

LOTNICZA —100—

Lotnicza 100 sp. z o.o.
ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław



Wrocław, 10.05.2023 r.



Rada Miejska Wrocławia

za pośrednictwem

Prezydenta Wrocławia

Sukiennice 9

50-107 Wrocław



WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ LOTNICZA 100 – PÓŁNOC ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), (dalej jako: Ustawa), Spółka Lotnicza 100 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, adres: ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000763260, REGON 382080589 oraz NIP 8971862151, (dalej jako: Spółka), zwraca się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji:

- I. inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22 i 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dalej: inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ);
- II. inwestycji towarzyszącej, polegającej na zagospodarowaniu terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, na części działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej 148 we Wrocławiu (dalej: inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą);

LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł: 1 000 000 zł
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VI Wydział Gospodarczy KRS

www.lotnicza100.pl —

- III. inwestycji towarzyszącej, polegającej na przeznaczeniu części nieruchomości na cele edukacyjne (co najmniej 7 pomieszczeń wraz z infrastrukturą towarzyszącą) w standardzie określonym w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, dla uczniów klas I-III jako dodatkowej lokalizacji wskazanej przez Jednostkę Samorządu Terytorialnego szkoły podstawowej, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek nr 3/24 i 3/16, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dalej: inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej);
- IV. inwestycji towarzyszącej, polegającej na przebudowie skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, obejmującej:
- 1) wydłużenie lewoskrętu z ul. Lotniczej,
 - 2) budowę ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości Inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną łącznik drogowy Stargardzka – Lotnicza),
 - 3) budowę dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej,
 - 4) realizację fragmentu Zielonych Tętnic Wrocławia (etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing),
- wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały oraz części działki nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (dalej: inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej);
- V. inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie I odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza (I etap budowy łącznika drogowego Lotnicza – Metalowców), o klasie ulicy lokalnej w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek nr 3/11, 3/12, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (dalej: inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego).



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

UZASADNIENIE:

Szanowny Panie Przewodniczący, Wysoka Rado,

zwracamy się do Państwa z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Od ponad czterech lat na własny koszt i własnym staraniem pracujemy wraz z licznym, interdyscyplinarnym zespołem nad unikatowym projektem Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Projekt jest odpowiedzią na aktualne i długofalowe wyzwania cywilizacyjne, związane z oczekiwaniami mieszkańców dużych miast. Jest też odpowiedzią na globalne wyzwania, jakim musimy sprostać: na zwiększone ruchy migracyjne i przesiedleńcze, na pilną potrzebę ochrony klimatu, na pilne poszukiwanie autonomii energetycznej i żywnościowej. W wyniku zdefiniowanych potrzeb powstał projekt Modelowego Osiedla Kompletnego Lotnicza 100, który w tej formie może powstać we Wrocławiu – mieście, które od dawna wyznacza nowe standardy i jest prekursorem w rozwiązaniach poprawiających jakość życia jego mieszkańców.

Filozofia planowanego przez nas Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 zakłada realizację szeregu inwestycji społecznych, służących rozwojowi lokalnej społeczności i integracji międzyosiedlowej. Powstaną rozwiązania ponadosiedlowe dla mieszkańców zachodniej części Wrocławia, dzięki zagospodarowaniu tej wyrwanej z tkanki miejskiej zdegradowanej przestrzeni i przywróceniu jej jako miejsca służącego integracji społecznej.

Realizacja Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 wymaga poniesienia przez Inwestora ogromnych nakładów finansowych na realizację celów użyteczności publicznej, których żaden deweloper do tej pory nie poniósł. Są to m.in. inwestycje w zakresie edukacji (filia szkoły, przeznaczona dla uczniów z klas I-III szkoły podstawowej, przedszkole), usług, w tym usługi społeczne (punkt opieki nad dziećmi w wieku 1-3 lat), infrastruktury drogowej (drogi publiczne i ścieżki rowerowe) oraz zielonej infrastruktury (ogólnodostępny park, retencjonowanie wód, liczne nasadzenia, zielone tężnice), w tym budowa blisko hektarowego, otwartego zbiornika retencyjnego, służącego również do celów integracji społecznej. Odciaży to znacząco Miasto z realizacji oczekiwanych przez Mieszkańców inwestycji miejskich, które co do zasady Miasto musi realizować samo, gdy powstają typowe projekty deweloperskie.

Projekt ten chcemy zrealizować tak szybko, jak pilną są potrzeby mieszkaniowe naszego Miasta, dlatego zdecydowaliśmy się na ścieżkę w drodze **Ustawy o Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej** dzięki temu oszczędzimy czas i pieniądze podatników.

W poniższym rozwinięciu wykażemy liczne i ważne korzyści dla Miasta i jego Mieszkańców, a także szanse na ustanowienie nowych standardów realizacji podobnych projektów.



Nadrzędnym celem przy projektowaniu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 było osiągnięcie wysokiej jakości życia jego przyszłych mieszkańców i ich dzieci dzięki:

- zapewnieniu mieszkańcom dostępu do terenów zielonych i rekreacyjnych, wprowadzeniu zielonej filozofii do przestrzeni architektonicznej, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu – Wrocław 2030,
- zaprojektowaniu wewnątrzosiedlowych przestrzeni współdzielonych, z parkiem i tysiącami nasadzeń, ogrodami społecznymi zagospodarowanych z myślą o nawiązywaniu relacji i więzi sąsiedzkich, realizując w ten sposób politykę Miasta, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, Strategii Wrocław 2030 oraz Strategii rozwiązywania problemów społecznych dla Wrocławia na lata 2018-2030, projekcie Osiedli Kompletnych,
- powiązaniu terenu osiedla z modelowo działającą komunikacją miejską w tej części miasta, o wyjątkowo dużej częstotliwości kursowania tramwajów i autobusów, oraz kolei aglomeracyjnej, realizując w ten sposób politykę Miasta, określoną we Wrocławskiej Polityce Mobilności, Planie Zrównoważonej Mobilności dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Wrocławia (SUMP), Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia,
- zastosowaniu szeregu rozwiązań służących ochronie środowiska i klimatu, m.in. w zakresie gromadzenia i zagospodarowania wód opadowych w miejscu opadu, realizując w ten sposób politykę Miasta z Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu – Wrocław 2030, Programu zagospodarowania wód opadowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia,
- budowie ogólnosiedlowej instalacji dla alternatywnych źródeł energii szczególnie instalacji fotowoltaicznych, realizując Plan Gospodarki Niskoemisyjnej,
- przeciwdziałaniu niekontrolowanemu rozlewaniu się miasta poprzez urbanizację ścisłej tkanki miasta, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Strategii Wrocław 2030, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia,
- budowie miasta dostępnego w 15 minut (a w naszym projekcie to nawet miasta dostępnego w 5 minut) poprzez dostępność do szerokiej gamy: punktów usługowych, handlowych, sportowych, zdrowia opieki nad dziećmi, edukacji, pracy i wypoczynku na terenie osiedla, tak aby mieszkańcy osiedla mogli zaspokoić zdecydowaną większość swoich potrzeby na terenie osiedla pieszo (pełną listę usług przedstawiono w załączniku nr 7A), realizując w ten sposób politykę Miasta ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, Wrocławskiej Polityki Mobilności, Planu Zrównoważonej Mobilności dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Wrocławia (SUMP),
- budowie osiedla przyjaznego seniorom z centrum seniora i przestrzeniami do integracji społecznej, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Strategii rozwiązywania problemów społecznych dla Wrocławia na lata 2018-2030,



- budowie osiedla z przesłaniem edukacji ekologicznej i edukacji na temat zmian klimatycznych, realizując w ten sposób politykę Miasta z Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu – Wrocław 2030,
- budowie osiedla z wysokorozwiniętą infrastrukturą rowerową i propagującą komunikację rowerową, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, Wrocławskiej Polityki Mobilności, Planu działań rowerowych do 2030,
- budowie osiedla przyjaznego dla rodzin z osiedlowym punktem opieki nad dziećmi od 1 do 3 lat, osiedlowym przedszkolem, z osiedlową filią szkoły podstawowej dla wczesnego nauczania dla klas I-III, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, a także wyrażoną w projekcie Osiedli Kompletnych,
- budowie osiedla, na którym propagowana jest lojalność podatkowa z miastem Wrocławiem, realizując w ten sposób politykę Miasta zgodną ze strategią Wydziału Finansów Publicznych,
- budowie instalacji służących do oszczędzania wody miejskiej podawanej przez MPWiK i wykorzystywania wody opadowej do celów gospodarczych przez instalacje osiedlowe, realizując w ten sposób politykę Miasta, określoną w Zasadach zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi na terenie zabudowanym (Wrocław 2021), Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu – Wrocław 2030,
- zachęcaniu do aktywności fizycznej mieszkańców przez budowę osiedlowego ogólnodostępnego otwartego zbiornika do rekreacji, osiedlowego basenu, boiska wielofunkcyjnego, siłowni na wolnym powietrzu, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, Strategii rozwiązywania problemów społecznych dla Wrocławia na lata 2018-2030,
- opiece zdrowotnej z apteką realizowanej w ramach osiedla, realizując w ten sposób politykę Miasta ze Strategii rozwiązywania problemów społecznych dla Wrocławia na lata 2018-2030,
- wdrożeniu polityki miejsc parkingowych współdzielonych, które są wykorzystywane w godzinach przedpołudniowych przez pracowników i klientów biur i usług, a w godzinach popołudniowych i w weekendy przez mieszkańców,
- elektryfikacji środków komunikacji,
- budowie miejsc pracy.

