Crowne Plaza oraz dwa 130 metrowe wieże. Poza najwyższej klasy przestrzenią biurową i hotelową The Warsaw Hub zaoferuje centrum konferencyjne, przestrzeń coworkingową, lokale handlowo-usługowe oraz klub fitness. Projekt architektoniczny powstał w renomowanej pracowni **Andrzeja M. Chołdzińskiego AMC Chołdziński**, zaś nad projektem wewnątrz pracuje studio **Massive Design**.

Wysokościowce przy rondzie Daszyńskiego

Na terenie kształtującego się właśnie, nowego centrum biznesowego Warszawy w okolicy ronda Daszyńskiego Ghelamco realizuje jednocześnie także inwestycję **Warsaw Unit**. Dzięki oddaniu powstającego w niej wysokościowca mierzącego 202 metry, w pierwszej połowie przyszłego roku zaplecze biurowe Warszawy wzbogaci się o 57 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni. Budynek wyróżniał się będzie niespotykaną dotąd w Polsce elewacją kinetyczną typu Dragon Skin, dzięki której stanie się ozdobą skrzyżowania Prostej i Towarowej. To projekt **Polsko-Belgijskiej Pracowni Architektury**.

Firma Karimpol w tym roku planuje natomiast ukończyć budowę **Skylinera**. 195 metrowy wieżowiec, który także rośnie przy rondzie Daszyńskiego dostarczy prawie 44 tys. mkw. powierzchni najmu. Na 30 piętrach zaoferuje nowoczesne biura, a powierzchnia czterech kondygnacji przeznaczona będzie na cele handlowo-usługowe. Na wysokości 165 metrów w wieży znajdzie się dwupoziomowy Skybar, a w kilkunastometrowym hallu zaprojektowane zostały „schody hiszpańskie”. Wieżowiec został zaprojektowany przez pracownię **APA Wojciechowski**.

W obrębie nowego zagłębia biurowego na warszawskiej Woli trwa też budowa kompleksu **Generation Park**. W inwestycji położonej pomiędzy ulicą Towarową, Proszą, Wronią i Łucką oddane zostały już dwa biurowce, a ostatni z zaprojektowanych budynków pnie się w górę. Trzy budynki, które wchodzi w skład kompleksu zapewnią łącznie 84 tys.

mkw. powierzchni najmu. Rosnąca obecnie wieża, która wraz z iglicą mierzyć będzie 180 metrów ma zostać oddana do użytku w przyszłym roku. Na uwagę zasługuje również architektura spod kreski jednej z najlepszych polskich pracowni - **JEMS Architekci**.

Niedaleko ronda Daszyńskiego, przy alei Solidarności, na tzw. Serku Wolskim trwają również prace przy budowie projektu **Spark**. W inwestycji zostały ukończone już dwa niższe budynki, a teraz realizowana jest 130 metrowa wieża. W przyszłym roku po zakończeniu budowy całego projektu warszawski rynek biurowy wzrośnie dzięki temu projektowi o 70 tys. mkw. powierzchni. W tym przypadku Skanska postawiła na współpracę z pracownią **Kuryłowicz&Associates**.

Nowe wieżowce śródmiejskie

W tym roku planowane jest natomiast oddanie dwóch 95 metrowych, bliźniaczych wież **Widok Towers**, powstających za nową Rotundą w pobliżu ronda Dmowskiego. Oba biurowce przyniosą miastu około 29 tys. mkw. powierzchni. Autorami projektu nowego biurowca w centrum Warszawy są: **Piotr Bujnowski i Martin Tröthan**.

U zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej powstaje także **Central Point**. 22 kondygnacyjny budynek firmy Immoibel, który będzie miał połączenie ze stacją metra Świętokrzyska, zaoferuje ponad 19 tys. mkw. powierzchni. 93 metrowy biurowiec ma być gotowy w drugim kwartale 2021 roku. Autorem projektu jest biuro projektowe **Kazimierski i Ryba** oraz paryskie biuro **Arquitectonica**.

Przy ulicy Świętokrzyskiej w pobliżu ronda ONZ wyrośnie również 155 metrowy wieżowiec **SKYSAWA**. Flagowy projekt PHN będzie miał charakter biurowo-handlowy. W dwóch budynkach zaprojektowanych w tej inwestycji powstanie 39 tys. mkw. powierzchni. W pierwszym etapie realizacji kompleksu, w 2021 roku oddany zostanie niższy budynek A o powierzchni 11,5 tys. mkw. Wysokościowiec ma być gotowy w trzecim kwartale 2022 roku. Projekt oraz koncepcję architektoniczną przygotowała **Polsko-Belgijska Pracownia Architektoniczna**.

