

Jak sprawić, by nowe budynki były ciekawe?



Osiedle Atanera przy ul. Różanej



Wille Wodniczki firmy Nickel

Osiedla mieszkaniowe odbiera się przez pryzmat projektu architektonicznego. To projekt decyduje o wyglądzie budynku, układzie mieszkań, wielkości podwórka. Tymczasem deweloperzy wydają na projekt niewielką część budżetu (czasem tylko 2 proc.) i rzadko decydują się na konkurs, który wyłoni najlepszych architektów.

/ JAKUB ŁUKASZEWSKI /

Najczęściej deweloperzy zlecają wykonanie projektu bezpośrednio wybranej przez siebie pracowni architektonicznej. Tak działa np. jeden z najbardziej aktywnych poznańskich deweloperów - Nickel. - Wybieramy pracownię sami na podstawie analizy ich dotychczasowego dorobku i największych osiągnięć. Bierzymy pod uwagę przede wszystkim styl architektoniczny reprezentowany przez studio. Nie bez znaczenia są dla nas nagrody, które ma na koncie zespół. Warzelnia, Osiedle Botaniczna, Wille Wodniczki - każda z tych trzech inwestycji została zaprojektowana przez inne biuro architektoniczne, wybrane właśnie w ten sposób - tłumaczy Agata Olszyńska, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development.

» Ciekawe projekty, ale bez konkursu

I tak ceglane, nawiązujące do poprzemysłowego dziedzictwa Kobylepole,

budynki w kompleksie Warzelnia zaprojektował architekt Sławomir Rosolski, który wcześniej odpowiedzialny był m.in. za projekt poznańskiego City Parku, czyli handlowo-mieszkaniowego kompleksu, który powstał na terenach zabytkowych koszar wojskowych na Grunwaldzie.

Z kolei za nowoczesny projekt osiedla Botaniczna odpowiada pracownia architektoniczna Insomnia, która ma w swoim dorobku kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych, m.in. budynek Słowiańska Nova. - Szukaliśmy formy, która w swoim wyrazie jak najlepiej wpisze się w krajobraz tego miejsca. Wykorzystaliśmy zastane ukształtowanie terenu w taki sposób, by wyeksponować to, że inwestycja położona jest w otoczeniu zieleni. Powstały więc oryginalne wzniesienia, a strefę wewnątrz osiedla przeznaczyliśmy tylko dla pieszych i rowerzystów, urozmaicając ją oryginalnymi nasadzeniami i małą architekturą - mówi Szymon Januszewski, architekt z biura Insomnia.

No i jest jeszcze najnowsza inwestycja firmy Nickel Development. Wille Wodniczki na Sołacz to chyba najbardziej historyzująca architektura w katalogu tego dewelopera. Wille zaprojektował architekt Grzegorz Kołodziej, obecnie związany z biurem Adaptic-architekci. - Ogromną przyjemność sprawiło nam tworzenie wille w dawnym, dobrym stylu. Jako autor projektów River Park, Murawa Office Park, budynku handlowo-biurowego Deptak przy Półwiejskiej oraz rewitalizacji zabytkowego

kultowego poznańskiego Okrągłaka, doskonale czuję się w prostych, nowoczesnych formach. Jednak to budynki takie jak Wille Wodniczki mają tę nieuchwytną wartość, którą jest dusza - twierdzi Kołodziej.

» Projekty od 70 zł za metr

Wartości duchowe są ważne, ale każdy taki projekt kosztuje. Udział prac projektowych w budżecie całej inwestycji jest różny. W przypadku firmy Nickel Development wynosi od 5 do 15 procent. - Z naszego doświadczenia wynika, że jego rozpiętość to od 5-7 proc. w przypadku bardzo prostych projektów, do ponad 15 proc., jeśli trzeba mierzyć się z przedsięwzięciem wymagającym opracowania dodatkowych ekspertyz dotyczących otoczenia i innych uwarunkowań związanych z miejscem prowadzenia inwestycji. Przykładem takiego przedsięwzięcia jest Warzelnia. Tam prace projektowe obejmują poza samymi budynkami jeszcze mnóstwo ekspertyz związanych z rewitalizacją zabytkowego browaru, a także analiz środowiskowych dotyczących siedliska nietoperzy, mieszczącego się w jego podziemnej części. To wszystko sprawia, że udział prac projektowych w budżecie jest znacząco wyższy niż w przypadku typowych projektów deweloperskich - wyjaśnia Olszyńska.