Ideą jest zrealizowanie osiedla prawdziwie kompletnego i maksymalnie samowystarczального – miejsca dobrego do życia, pracy i wypoczynku.

Proces opracowania projektu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 trwał kilka lat. W tym czasie przeprowadziliśmy szereg analiz przestrzennych, społecznych, prawnych i ekonomicznych oraz prace koncepcyjne i projektowe. Podjęliśmy współpracę z wrocławskimi uczelniami wyższymi – Uniwersytetem Przyrodniczym i Politechniką Wrocławską. Projekt został opracowywany przez interdyscyplinarny zespół specjalistów – architektów, architektów krajobrazu, urbanistów, projektantów drogowych oraz projektantów branżowych, a przyjęte w nim

rozwiązania były omawiane i konsultowane na spotkaniach z przedstawicielami jednostek miejskich i instytucjami opiniującymi.

W wyniku tych prac powstał plan przekształcenia zdegradowanego ponad 13-hektarowego obszaru przemysłowego, usytuowanego w centralnej części miasta, przy ulicy Lotniczej we Wrocławiu, w tętniące życiem zielone osiedle. Taka pozytywna transformacja tego terenu dzięki zrównoważeniu funkcji mieszkaniowej z usługowymi społecznymi, oraz realizacji zielonych rozwiązań, zwłaszcza w zakresie gospodarowania wodami opadowymi, pozwoli na powstanie miejsca dobrego do życia, pracy i wypoczynku. Realizacja tego projektu to także szansa na domknięcie Zachodniej Bramy Wrocławia i zbudowanie bardzo pozytywnej wizytówki naszego Miasta.

Projekt jest zgodny z ideą, kierunkami i kształtem polityk określonych w Studium Wrocławia, a jednocześnie został dostosowany do zmian, które zaszły w strukturze przestrzennej miasta w tym miejscu, w ostatnich latach. Stanowi on odpowiedź na strategię zrównoważonego rozwoju Wrocławia i aktualne potrzeby jego mieszkańców.

W projekcie uwzględniono wyzwania stojące aktualnie przed miastami, w zakresie:

- budowania odporności na zmiany klimatu dzięki wprowadzeniu innowacyjnego systemu retencjonowania wód opadowych i ponownego ich wykorzystania do celów bytowych, co w efekcie znacznie ograniczy zużycie wody z miejskiej sieci, pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł, zastosowaniu materiałów budujących odporność budynków na niskie i wysokie temperatury, nasyceniu zielenią przestrzeni wewnątrzosiedlowych,
- nadawania priorytetu komunikacji niesamochodowej – usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie wysokorozwiniętej, sprawnej i jednocześnie konkurencyjnej dla transportu indywidualnego, istniejącej sieci transportu zbiorowego kursującego z dużą częstotliwością, dodatkowo włączenie osiedla do systemu wrocławskich tras rowerowych oraz przestrzeni publicznych, wykreowanie ciągów do wygodnego poruszania się pieszo,
- tworzenia w osiedlach mieszkaniowych przestrzeni, służących nawiązywaniu relacji społecznych poprzez wykreowanie centralnej przestrzeni publicznej z placami i usytuowanymi wzdłuż niej usługami, zrewitalizowanie stawu i dostosowanie go do potrzeb rekreacyjnych (przy zachowaniu i rozwinięciu funkcji retencjonowania wód opadowych), zagospodarowanie parku nad rzeką Ślężą, utworzenie ogrodów społecznych,
- zapewnienia dostępności usług podstawowych w sąsiedztwie miejsca zamieszkania poprzez zaplanowanie szerokiego wachlarza usług w parterach budynków mieszkalnych (różnego rodzaju sklepy, lokale gastronomiczne, punkty usługowe, filia szkoły dostosowana do potrzeb edukacji wczesnoszkolnej, przeznaczona dla dzieci z klas I-III szkoły podstawowej, przedszkole, punkt opieki nad dziećmi w wieku 1-3 lat), a także w ich sąsiedztwie (boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, park osiedlowy),
- budowania tożsamości miejsca – wykreowanie wielofunkcyjnej przestrzeni wokół stawu, który będzie stanowił obiekt szczególny, wyróżniający osiedle i identyfikujący je.



Analizie zostały poddane możliwe scenariusze realizacji inwestycji Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 przy uwzględnieniu potrzeb społecznych, przemian, jakie następują na tym terenie, i czasochłonności procedowania.

W wyniku tych analiz ustalono, że najlepszym rozwiązaniem, pozwalającym na szybką metamorfozę urbanistyczną kilkunastohektarowego terenu przy ul. Lotniczej, porzuconego przez ciężki przemysł, zdegradowanego, położonego w zwartej zabudowie, w centralnej części miasta, doskonale skomunikowanego, jest zastosowanie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

Dzięki określonemu w tej ustawie trybowi w krótkim czasie można przygotować teren pod względem planistycznym i rozpocząć procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Umożliwi to rozpoczęcie realizacji wieloetapowego zadania, które w okresie ok. 10 lat pozwoli na metamorfozę urbanistyczną ponad 13-hektarowego terenu zdegradowanego, poprzemysłowego, niedostępnego dla mieszkańców w miejsce zielone i przyjazne do mieszkania, pracy i wypoczynku. Dodatkowo realizacja inwestycji w proponowanym trybie pozwala na oszczędzenie pieniędzy podatników na tworzenie nowego MPZP z kasy miejskiej, a dodatkowo na wykonanie przez inwestora szeregu inwestycji towarzyszących, służących mieszkańcom Wrocławia.

Biorąc pod uwagę potrzebę sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, projekt Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 został podzielony na dwie fazy realizacji: Inwestycję Mieszkaniową Lotnicza 100 – Północ i Inwestycję Mieszkaniową Lotnicza 100 – Południe. Pierwsza z nich – Północ – obejmuje tę część inwestycji, która będzie realizowana jako pierwsza.

Inwestor deklaruje, że w związku z realizacją Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 w trybie ww. ustawy zrealizuje inwestycje na rzecz tkanki miejskiej, które będą służyły mieszkańcom Wrocławia.

W ramach Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ Inwestor:

- zagospodaruje teren zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów,
- wybuduje filię szkoły, dostosowaną do potrzeb edukacji wczesnoszkolnej, przeznaczoną dla dzieci z klas I-III szkoły podstawowej (lokal będzie spełniał standardy określone dla tego typu placówek w powszechnie obowiązujących przepisach),
- przebuduje skrzyżowanie ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ wraz z wydłużeniem lewoskrętu i budową dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej,
- wybuduje I odcinek łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie ulicy lokalnej w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem,
- wybuduje ścieżki rowerowe:
 - w parku nad rzeką Ślężą,



- wzdłuż ulicy Lotniczej do ul. Metalowców wraz z przejazdami rowerowymi wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną łącznik drogowy Stargardzka – Lotnicza)
- zrealizuje jeden z etapów Zielonej Tętnicy wzdłuż ulicy Lotniczej (etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing),
- nasadzi drzewa oraz krzewy i rośliny ozdobne,
- założy ogrody deszczowe,
- wybuduje osiedlowy bazar kupców,
- wybuduje przestrzeń do integracji społecznych i do rozwijania wśród mieszkańców zachowań proekologicznych
 - ogrody społeczne z rabatami warzywnymi i sadami owocowymi,
- weźmie udział w opracowaniu i wdrożeniu polityki lojalności podatkowej w celu uzyskania przez Miasto stałego, corocznego odpisu PIT (w wysokości 48,5%) od jak największej liczby mieszkańców zamieszkujących planowaną inwestycję, dzięki wprowadzeniu spójnej polityki zachęt – od Inwestora i od Miasta.

