

Budujemy Poznań od ćwierć wieku i wciąż mamy wiele do zbudowania

● Nigdy nie baliśmy się inwestowania w nowych miejscach, ale też unikamy budzących sprzeciw mieszkańców

● O 25 latach działalności i wybudowanych w tym czasie obiektach mówi **RYSZARD SZULC**, prezes Atanera

Monika Kaczyńska
m.kaczynska@glos.com

Ataner niedawno obchodził 25-lecie istnienia, otrzymaliście także nagrodę „Architectus civitatis nostrae”, czyli „Budowniczy naszego miasta”. Czujecie się budowniczymi Poznania?

Tak, oczywiście. Używamy hasła marketingowego „od 25 lat budujemy Poznań”. I faktycznie tak jest. Systematycznie, spokojnie, ale jednak przez ten czas zbudowaliśmy około ośmiu tysięcy mieszkań, obiekty biurowe, galerię handlową. Uzbierało się.

Co było pierwszą inwestycją Atanera?

Budynek mieszkalny przy Rejtana 9, liczący 14 mieszkań. Kolega miał tam działkę, z której spółdzielnia mieszkaniowa chciała go wywłaszczyć, bo była przeznaczona pod budownictwo wielorodzinne. Postanowiliśmy zatem razem taki budynek wybudować. Kiedy po raz pierwszy poszedłem do urzędu miasta w sprawie pozwolenia na budowę, usłyszałem: „wy prywaciarze chcecie budować blok?”. Był to przełom roku 1989 i 1990. Nikomu się nie śniło wtedy, że budownictwo mieszkaniowe będzie domeną prywatnych firm.

Później przyszły kolejne inwestycje. Niektóre, tak jak Batman przy ul. Słowiańskiej, budzące duże emocje. To świadomy zamysł? Wzbudzenie kontrowersji? Zdecydowanie nie. Z reguły te obiekty to propozycje architektów, które po prostu przyjmowaliśmy. Nigdy nie zakładaliśmy, że będą szokować. Zresztą często ocena tej samej realizacji się zmienia. Budynek przy gen. Kutrzeby, który został przez osiemnastoosobową kapitułę nagrody „Architectus civitatis nostrae”, w której skład wchodziłi przecież także architekci, wyróżniony, spotykał się na początku z ostrą krytyką. Narzekano, że za duży, za wysoki, że nie pasuje do otoczenia. Jak widać, teraz ocena jest



► Od dwudziestu pięciu lat budujemy Poznań i wciąż uważamy, że do zbudowania zostało sporo – mówi Ryszard Szulc

zasadniczo inna. Pozostaje się tylko z tego cieszyć. Z kolei jeśli chodzi o krytykowaną mocno galerię MM, to projekt Studia ADS, które projektowało między innymi Stary Browar. Zaufaliśmy im i zbudowaliśmy dokładnie to, co zaprojektowali. Odium spadło na inwestora. Cóż...

Czy wśród wcześniejszych realizacji są takie, które dziś zbudowaliście inaczej?

Pewnie jakieś by się znalazły. Nie wszystkie, zwłaszcza z perspektywy czasu, wydają się jednakowo udane. Ale nie będę ich wymieniał.

Kolejne szczególnie wyróżnione przez kapitułę nagrody obiekty to kamienica przy ul.

Szanieckiej i Zespół Mieszkaniowy Polanka 2. Polanka to jedna z najmłodszych i najbardziej prestiżowych lokalizacji w Poznaniu.

Kiedy zaczynaliśmy budowę Polanki 1, nie było tam zupełnie nic. Dopiero, gdy powstała Polanka 1, później Polanka 2 okolica stała się modna. Ludzie chcą tam mieszkać. Polanka 1 to jedyne osiedle w Poznaniu z własnym basenem. Na Polance 2 jest centrum sportowe, z halą, boiskami, klubem fitness, podobnie na nowszym osiedlu Marcelin. Takie

rozwiązania nie jest standardową propozycją deweloperów. Poznaniacy tego oczekują?