Jeśli chodzi o konkretne kwoty, to koszt dokumentacji projektowej dla bardzo prostej inwestycji, realizowanej w małej miejscowości wynosi około 70-80 zł za m kw. mieszkania. - Je-

śli inwestycja jest masowa, powtarzalna to nawet poniżej tej kwoty. Natomiast jeśli inwestycja realizowana jest w dużym mieście, w centrum, a projekt ambitny i skomplikowany, to koszt dokumentacji może przekroczyć nawet 200 zł za metr - wyjaśnia Robert Stachowiak z firmy SGI, która w Poznaniu buduje np. osiedle Moja Malta.

Inny duży deweloper - Atanera - twierdzi, że na projekt swoich osiedli wydaje mniej pieniędzy - 2-3 proc. Ale architektów też szuka różnych. - Korzystamy z usług tych, naszym zdaniem najlepszych pracowników, z którymi praca układa nam się bardzo dobrze. Współpracujemy z doświadczonymi architektami, z którymi wspólnie zrealizowaliśmy już wiele inwestycji i do których mamy zaufanie. Ceniemy ich doświadczenie i umiejętności. Wiemy, do kogo się zwrócić, jeśli zaplanowaliśmy realizację nowoczesnych budynków mieszkalnych lub biurowych w śródmieściu, a do kogo z kolei w przypadku realizacji dużego osiedla, dalej od centrum - tłumaczy Przemysław Czamański z Atanera.

» Głośne projekty Atanera

W latach 90. ubiegłego wieku zatrudnieni przez Atanera projektanci postmodernistycznie eksperymentowali z formą. W 1999 roku Atanera zbudował budynek przy ul. Zwierzynieckiej zaprojektowany przez PAB „Klimaszewska & Biedak”. Choć w oficjalnych dokumentach firma opisu-

je go jako „odważną, geometryczną interpretację secesyjnej architektury okolicznych kamienic”, dla wielu mieszkańców miasta to po prostu dziwaczna, zielona choinka. Z drugiej strony, lata 90. Atanera to również stonowany, ale ciekawy budynek przy ul. Piekary czy nieco szalony i z ciemną elewacją - „Batman” przy ul. Słowiańskiej (oba obiekty też zaprojektowane przez PAB „Klimaszewska & Biedak”).

- Złych budynków nigdy nie budowaliśmy, choć z perspektywy czasu nie jesteśmy do końca zadowoleni z architektury wszystkich realizacji. Wydaje mi się, że w latach 90. musieliśmy trochę odreagować minione czasy - mówi „Wyborczej” Ryszard Szulc, prezes Atanera, po tym jak w 2016 roku firma otrzymała nagrodę Architectus civitatis nostrae - Budowniczy naszego miasta. Obecnie Atanera to przede wszystkim trzy inwestycje, za którymi stoją różni architekci. Kompleks wysokościowców przy ul. Towarowej zaprojektowała pracownia Ewy i Stanisława Sipińskich, a pierwszy z wieżowców uhonorowano nawet nagrodą European Property Awards w 2014 r. Mieszkania w wieżowcach w centrum rozchodzą się na pniu. Dobrze sprzedają się również mieszkania na Marcelinie. Za tamtejsze, niewyróżniające się niczym szczególnym budynki odpowiada raczej anonimowa pracownia architektoniczna Arcada. Ciekawsze wizualnie są realizacje Atanera w śródmiejskich dzielnicach.