W ramach Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe Inwestor:

- wybuduje II odcinek łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie ulicy lokalnej w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem,
- wybuduje rondo wraz z budową brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ronda,
- przebuduje skrzyżowanie ulicy Stargardzkiej z ulicą Metalowców wraz z budową sygnalizacji świetlnej oraz z dostosowaniem geometrii skrzyżowania,
- przebuduje istniejący odcinek ulicy Stargardzkiej w zakresie dobudowy niezbędnych elementów infrastruktury pieszej i rowerowej,
- wybuduje ścieżkę rowerową równoległą do ulicy Lotniczej, usytuowaną w centralnej części terenu inwestycji, łączącą tereny rekreacyjne nad rzeką Ślężą z terenami sportowo-rekreacyjnymi,
- przekaże dofinansowanie na potrzeby rozbudowy placówek oświatowych w sąsiedztwie inwestycji,
- zrealizuje dodatkową Zieloną Tętnicę, równoległą do ulicy Lotniczej w centralnej części planowanego osiedla,
- zrewitalizuje i rozbuduje otwarty zbiornik wodny do modelowego retencjonowania wody opadowej i wykorzystania jej do celów bytowych, co pozwoli ograniczyć zużycie wody z miejskiej sieci,
- nasadzi drzewa oraz krzewy i roślin ozdobne,
- założy ogrody deszczowe,
- wybuduje przychodnię – gabinety lekarskie z apteką,
- wybuduje osiedlowy basen ze szkołą pływania, z saunami, siłownią i salami ćwiczeń,
- wybuduje ogólnodostępne boisko,



- wybuduje przestrzeń do integracji społecznych i do rozwijania wśród mieszkańców zachowań proekologicznych – ogrody społeczne z rabatami warzywnymi i sadami owocowymi na terenie osiedla,
- weźmie udział w opracowaniu i wdrożeniu polityki lojalności podatkowej w celu uzyskania przez Miasto stałego, corocznego odpisu PIT (w wysokości 48,5%) od jak największej liczby mieszkańców zamieszkujących planowaną inwestycję, dzięki wprowadzeniu spójnej polityki zachęt – od Inwestora i od Miasta.

Ponadto realizując Osiedle Kompletne Lotnicza 100 Inwestor:

- będzie dążyć do zapewnienia samowystarczalności energetycznej z wytwarzania czystej energii na terenie osiedla i poszanowania energii w okresie eksploatacji obiektów i instalacji,
- zrealizuje inteligentne rozwiązania Smart City oraz zintegruje je z systemami miejskimi,
- wprowadzi systemy/programy zachęcające do współdzielenia w obszarach korzystania z pojazdów elektrycznych i miejsc postojowych.

Dzięki zamianie terenów powstanie także eksperymentalna instalacja do zagospodarowania części odpadów wytwarzanych przez mieszkańców Osiedla. Część tego projektu ma też zwiększyć odpowiedzialność społeczną mieszkańców Osiedla w kwestii ilości wytwarzanych odpadów i potrzeby ich ekologicznego zagospodarowywania.

Realizacja projektu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 przyczyni się nie tylko do stworzenia osiedla dobrego do życia, ale spowoduje również powstanie nowej infrastruktury sfinansowanej przy okazji realizacji tego projektu. Planowane rozwiązania i inwestycje mają służyć całej społeczności także sąsiednich osiedli. Realizacja projektu ma zamienić opuszczoną, przemysłową, betonową pustynię w sercu miasta w zielone, nowoczesne, tętniące życiem Osiedle Kompletne.

Miasto otrzyma bez konieczności ponoszenia nakładów finansowych:

- nową i zmodernizowaną infrastrukturę drogową w rejonie inwestycji i infrastrukturę dla ruchu rowerowego i pieszego za ponad 21 400 000 zł netto,
- filię szkoły, dostosowaną do potrzeb edukacji wczesnoszkolnej, przeznaczoną dla uczniów klas I-III szkoły podstawowej – dzięki umorzeniu czynszu za udostępnienie lokalu w wysokości 25 000 000 zł,
- wsparcie finansowe, służące rozbudowie infrastruktury oświatowej szkół podstawowych Wrocławia przez Miasto Wrocław – w wysokości nie większej niż 2 029 800 zł,
- park nad rzeką Ślężą z siłownią i międzyosiedlowym placem zabaw dla dzieci za ponad 1 780 000 zł netto,
- wsparcie finansowe z tytułu polityki lojalności podatkowej wśród nowych mieszkańców za 7 948 350 zł.

(Polityka lojalności podatkowej wśród nowych mieszkańców to konkretne działania podjęte przez Inwestora zachęcające kupujących niezameldowanych dotychczas we Wrocławiu do zameldowania się i tu rozliczania podatku PIT. W tym celu Inwestor przewidział specjalną bonifikatę w wysokości 1,2% dla wszystkich, którzy kupią mieszkanie i zameldują się w naszym mieście (nie więcej niż 5 100 zł na mieszkanie i nie więcej niż

7 948 350 zł na całą promocję). Bonifikata jest depozytem u notariusza który w terminie 18 miesięcy wypłaci ją kupującemu pod warunkiem okazania przez niego ze rozliczył swój PIT we Wrocławiu.)

Dodatkowo na terenie inwestycji Inwestor wybuduje:

- infrastrukturę społeczną, usługową i infrastrukturę integracji społecznej za 38 750 000 zł netto,
- zieloną i błękitną przestrzeń i szereg nowych zielonych i ekologicznych rozwiązań za 22 150 000 zł netto,
- przedszkole osiedlowe i punkt opieki nad dziećmi w wieku od 1 do 3 lat za łączną kwotę 11 200 000 zł netto,
- instalację do zagospodarowania części odpadów wytwarzanych przez mieszkańców Osiedla 12 000 000 zł.

Te poważne nakłady na budowę wyjątkowego Kompletnego Osiedla realizujemy w ogólnorynkowych realiach i nie ukrywamy, że jest to nasz szczyt możliwości związanych z opłacalnością ekonomiczną całego przedsięwzięcia. Deklarowana realizacja rozwiązań drogowych, oświatowych, społecznych i ekologicznych jest wyjątkowa pod względem skali i zarazem stanowi maksimum naszych możliwości.

Przy ocenie tego projektu nie można pominąć estymacji zysków z projektu w postaci rozwoju bazy podatkowej. Każde ona estymować z dużym prawdopodobieństwem wpływu do kasy miejskiej rzędu:

- po 10 latach 187 108 445 zł za pierwsze 10 lat łącznie,
- po 25 latach 536 785 113 zł za pierwsze 25 lat łącznie,
- po 50 latach 2 178 030 212 zł za pierwsze 50 lat łącznie.

W naszym przekonaniu, nie tylko sam walor finansowy ma znaczenie, choć mamy świadomość, że stanie się on modelowym przykładem wszystkich podobnych inwestycji w przyszłości, niezależnie od tego kto będzie je realizował. Ważną wartością dodaną jest odpowiedź na jedno z kluczowych wyzwań stojących przed miastem. Wrocław potrzebuje dużych projektów, szczególnie dobrze przygotowanych pod względem społecznym i ekologicznym. To nie tylko wyzwanie cywilizacyjne, ale także oczekiwanie przyszłych mieszkańców. Przy realizacji inwestycji zasiedlamy część tkanki miejskiej, rewitalizując także w wymiarze społecznym obskurną, poprzemysłową zabudowę, ulegającą stopniowej degradacji. Przy realizacji projektu Lotnicza 100 nie trzeba będzie budować nowych połączeń autobusowych czy tramwajowych, istniejące działają modelowo z częstotliwością wzorcową, zaspakajając w 100% obecne i przyszłe zapotrzebowanie na transport publiczny. Ulica Lotnicza, to dwupasmowa arteria dla każdego kierunku, jest nie tylko zachodnią bramą Wrocławia, ale i nowoczesnym rozwiązaniem układem komunikacyjnym naszego miasta. Ulica Lotnicza jest również wyposażona w zdolność dużej przepustowości nienastręczające żadnych problemów w obsłudze planowanej inwestycji.