W sąsiedztwie ronda Zgrupowania AK Radostaw, w pobliżu centrum handlowego Arkadia w połowie zeszłego roku ruszyła zaś budowa kompleksu **Forest** spod kreski **HRA Architekci**. Na 2 hektarowym terenie przy Burakowskiej, na pograniczu warszawskiej Woli i Śródmieścia stanie 120 metrowy wieżowiec i dwa niższe budynki o wysokości od 6 do 8 kondygnacji. Niższa zabudowa ma być gotowa do końca tego roku, a budowa wieżowca potrwa do jesieni 2021 roku. Realizacja kompleksu przyniesie Warszawie 78 tys. mkw. powierzchni do wynajęcia. Na parterach budynków powstaną restauracje i kawiarnie, a

pomiędzy nimi przechodni plac i tereny zielone. Zrewitalizowana zostanie również ulica Burakowska.

Projekty miastotwórcze

W Warszawie prowadzonych jest też obecnie kilka dużych projektów miastotwórczych o profilu mixed-use. Ich realizacja, poza nowoczesnymi biurami, przyniesie nowe hotele, powierzchnie konferencyjne, pasaż handlowo-usługowe, strefy gastronomiczne, a także atrakcyjne place i skwery miejskie, miejsca do relaksu i wypoczynku oraz ciekawe udogodnienia dla mieszkańców miasta.

- Projekty wielofunkcyjne to jeden z najważniejszych kierunków rozwoju segmentu komercyjnego. Ich budowa wiąże się często z rewitalizacją terenów pofabrycznych, które przywracane są do życia niosąc atrakcyjną, ogólnodostępną przestrzeń miejską. Powierzchnia biurowa, która powstaje w takich lokalizacjach cieszy się ogromnym powodzeniem wśród najemców. Mieszane funkcje kompleksów zapewniają bowiem najemcom znacznie wyższą użyteczność na co dzień niż tradycyjne biurowce. Dlatego kreowanie atrakcyjnych miejsc do pracy i życia, zamiast dostarczania na rynek kolejnych budynków oferujących nowoczesne powierzchnie komercyjne do wynajęcia staje się dla inwestorów standardem - zauważa Bartłomiej Zagrodnik.

Jednym z warszawskich projektów, bazujących na rewitalizacji historycznych zabudowań fabrycznych jest **Elektrownia Powiśle**. W odnowionych budynkach dawnej Elektrowni Warszawskiej, które mają zostać oddane do użytkowania w tym roku, znajdzie się strefa gastronomiczna, przestrzeń Beauty Hall oraz sklepy. Inwestycja przyniesie około 15,5 tys. mkw. powierzchni handlowo-usługowej i 23 tys. mkw. nowoczesnej przestrzeni biurowej, a także butikowy hotel ze 150 pokojami i 71 luksusowych apartamentów na wynajem. Na terenie kompleksu powstaną również place miejskie usytuowane pomiędzy odrestaurowanymi i nowymi budynkami.

Podobny charakter mają też dwie inwestycje realizowane na warszawskiej Woli – **Browary Warszawskie i Fabryka Norblina**. W kwartale ulic Grzybowska, Wronia, Krochmalna i Chłodna w miejscu dawnego Browaru Haberbusch i Schiele, a później Browarów Warszawskich dobiega końca realizacja kompleksu mieszkaniowo-biurowo-usługowego. W skład inwestycji, poza budynkami mieszkalnymi, wchodzi dwa biurowce - Biura przy Willi i Biura przy Warzelni z łączną ofertą 46 tys. mkw. powierzchni. Na terenie Browarów Warszawskich mieści się również XIX-wieczna willa, w której mieszkali niegdyś współwłaściciele firmy, Feliks i Kazimierz Schiele oraz budynek dawnej warzelni i 170 letnie, zabytkowe piwnice, które po rewitalizacji przyjmą charakter gastronomiczny. W

historycznej Leżakowni, poza restauracją otwarty zostanie także browar Kumpel Atelier. Na terenie obiektu powstanie również nowa ulica oraz pięć placów miejskich.

Drugim multifunkcyjnym kompleksem mieszczącym się na terenie wolskiego centrum biznesowego jest Fabryka Norblina. Obiekt sytuowany u zbiegu Żelaznej, Prostej i Łuckiej ma być gotowy w drugim kwartale 2021 roku. Fabryka Norblina stanowić będzie integralną część miasta. Na pofabrycznych terenach powstaje ponad 66 tys. mkw. powierzchni użytkowej, z czego 40 tys. mkw. zajmą biura. Ponad 26 tys. mkw. powierzchni będzie miało natomiast funkcję handlową, gastronomiczną, usługową, rozrywkową, kulturalną i wellness. Na terenie, który mieścił niegdyś Towarzystwo Akcyjne Fabryk Metalowych Norblin, Braci Buch i T. Wernera znajdzie się m.in. butikowe kino, BioBazar, muzeum, foodhall z ponad 20 conceptami gastronomicznymi, Piano Bar z muzyką na żywo oraz restauracja z widokiem na centrum Warszawy usytuowana na 9. piętrze. A wśród najemców biurowych znajdzie się m.in. nowy na polskim rynku concept coworkingowy.