Dokończenie na s. 4 ►►►

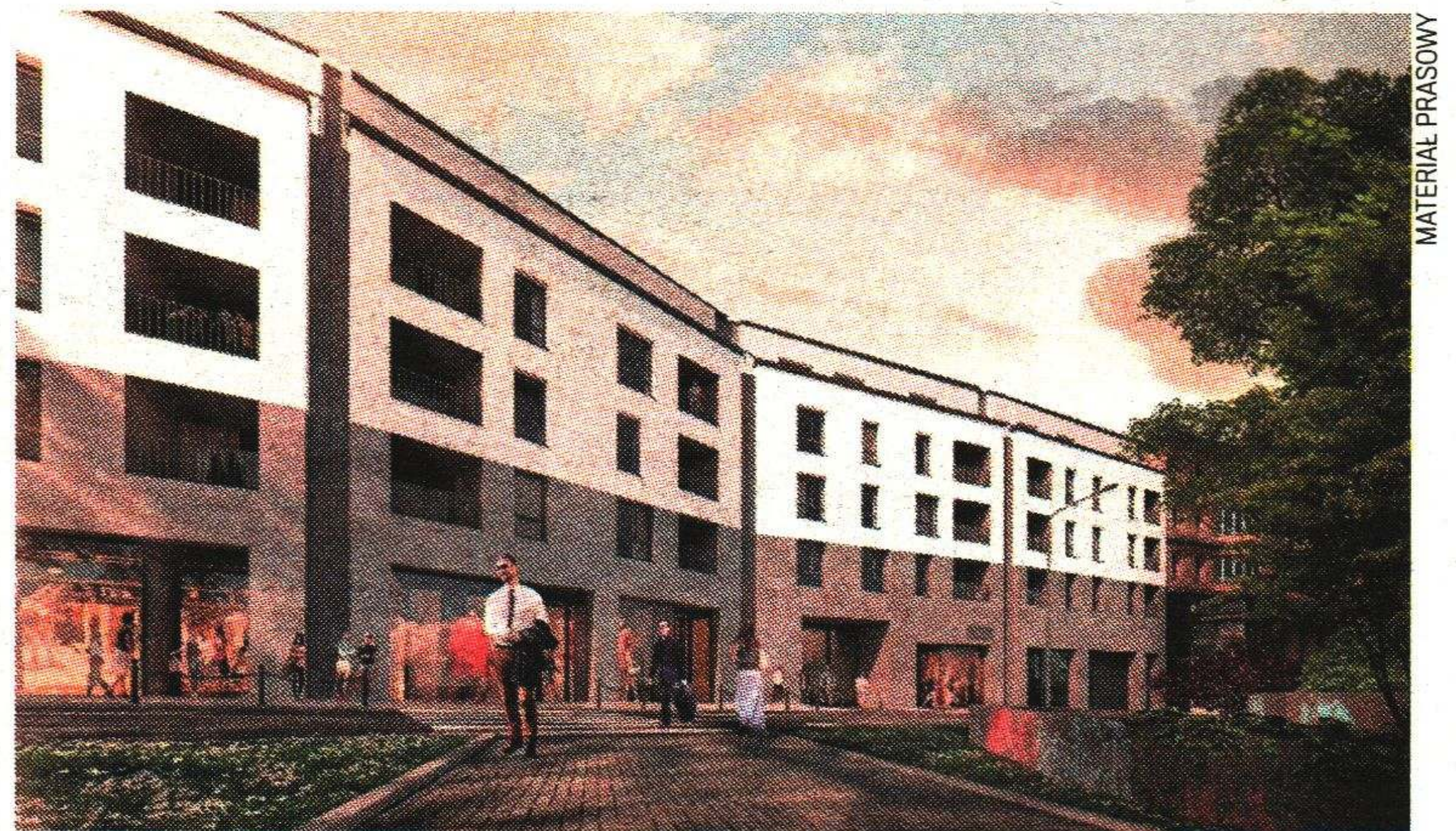
Jak sprawić, by nowe budynki były ciekawe?