Dworzec PKP Kuźniki i centrum przesiadkowe przy Stadionie, zlokalizowane w bezpośrednim pobliżu prezentowanego projektu, sprawiają, że miejsce, jakim jest Lotnicza 100 jest wymarzone do Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej, która może szybko zaspokoić potrzeby lokalowe Wrocławia, zbliżającego się do bycia oficjalnie milionowym miastem metropolią, bez ponoszenia przez miasto nakładów na budowę infrastruktury komunikacyjnej



i bez narażania się na sprzeciwy lokalnej społeczności z tytułu degradacji przyrody czy ingerencji w istniejącą zabudowę, itd. W naszym projekcie zamieniamy przemysłową betonową pustynię w zielone, tętniące życiem Osiedle. Osiedle otwarte dla całej lokalnej społeczności, osadzone w miejscu najbardziej zielonym, jakie posiada Wrocław, w sąsiedztwie parków: kuźnickiego, gądowskiego, pilczyckiego, zachodniego. Do listy tej dołączy nowo projektowany park nad rzeką Ślężą. W najbliższej okolicy znajdziemy również tereny sportowe wraz z infrastrukturą, taką jak boiska z pełną infrastrukturą sportową przy:

- Stadionie Lotnicza – Centrum sportowe,
- Stadionie Miejskim Tarczyński Arena,
- Kąpielisku Glinianki.

Realizacja tego projektu to naturalne wykorzystanie potencjału, jaki drzemie w tym terenie i oddanie go mieszkańcom Wrocławia. Jego innowacyjność, kompletność i w dużej mierze samowystarczalność, zapewni naszemu miastu opinię, że Wrocław jest wyznacznikiem najlepszych standardów i wyznacznikiem rozwiązań odpowiadających potrzebą klimatycznym naszych czasów.

Szanowny Panie Przewodniczący, Wysoka Rado, wierzymy, że jako przedstawiciele Mieszkańców naszego Miasta, znający potrzeby i oczekiwania Wrocławian i Wrocławianek, dostrzegą Państwo potencjał przedstawionego projektu i zgłoszą za realizacją we Wrocławiu pierwszego w pełni kompletnego osiedla mieszkaniowego Lotnicza 100.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik:

Uzasadnienia – występowania zapotrzebowania na mieszkania we Wrocławiu.

ZAŁĄCZNIK DO UZASADNIENIA:

Uzasadnienie występowania zapotrzebowania na mieszkania we Wrocławiu.

Niniejsze opracowanie stanowi uzasadnienie występowania potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Wrocław, oraz potrzeb i możliwości rozwoju Miasta, poprzez realizację projektu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100, realizowanego w ramach w art. 7 ust. 4 *Ustawy z dnia 5.07.2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*. Podczas sporządzania powyższej analizy oparliśmy się na wypowiedziach ekspertów w poszczególnych dziedzinach, a w szczególności na wielu aktualnych raportach wielopłaszczyznowo opisujących sytuację gospodarczą, rynkową oraz społeczną. Jako główne źródła posłużyły nam: Colliers „Mixed-use” 2023 r. oraz Expander „Raport dotyczący dostępnych kwot kredytów 03.2023 r.”.

Chcielibyśmy zaznaczyć, iż niniejsze opracowanie nie dotyczy wyłącznie uzasadnienia zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych, bo ich występowanie jest oczywiste i bezsporne, chcemy wskazać przede wszystkim na coraz bardziej świadome potrzeby mieszkaniowe, wyrażające się jakością życia w osiedlach, spełniających standardy, jakie wyznaczają nowoczesne metropolie zachodniego świata.

Nasze miasto stoi przed bardzo poważnym wyzwaniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie tylko dla rozrastającej się społeczności dotychczasowych mieszkańców i absolwentów wyższych uczelni, ale i dla nowo przybyłych do nas uchodźców i przesiedleńców, jacy dotarli do Wrocławia w ostatnim czasie w liczbie blisko 300 000 tys. Wielu z nich zostanie tu z nami na dłużej, a może i na zawsze, za chwilę te osoby zdobędą siłę i zdolności finansową i zwiększą liczbę chętnych osób i rodzin na nowe mieszkania we Wrocławiu.

Kolejnym wyzwaniem jest zapewnienie wszystkim mieszkańcom, zarówno tym obecnych jak i przyszłym, odpowiedniego, dobrego miejsca do życia, pracy i wypoczynku – miejsca w którym założą swoje rodziny, miejsca z którym z dumą będą się identyfikować. Miejsca nowoczesnego, tworzącego i stosującego rozwiązania bliskie człowiekowi i naturze, które są już stosowane w najnowocześniejszych aglomeracjach na całym świecie. Dążenie do poprawiania warunków życia jest całkowicie naturalnym zjawiskiem, któremu musimy sprostać. Zarówno Inwestorzy jak i Władze naszego Miasta stoją przed wyzwaniem stworzenia z Wrocławia takiego miejsca do życia, które będzie mogło wyznaczać nową jakość i stanąć w rankingach obok czołówek najlepiej funkcjonujących aglomeracji europejskich i światowych. Wrocław pretenduje do pozycji lidera w wyznaczaniu standardów życia i za sprawą projektu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 wierzymy, że będzie mógł to kolejny raz udowodnić.

Obecna sytuacja społeczno-gospodarcza, rosnące stopy procentowe, koszty kredytów hipotecznych i utrzymania nieruchomości oraz inflacja w 2022 r. przyniosły wiele trudnych wyzwań, które sparaliżowały popyt na rynku nieruchomości. Wprowadzona w kwietniu ubiegłego roku nowelizacja Rekomendacji S wymusiła na bankach obowiązek wyliczania zdolności kredytowej na nowych zasadach, a to przyczyniło się do spadku maksymalnej kwoty kredytu o przeciętnie 30 proc. Spadek zdolności kredytowej, wzrost miesięcznych rat i



całkowitego kosztu kredytu skutecznie uniemożliwiły wielu poszukującym mieszkania jego zakup z finansowaniem banku. Wprowadzenie w życie przepisów znowelizowanej Ustawy Deweloperskiej było dodatkowym czynnikiem, który znacznie przyczynił się do zahamowania nowych inwestycji deweloperskich, drastycznie zmniejszając tym dostępność mieszkań na rynku pierwotnym. Sytuacja ta nie zmieniła jednak społecznego zapotrzebowania na mieszkania które tylko się nasiliło i za chwilę stanie się poważnym wyzwaniem a wspomniana wcześniej stale napływająca fala emigrantów i przesiedleńców już dzisiaj coraz mocniej definiuje swoje potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe.

Z kolei bardzo pozytywnym impulsem do jeszcze większego ożywienia rynku nieruchomości będzie ogłoszony przez Rząd program „Bezpieczny kredyt 2%” oraz obiecanie obniżki stóp procentowych znacząco i nieustannie nakręcają popyt na rynku nieruchomości, który już w tym momencie natrafił na lukę podażową spowodowaną ubiegłorocznym wstrzymaniem realizacji inwestycji mieszkaniowych. Tym samym młodzi Wrocławianie, mimo otrzymania unikatowej szansy na zakup swojego pierwszego mieszkania.