Tak sądzimy. Nawet w pojedynczych budynkach staraliśmy się wygospodarować jakieś pomieszczenie na fitness. Jednak takie przedsięwzięcia, jak basen czy centrum sportowe, są realne tylko przy większej skali budowy, tak jak w przypadku Polanki liczącej 2 tysiące mieszkań czy osiedla Marcelin, na którym docelowo znajdzie się ich 1,5 tysiąca. W przypadku stu czy dwustu mieszkań koszty utrzymania takich obiektów będą zbyt wysokie. Oczywiście nie wszyscy mieszkańcy z tego korzystają. Jeden z moich znajomych mieszkający na Polance mówi, że co prawda nigdy na basenie nie był, ale zawsze może powiedzieć, że mieszka na osiedlu, które basen ma. Być może ta infrastruktura podwyższa wartość nieruchomości w razie jej sprzedaży i to dla kupujących mieszkania też ma znaczenie. Generalnie budowanie całych osiedli sprawia, że można tę przestrzeń inaczej zagospodarować: stworzyć dziedzińce, parczki czy postawić fontannę. Pojedynczy budynek nie stwarza takich możliwości.

Budynek przy Bózniczej, trzy przy Towarowej – jeden gotowy, kolejny w trakcie budowy, następny w planach. Sporo budujecie w centrum.

Jest grupa osób szukających takich mieszkań. Część z nich to ludzie, którzy chcą mieszkać w centrum, bo po prostu lubią. Druga grupa to ci, którzy kupują mieszkania na wynajem. Taką lokalizację gwarantuje im, że znajdą chętnych. Na przykład pracownicy zagranicznych firm szukają głównie mieszkań w centrum. Klientów inwestycyjnych generalnie przybywa. Gdy chodzi o lokalizacje w centrum miasta stanowią oni około 1/3 kupujących. W pozostałych lokalizacjach to 15-20 proc. Wreszcie trzecia grupa to osoby, które mieszkają poza Poznaniem i w mieście chcą mieć drugie mieszkanie. Jakiś czas temu niemal każdy marzył o domku za miastem. Niektórzy wyprowadzili się 20-30 km od Poznania i z czasem odkryli, że dojazdy zabierają sporo czasu. Kiedy do tego dochodzi konieczność dowożenia dzieci do szkół, nie mówiąc już o wypadkach do kina czy imprezach, robi się już naprawdę uciążliwie. Sądzę, że pęd za miasto w ostatnim czasie osłabł.

Mimo to niewielu deweloperów decyduje się na inwestycje w ścisłym centrum.

Powodów jest kilka. Pozytywnie atrakcyjnych terenów w centrum miasta nie jest łatwo, a także, co tu ukrywać, kosztowne. Do tego sam proces realizacji jest dużo trudniejszy. Trudniej zorganizować plac budowy, wjechać z ciężkim sprzętem.

Która realizacja była najtrudniejsza?

Pod względem technicznym na pewno Galeria MM. Zbudowaliśmy halę garażową 15 m poniżej poziomu ulicy, cały czas kontrolowaliśmy stan i sąsiednich budynków, i sąsiedniego kościoła św. Marcina. Na szczęście nic się nie wydarzyło.

Przez ostatnie ćwierć wieku Ataner wybudował w Poznaniu kilkadziesiąt obiektów, w tym cztery biurowce. Są plany ekspansji poza Poznań?

Mieliśmy takie pomysły, ale zarzuciliśmy je. Stwierdziliśmy, że w Poznaniu zostało jeszcze sporo do zbudowania i skoncentrujemy się na tym. ● ©

Rozmawiała Monika Kaczyńska



► Zespół apartamentowo-biurowy przy ul. gen. Kutrzeby to pierwszy budynek w Poznaniu łączący obie funkcje



► Kamienica u zbiegu ulic Szanieckiej i Kasprzaka harmonijnie wpisana się w okoliczną zabudowę



► Zespół Mieszkaniowy Polanka 2 to jedna z najmłodszych lokalizacji mieszkaniowych w Poznaniu

Budując duże osiedle, można dodatkowo objekty planować z rozmachem