Osiedle Nowe Ogrody firmy Proxin



Kamienica przy ul. Wodnej Inwestycji Wielkopolski



Kamienica Jeżyce Ronsona

►► Dokończenie ze s. 2

W 2006 roku deweloper wybudował np. dom na rogu Szczanieckiej i Kasprzaka na Łazarzu. Umiarkowanie prosty w formie budynek gabarytami i kształtem nawiązuje do otaczającej zabudowy, stanowiąc kompromis między nowoczesnością a dawnymi stylami. Projekt powstał w poznańskiej pracowni Litoborski+Marciniak. To samo biuro zaprojektowało także najnowszą inwestycję Atanera - przy ul. Różanej. Na Wildzie także nowoczesność miesza się z historią, bo przy ul. Różanej powstają trzy pięciopiętrowe, nowoczesne budynki oraz jeden zrewitalizowany dwupiętrowy obiekt o zabytkowej, odświeżonej elewacji z żółtej klinkierowej cegły. Gmach o współczesnej architekturze zostały wkomponowane w przedwojenną zabudowę północnej części dzielnicy Wilda.

» Zdarzają się też konkursy

Ale chyba jeszcze bardziej spektakularne budynki stawia inny znany poznański deweloper - firma Inwestycje Wielkopolski. Budynek Wodna 15 nie dość, że jego projekt został wyłoniony w konkursie organizowanym wspólnie z SARP, to jeszcze staral się o nagrodę Jana Baptysty Quadro za najlepszą realizację architektoniczną 2012 roku w Poznaniu. Projektantami tego budynku byli architekci z pracowni Easst.com. - Współpraca przy tej inwestycji zaowocowała dalszymi wspólnymi realizacjami: ukoń-

czoną w 2014 roku Półwiejską 47, projektem Zielony Marcelin oraz Małe Garbary 8, które ruszą już wkrótce - zapowiada Magdalena Przybylska z Inwestycji Wielkopolski. - Również pracownia 1050, z którą współpracę nawiązaliśmy realizując projekty na Chwaliszewie (m.in. Nowe Chwaliszewo), wyłoniona została w konkursie wewnętrznym. To doświadczenie również skłoniło nas do kontynuacji współpracy przy nowych projektach, o których więcej z pewnością powiemy już niebawem - dodaje.

Na konkurs czasem decyduje się także Ronson Development. Kiedy? - Jeśli lokalizacja jest prestiżowa, w jej pobliżu znajdują się np. zabytkowe budynki, lub uwarunkowanie terenu i jego otoczenie wymaga niestandardowych rozwiązań architektonicznych. Oczekujemy wówczas przedstawienia nam oryginalnego i wyróżniającego się projektu - tłumaczy Andrzej Gutowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Ronson Development. Niestety, tak było tylko w przypadku warszawskich inwestycji tego dewelopera - Novej Królikarni zlokalizowanej w pobliżu zabytkowej Królikarni albo inwestycji Moko na warszawskim Mokotowie, gdzie budynki mieszkalne należało wkomponować pomiędzy budynkami biurowymi. - Natomiast w przypadku inwestycji z segmentu popularnego decydujemy się najczęściej na współpracę ze sprawdzonym biurem architektonicznym, który dobrze zna nasze oczekiwania i potrzeby sprzedażowe. W takich przypadkach zadanie biura architektoniczne-

go polega na zapewnieniu maksymalnej użyteczności i przestronności przyszłym mieszkańcom osiedla, które powstaje w dogodnej lokalizacji - dodaje Gutowski. Jeśli chodzi o osiedle w Poznaniu, to na konkurs zdecydował się deweloper Proxin Ogrody, który buduje kolejne etapy Nowych Ogrodów. - Przeprowadzamy konkurs ofert, polegający na przygotowaniu przez architektów propozycji projektu danego etapu inwestycji. Zależy nam na doświadczonym biurze architektonicznym, prezentacji odpowiedniego portfolio, choć to nie determinuje ostatecznego wyboru. Istotnym czynnikiem jest nadanie ładnego kształtu i odpowiedniej formy bryle budynku oraz, na co zwracamy szczególną uwagę, propozycji funkcjonalnych układów mieszkań - twierdzi Marlena Zapalska, prezes spółki Proxin Ogrody. Ten deweloper wybierając biuro architektoniczne, jednocześnie buduje cały zespół projektowy, na który składają się projektanci poszczególnych branż czy infrastruktury technicznej. - Staramy się, by tworzony zespół fachowców był znany i ceniony na poznańskim rynku. Nie mniej istotna jest również dyspozycyjność projektantów, bowiem muszą oni uczestniczyć w naradach budowlanych, a także służyć doświadczeniem podczas prowadzonych konsultacji z wykonawcą i naszymi klientami. Czasami zdarza się, że nabywcy chcą wprowadzić zmiany lokatorskie i wraz z naszym projektantem nanoszą indywidualne zmiany w wybranym mieszkaniu - tłumaczy Zapalska.