Zgodnie z ostatnim raportem Colliers „*Mixed-use*”, według prognoz dla rynku nieruchomości, znacząco wzrastać będzie zapotrzebowanie na powstawanie osiedli mixed-use. Przez określenie mixed-use należy rozumieć osiedle, kompleks lub budynek posiadający minimum dwie funkcje. Kompleksy wielofunkcyjne to szereg budynków powiązanych ze sobą funkcjonalnie i architektonicznie posiadający spójną tożsamość i wizerunek miejsca, posiadający funkcje komercyjne dla niezależnych grup użytkowników oraz funkcje uzupełniające, w łatwo dostępnej przestrzeni zintegrowanej z tkanką miejską i komunikacją publiczną, otwarty na sąsiedztwo, posiadający wspólne przestrzenie publiczne stworzone z myślą o pieszych i animujące interakcje społeczne oraz jest elastyczny w dopasowaniu do zmieniających się trendów i potrzeb. Nasz projekt posiada wszystkie z powyższych właściwości co bezprecedensowo pozwala zdefiniować go jako Osiedle Kompletne. Prognozując perspektywę rynku nieruchomości, społeczeństwo zwraca uwagę na rosnącą popularność koncepcji 15-minutowych miast. Zakłada ona, że mieszkańcy mogą dotrzeć w 15 minut z własnego mieszkania do najważniejszych punktów miasta w celu zaspokojenia swoich potrzeb. Przeciwwagą dla licznych wyzwań urbanistycznych może być projektowanie przestrzeni wielofunkcyjnych. Dobre rozplanowanie różnorodnych funkcji może pomóc w efektywniejszym wykorzystywaniu gruntów czy zaplanowaniu infrastruktury społecznej i technicznej. Wielofunkcyjność wpisuje się również w obecny trend zrównoważonego budownictwa i kształtowania przestrzeni miejskich poprzez modernizację istniejącej tkanki miejskiej, przywrócenie jej życia oraz nadanie nowej wartości. Istotnym aspektem jest planowanie w kategoriach całych kwartałów, czyli spójnego kształtowania części miasta funkcjonalnie połączonej z otoczeniem. Zmieniający się tryb naszego życia, pracy czy zachowań konsumenckich, powoduje, że wzrasta rola projektów Osiedli Kompletnych, które łączą różne funkcje oraz są zintegrowane z tkanką miejską i otwarte na sąsiedztwo. Obecnie mniej liczy się wielkość mieszkania, bardziej to, co i w jakiej formie jest oferowane w najbliższym otoczeniu. Ważna jest jakość przestrzeni oraz atrakcyjność oferty, odpowiadającej potrzebom różnych grup użytkowników. Chcemy mieszkać i pracować w miejscach, które zapewnią nam bogatą ofertę usługową, gastronomiczną czy kulturalno-rozrywkową. Szukamy miejsc, z którymi możemy się utożsamić, do których chcemy wracać i z których możemy być dumni. Osiedla Kompletne odgrywają niezwykle ważną rolę w rozwoju miast. Dzięki zróżnicowaniu funkcji pozwalają budować



żywą, atrakcyjną dla mieszkańców i bardziej zrównoważoną tkankę miejską. Łączenie różnych typów użytkowych w jednej lokalizacji to fundament tworzenia bezpiecznego i przyjaznego środowiska, w którym ludzie – istoty społeczne – będą chcieli mieszkać, pracować i bawić się. Właściwie zaprojektowane Osiedla Kompletne mogą też mieć pozytywny wpływ na szereg obszarów miejskiego funkcjonowania: od aktywizacji lokalnej społeczności i tworzenia poczucia wspólnoty w ramach danego mikro-obszaru, przez stymulację lokalnej aktywności gospodarczej po aspekty środowiskowe takie jak możliwa redukcja natężenia ruchu ulicznego, czy wykorzystanie zieleni dla optymalizacji zużycia energii i gospodarki mediami. Osiedla Kompletne wzmacniają zatem potencjał zrównoważonego rozwoju miast. Ogólnosiwiatowy trend urbanizacji i związany z nim rozwój miast, wymaga on nas wykorzystania postindustrialnych, zdegradowanych terenów, które obecnie znajdują się w niegdyś peryferyjnych, a dziś centralnych dzielnicach metropolii. Zlokalizowane w otoczeniu istniejącej zabudowy, dobrze skomunikowanej z pozostałą częścią miasta, nie tylko dają możliwość na powstanie nowej inwestycji w dobrej lokalizacji, ale również stanowią szansę na przywrócenie mieszkańcom i biznesowi miejsc ciekawych architektonicznie, unikalnych i klimatycznych. Warto również podkreślić, że Osiedla Kompletne doskonale wpisują się w zyskującą na popularności koncepcję urbanistyczną 15-minutowego miasta. Wedle jej założeń, mieszkańcy policentrycznego miasta, tj. miasta o wielu centrach, usytuowanych w poszczególnych dzielnicach, mogą zaspokoić większość najważniejszych potrzeb życiowych – takich jak praca, zakupy, usługi, rozrywka czy rekreacja – w promieniu trwającego nie więcej niż kwadrans spaceru od swojego miejsca zamieszkania bądź tak samo długiej jazdy rowerem. Tego rodzaju rozwiązania ograniczają czas dojazdów, co jest kluczowe dla poprawy jakości życia mieszkańców i niezbędne dla opracowywanych i wdrażanych w całym świecie rozwiązań proekologicznych. Dlatego szczególnie ważnym elementem realizowanych Osiedli Kompletnych jest dogodna komunikacja. Bliskość różnych form transportu miejskiego (kolej śródmiejska, tramwaje, autobusy) powinna być zintegrowana z dogodnym transferem międzymiastowym (kolej, szybka podróż do portów lotniczych). Gwarantowana w ten sposób łatwa i zróżnicowana pod względem środka transportu dostępność jest niezwykle ceniona przez osoby poszukujące swojego mieszkania. W najlepszych projektach komercyjnych powstają ogólnodostępne place i parki z miejscami rekreacji, a także działają prywatne obiekty służby zdrowia czy oświaty. Takim oczekiwanym społecznie miejscem będzie Osiedle Kompletne Lotnicza 100, miejscem dobrym do życia wypoczynku i pracy.



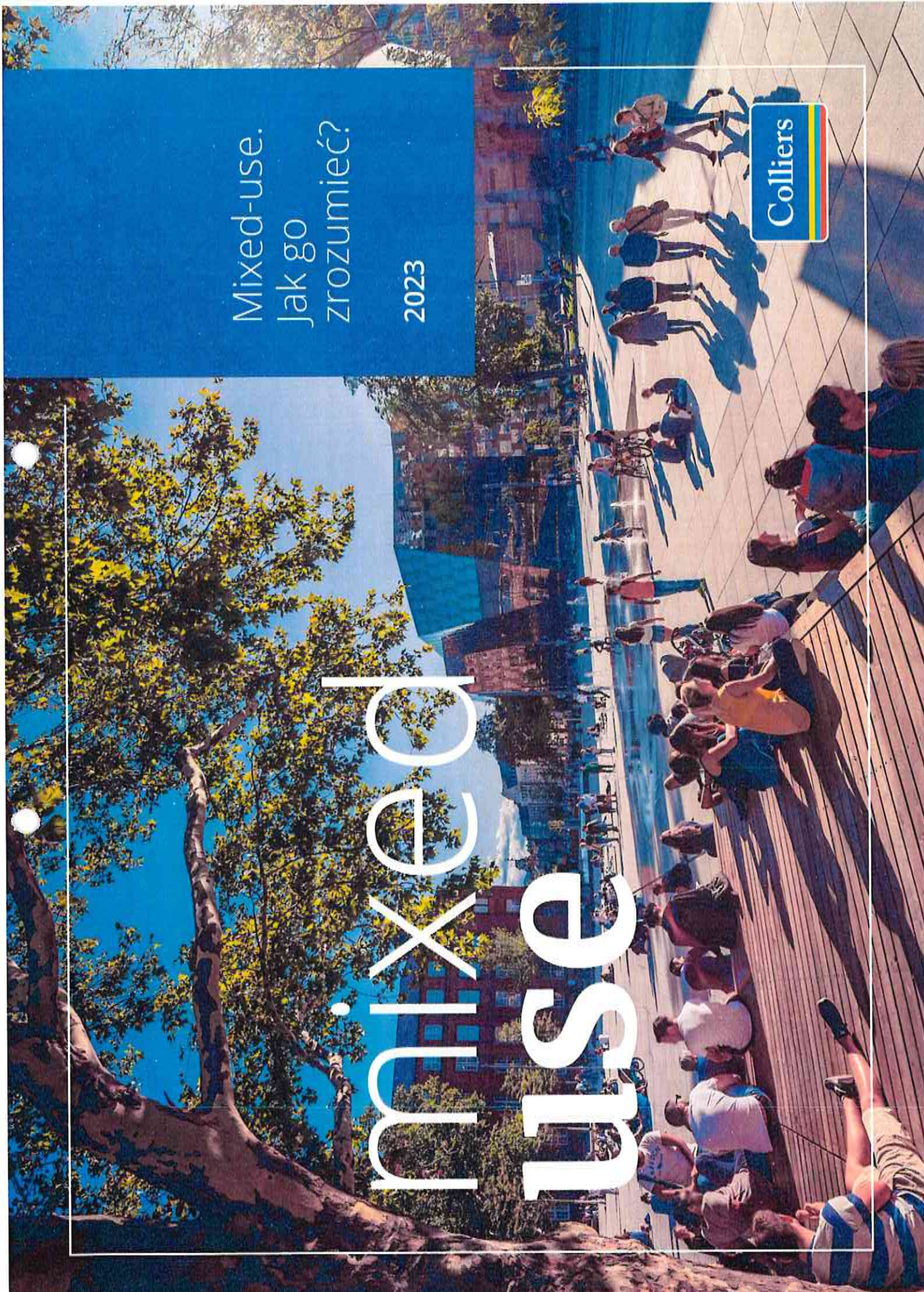
Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

mixed use

Mixed-use.
Jak go
zrozumieć?

2023

Colliers



słowo wstępu

Zmieniający się tryb naszego życia, pracy czy zachowań konsumenckich, powoduje, że wzrasta rola projektów mixed-use, które łączą różne funkcje oraz są zintegrowane z tkanką miejską i otwarte na sąsiedztwo. Obecnie mniej liczy się wielkość obiektu, bardziej to co i w jakiej formie może on zaoferować. Ważna jest jakość przestrzeni oraz atrakcyjność oferty, odpowiadającej potrzebom różnych grup użytkowników. Chcemy mieszkać i pracować w miejscach, które zapewnią nam bogatą ofertę usługową, gastronomiczną czy kulturalno-rozrywkową. Szukamy miejsc, z którymi możemy się utożsamić i do których chcemy wracać.

Zmiany dotyczące budynków biurowych czy obiektów handlowych obserwujemy od lat. Przykładów modernizacji, dodawania nowych funkcji, urozmaicania oferty jest wiele, a wszystko to ma na celu wyjście naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom klienta, a co za tym idzie, również na wydłużenie cyklu życia nieruchomości. Mając powyższe na uwadze, wydaje się, że kompleksy wielofunkcyjne idealnie wpisują się w obecne realia.

Należy jednak pamiętać, że ze względu na kompleksowość tego typu projektów, proces ich realizacji jest dłuższy i bardziej złożony

niż w przypadku obiektów monofunkcyjnych. Aby kompleks wielofunkcyjny dobrze prosperował i spełniał oczekiwania swoich odbiorców, należy najpierw dobrze zrozumieć potencjał lokalizacji i tożsamość miejsca (jeśli mówimy o obiektach tworzonych na bazie zabudowań historycznych) oraz potrzeby i motywacje potencjalnych przyszłych użytkowników.

Zmieniający się tryb naszego życia, pracy czy zachowań konsumenckich, powoduje, że wzrasta rola projektów mixed-use, które łączą różne funkcje oraz są zintegrowane z tkanką miejską i otwarte na sąsiedztwo.

Odpowiedniego przemyslenia wymaga również dopasowanie funkcji do charakteru lokalizacji oraz samo rozlokowanie ich w ramach

kompleksu, forma zarządzania i animacji przestrzeni, czy też model rozliczania opłat. A to jeszcze nie wszystko. Przed każdym deweloperem czy inwestorem stoi wiele wyzwań i pytań, na które powinien sobie odpowiedzieć. Nabywanie nowych kompetencji i wiedzy, dobór doświadczonych zespołu oraz współpraca z partnerami, którzy będą w stanie go wesprzeć na każdym etapie inwestycji, a także współpraca ze wszystkimi interesariuszami, stanowić będą klucz do sukcesu.

Jak zatem zrozumieć mixed-use? W niniejszej publikacji przybliżamy charakterystykę polskich kompleksów wielofunkcyjnych, pokazujemy je z perspektywy dewelopera, najemcy czy użytkownika, przedstawiamy wypowiedzi i opinie urbanistów, architektów, deweloperów i praktyków rynku (za które ich autorom serdecznie dziękujemy), jak również ekspertów Colliers i staramy się odpowiedzieć na wiele istotnych pytań.

Zapraszamy do zapoznania się z naszym raportem „Mixed-use. Jak go zrozumieć?”, jak również do kontaktu z nami. Chętnie podzielimy się z Państwem naszą wiedzą i doświadczeniem oraz wesprzemy w tworzeniu przemyślanych projektów wielofunkcyjnych.



Marta Machus-Burek

Marta Machus-Burek

Senior Partner | Board Vice President
| Strategic Advisory | Retail Agency

metodologia raportu

Niniejszy raport został sporządzony na bazie analiz własnych (typu desktop), wewnętrznych informacji i wiedzy eksperckiej Colliers oraz wizji lokalnych kompleksów wielofunkcyjnych w największych aglomeracjach w Polsce.

- Dane liczbowe zawarte w raporcie są aktualne na koniec III kwartału 2022 r.
- W Raporcie wyróżniono 3 rodzaje projektów wielofunkcyjnych: budynki wielofunkcyjne, kompleksy wielofunkcyjne oraz inwestycje wielokoskalowe. Niniejszy Raport dotyczy głównie projektów będących kompleksami wielofunkcyjnymi, dla których zostały przeprowadzone szczegółowe analizy bazujące na wybranych parametrach wskazanych w metodologii.
- Badania i analizy kompleksów wielofunkcyjnych zostały przeprowadzone na bazie danych dla ok. 60 projektów w Polsce obejmującej zarówno projekty istniejące, w budowie, jak i planowane.
- Obecnie w Polsce oddanych do użytku (w całości lub częściowo) jest 18 kompleksów wielofunkcyjnych. Dla tych obiektów została przeprowadzona analiza najemców handlowo-usługowych oraz biurowych.
- W analizie najemców handlowo-usługowych uwzględniono m.in. rodzaj oferty, strukturę branżową najemców, typ najemców. Analizy zostały przeprowadzone na bazie informacji z wewnętrznych baz Colliers.
- W analizie najemców biurowych uwzględniono m.in. strukturę branżową najemców, poziom czynszów, pustostany oraz długość umów najmu. Analizy zostały przeprowadzone na bazie informacji z wewnętrznych baz Colliers.



Browary Wyszawskie, fot. Jacek Zolty, n b d, Echo Investment

metodologia

raportu

Wybrane parametry klasyfikacji kompleksów wielofunkcyjnych:

Status - etap realizacji całego kompleksu		Typ lokalizacji		Typ zabudowy		Rola dla użytkownika – główna rola kompleksu dla użytkownika	
	Istniejący całość oddana do użytku		Śródmiejska projekt zlokalizowany w ścisłym centrum miasta aglomeracyjnego		Rewitalizowany projekt obejmujący wyłącznie rewitalizowaną istniejącą zabudowę		Lifestyle (miejsce spotkań)
	W budowie projekt w budowie, ale żaden etap nie został jeszcze oddany do użytku		Miejska projekt zlokalizowany w granicach miasta aglomeracyjnego, ale poza ścisłym centrum lub w mieście pow. 100 tys. mieszkańców		Nowy projekt obejmujący wyłącznie nową zabudowę		Workplace (miejsce pracy)
	Faza koncepcyjna projekt planowany (brak konkretnych założeń)		Podmiejska projekt zlokalizowany w obszarze podmiejskim miasta aglomeracyjnego lub w miejscowości poniżej 100 tys. mieszkańców		Nowy & Rewitalizowany projekt obejmujący połączenie rewitalizowanej i nowej zabudowy		Leisure & Culture (miejsce spędzania wolnego czasu)