» Zdarzają się uparci architekci

Z kolei Jarosław Szkopek - przedstawiciel firmy NCS-Bud, który wybudowała osiedle Wschodnia 19 w Lubońcu - zwraca uwagę, że architekt jest ważny nie tylko na etapie projektowania, ale też w trakcie realizacji inwestycji. - Aktualnie jesteśmy na etapie przeprojektowywania lokali trzypokojowych na czteropokojowe. Dlatego biuro architektoniczne jest ważne także na późniejszym etapie. Musi być stałe na posterunku i służyć swoim doświadczeniem - podkreśla Szkopek.

Ciekawe spostrzeżenia dotyczące współpracy z architektami ma też jeden z deweloperów (chce zachować anonimowość), który wkrótce postawi budynek w ścisłym centrum Poznania. - Są architekci, którzy rozumieją, że inwestycja jest inwestycją dewelopera i to on powinien mieć duży (niekoniecznie decydujący) wpływ na projekt. To deweloper będzie musiał ten projekt sprzedać i to z zyskiem. Są też, niestety, architekci, którzy traktują projekt jak swego rodzaju pomnik, który po nich pozostanie i proponowane rozwiązania są nieuzasadnione ekonomicznie, a w trakcie współpracy, również podczas budowy, nie zgadzają się na żadne zmiany. Czasem ten brak zgody jest na zasadzie „nie bo nie” - opowiada mi deweloper. Innym problemem jest to, że zdarzają się dostawcy określonych technologii, którzy płacą prowizję pracownikom projektowej za zastosowanie danego materiału. - Nie mam na to żadnych dowodów, ale nie-

które zachowania projektantów mogłyby na to wskazywać. Z taką pracownią nie chcemy współpracować. Proszę mi wierzyć, czasem jest bardzo ciężko, kiedy trafi się na „trudnego” projektanta.

Ten deweloper w przypadku inwestycji dobrze zlokalizowanych (np. blisko centrum) szuka projektantów w wewnętrznym konkursie, w którym startują tylko zaproszone pracownice. - Lokalizacja w centrum wymaga skomplikowanych uzgodnień. Te wymagania dla projektu powodują, że praca architektoniczna musi mieć duże doświadczenie - powinna wykazać się realizacją podobnych projektów - wiedzieć gdzie, komu i jakie pytanie zadać, aby otrzymać prawidłową odpowiedź. W tym momencie wybór się już zawęża i potrafimy stworzyć listę pracowni, które zaprosimy do wewnętrznego konkursu - wyjaśnia deweloper. A co w przypadku osiedli położonych na peryferiach? - Jesteśmy gotowi na współpracę z mniej renomowanymi pracownikami, co wcale nie musi oznaczać słabszego, w generalnym odbiorze, projektu. Często te małe pracownie mają bardzo dobre pomysły, tylko ich wielkość nie pozwala im na uzyskanie zamówień na duże, prestiżowe realizacje. Przy wyborze mniejszej pracowni na wstępie kierujemy się rekomendacjami kogoś, kogo znamy, kto wskazuje nam, że dany architekt opracowuje dobre projekty. Nie zdarzyło nam się, abyśmy poszukiwali architekta na zasadzie otwartego „ogłoszenia”. To my decydujemy, z kim chcemy się skontaktować. ◉