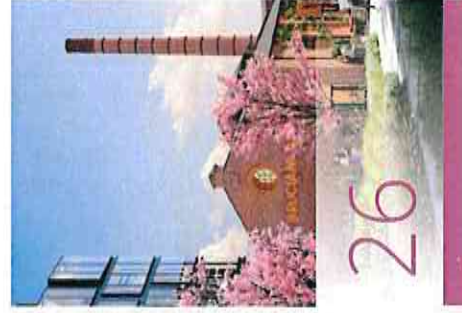
spis treści



Kompleksy wielofunkcyjne w Polsce



Pięknijące miasta



Perspektywa dewelopera

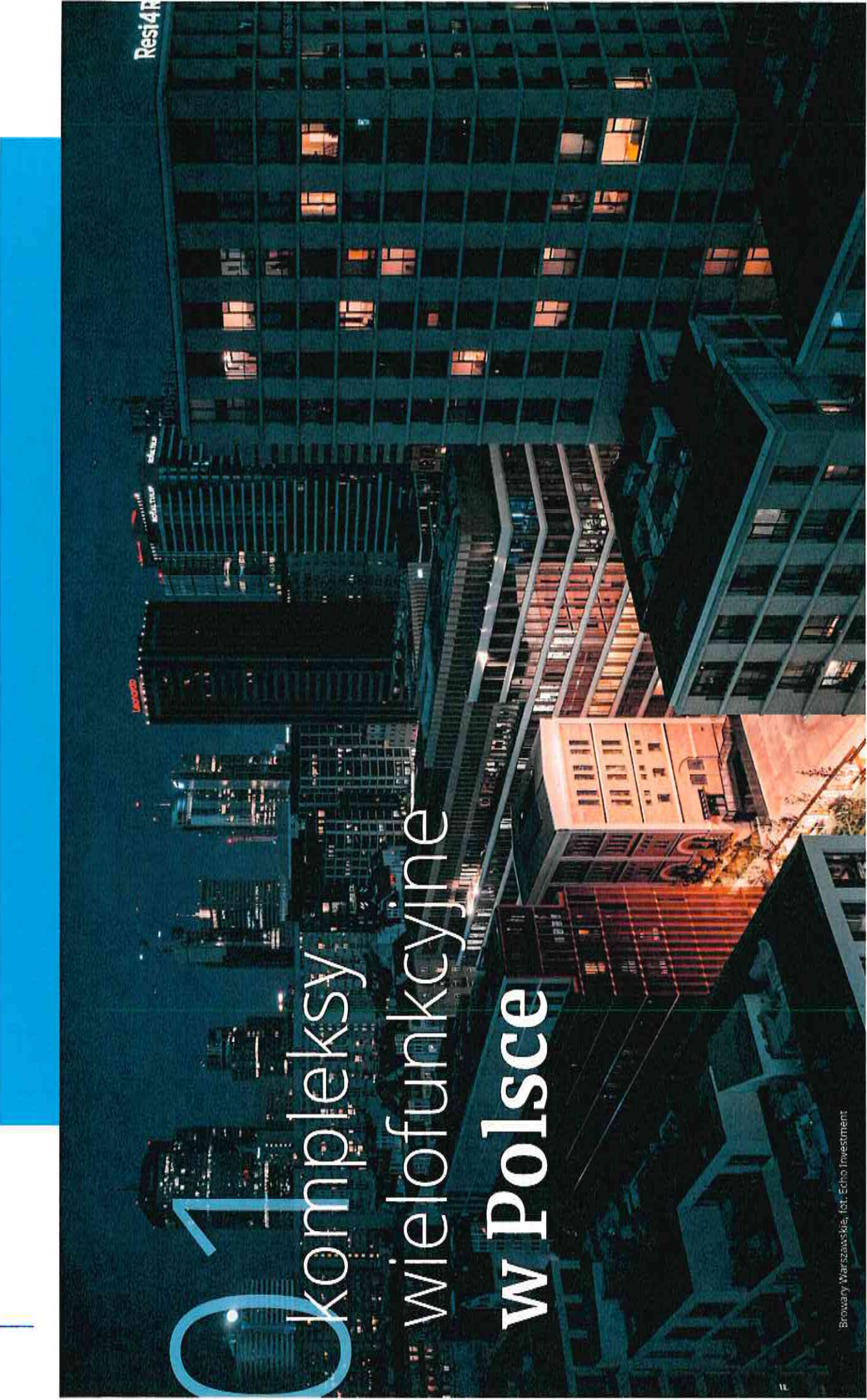


Perspektywa najemcy



Perspektywa
użytkownika

Przyszłość
kompleksów
wielofunkcyjnych



kompleksy wielofunkcyjne w Polsce

Browary Warszawskie, fot. Echo Investment

Kompleksy wielofunkcyjne w Polsce

Nie istnieje jedna oficjalna definicja inwestycji wielofunkcyjnej. Niektóre z definicji podkreślają różnorodność funkcji, inne aspekty związane z dostępnością czy znaczeniem budowania społeczności przez tego typu projekty.



Fabryka Norblina, 200 for Capital Park

Na potrzeby badania zostały wyróżnione 3 główne typy projektów wielofunkcyjnych: budynki wielofunkcyjne, kompleksy wielofunkcyjne oraz inwestycje wielokoskalowe.

Niniejszy raport dotyczy głównie projektów będących kompleksami wielofunkcyjnymi, dla których zostały przeprowadzone szczegółowe analizy bazujące na wybranych parametrach wskazanych w metodologii.

Budynek wielofunkcyjny

- Jeden budynek
- Przeważnie jedna własność
- Instytucjonalny charakter planowania, finansowania i zarządzania
- Wertykalny układ funkcji

Przykłady:

- OVO (Wrocław)
- Supersam (Katowice)
- Hi Piotrkowska (Łódź)

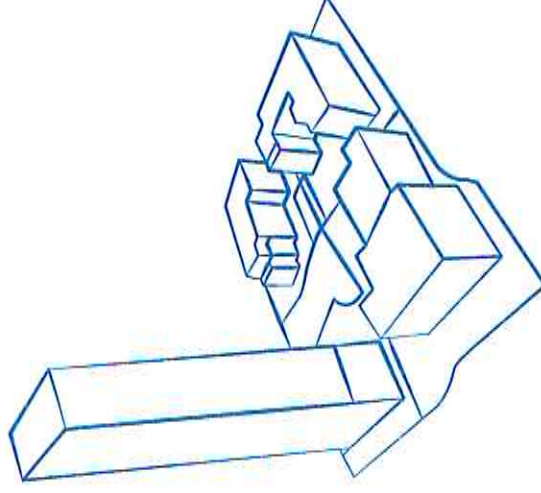


Kompleks wielofunkcyjny

- Kompleks budynków powiązanych ze sobą funkcjonalnie i **połączonych przestrzeniami wspólnymi**
- Niekoniecznie jedna własność
- Instytucjonalny charakter planowania, finansowania i zarządzania
- **Horyzontalny lub hybrydowy układ funkcji:**
- Animowanie przestrzeni, lokalność, różnorodność użytkowników, wspólna marka i tożsamość miejsca

Przykłady:

- Browary Warszawskie (Warszawa)
- Fuzja (Łódź)
- Fabryczna City (Kraków)

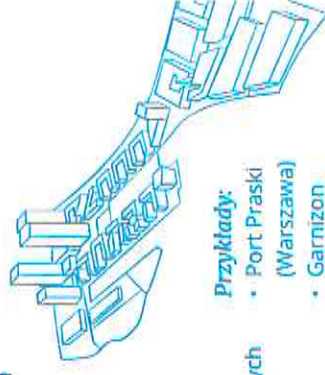


Inwestycja wielokoskalowa

- Kompleks budynków powiązanych ze sobą funkcjonalnie i połączonych przestrzeniami wspólnymi, ale także połączonych poprzez przestrzenie miejskie/siatkę komunikacyjną
- Horyzontalny lub hybrydowy układ funkcji
- Większa skala niż kompleks (inwestycja obejmująca obszar osiedla, kilku kwartałów zabudowy lub część dzielnicy)

Przykłady:

- Port Praski (Warszawa)
- Garnizon (Gdańsk)

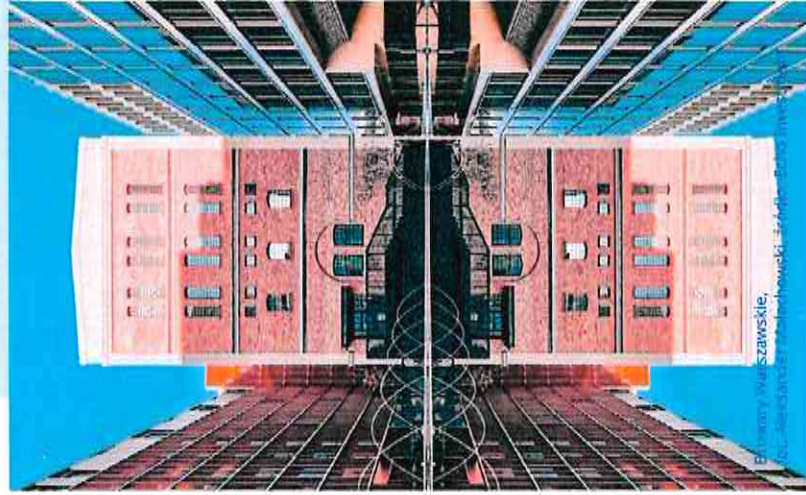


Jak zatem definiujemy kompleksy wielofunkcyjne?

- Kompleks budynków powiązanych ze sobą funkcjonalnie i architektonicznie
- Spójna tożsamość i wizerunek miejsca
- Minimum 2 funkcje komercyjne dla niezależnych grup użytkowników oraz funkcje uzupełniające
- Łatwo dostępna przestrzeń zintegrowana z tkanką miejską i komunikacją publiczną
- Otwartość na sąsiedztwo
- Wspólne przestrzenie publiczne stworzone z myślą o pieszych i animujące interakcje społeczne (walkability & community)
- Instytucjonalny charakter planowania, finansowania i zarządzania, niekoniecznie wspólna własność
- Elastyczność w dopasowaniu do zmieniających się trendów i potrzeb

Co zatem według definicji Colliers nie będzie kompleksem wielofunkcyjnym?

1. Budynek lub kompleks biurowy z ograniczoną ofertą handlową w parterach
2. Budynek lub osiedle mieszkaniowe z ograniczoną ofertą handlową w parterach i/lub małą przestrzenią coworkingową
3. Centrum handlowe z małą przestrzenią biurową



Biuro Wn Warszawa, 100, Al. Saska 100, Warszawa

funkcje komercyjne min. 2

funkcje uzupełniające

pozostałe atrybuty

funkcje

mieszkania na wynajem	biurowa	handlowa-usługowa
hotelowa	magazynowa	
mieszkania na sprzedaż	kulturalna	sportowa
publiczna	inna	
integracja z tkanką miejską	dostępność komunikacyjna	instytucjonalny charakter
spójna tożsamość i wizerunek	elastyczność	otwartość na otoczenie
animowane przestrzenie publiczne	powiązania przestrzenne i funkcjonalne	niezależne grupy użytkowników

- Łącznie zidentyfikowano i przeanalizowano ponad 60 kompleksów wielofunkcyjnych w Polsce, będących na różnych etapach realizacji.
- Na chwilę obecną 18 spośród analizowanych kompleksów zostało już ukończonych w całości lub w części (przynajmniej jeden etap ukończony i funkcjonujący na rynku).
- Ponad 60% analizowanych projektów znajduje się na etapie planowania lub koncepcji. Często projekty na tych etapach nie mają jeszcze finalnie określonych funkcji czy parametrów, które ewoluują w odpowiedzi na zmiany rynkowe i pojawiające się trendy, dlatego też trudno jest określić ich układ funkcjonalny oraz oszacować finalną powierzchnię.

ponad

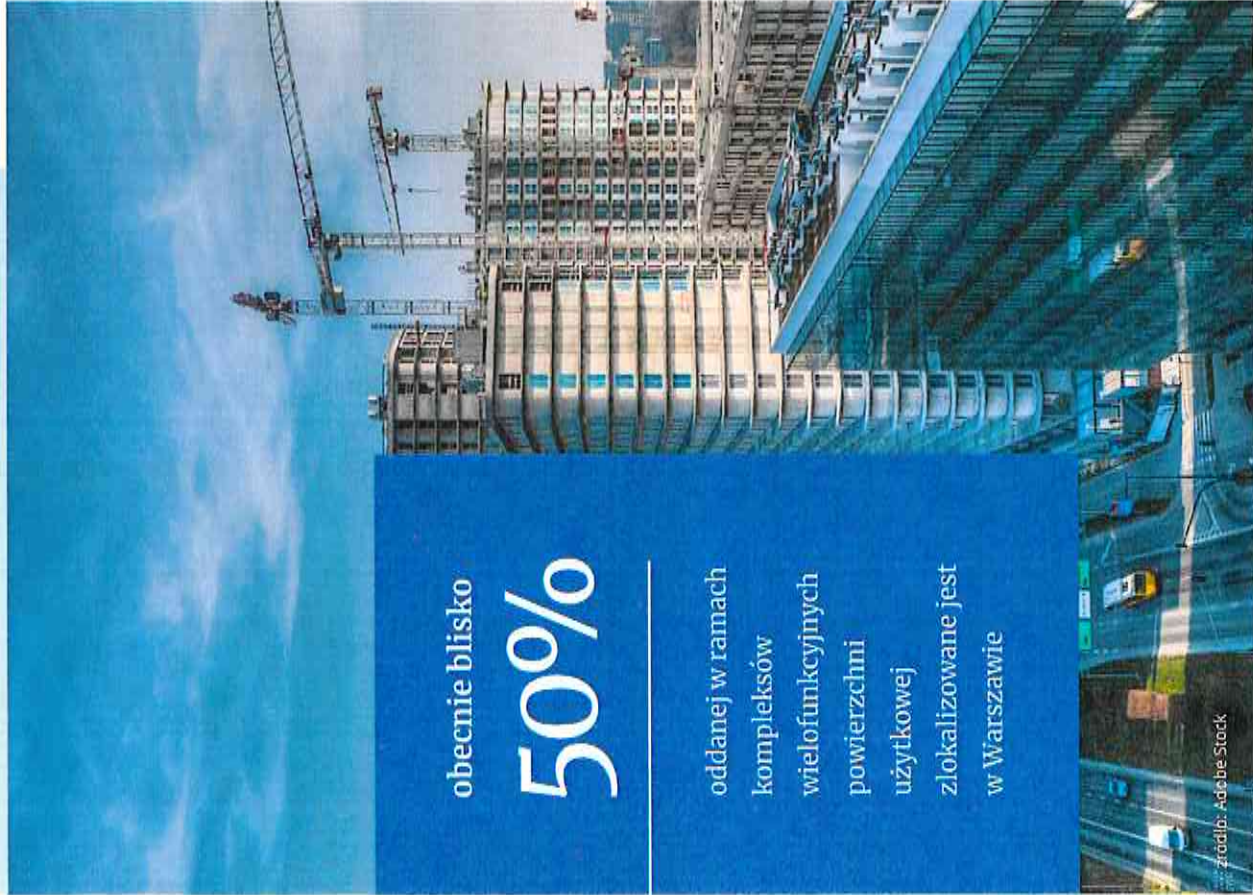
60%

analizowanych
projektów
znajduje się
obecnie na etapie
planowania
lub koncepcji

Wykres | Kompleksy wielofunkcyjne
wg. etapu realizacji



Fotografia: Kozłowska, zrealizacja: Capital Park



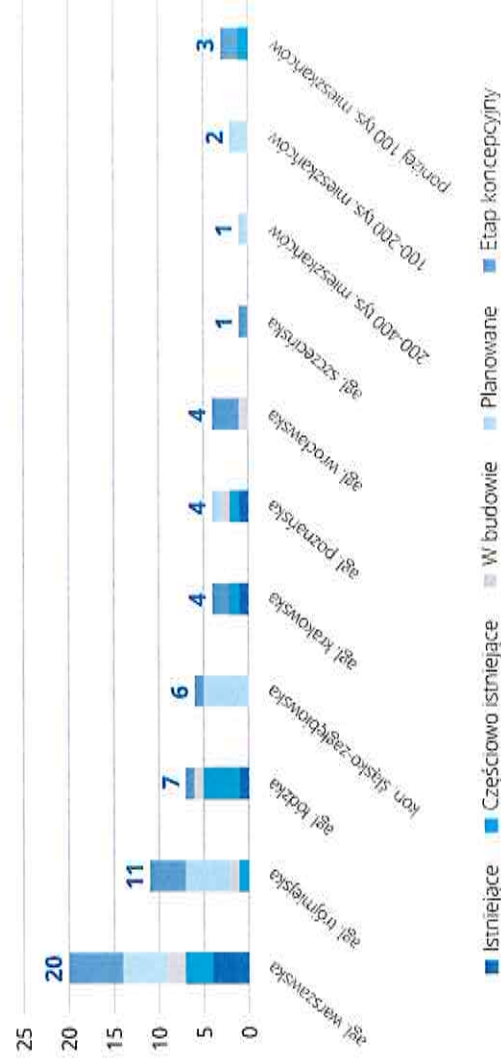
Istniejące

- Aglomeracja warszawska jest obecnie dominującym rynkiem zarówno jeśli chodzi o liczbę kompleksów wielofunkcyjnych jak i ich powierzchnię. Funkcjonuje tu 7 projektów (w całości lub w części oddanych do użytku), m.in. Fabryka Norblina, Browary Warszawskie, Centrum Praskie Koneser czy EC Powiśle, a ich powierzchnia stanowi blisko 50% GLA wszystkich kompleksów w Polsce.
- Na drugim miejscu jest Łódź z 5 projektami, wśród których należy wyróżnić jeden z pierwszych projektów wielofunkcyjnych w Polsce, czyli OFF Piotrkowska.

Planowane

- Aglomeracja warszawska jest liderem zarówno pod kątem istniejących jak i planowanych projektów. Docelowo na rynku może funkcjonować ok. 20 kompleksów wielofunkcyjnych. Co ciekawe, nowe kompleksy są planowane głównie poza ścisłym centrum miasta (np. Bohema, Wilanów Park) oraz na terenach podmiejskich (np. New City Gate w Piasecznie).
- Wśród miast regionalnych liderem pod względem liczby planowanych projektów jest aglomeracja trójmiejska z 11 projektami – znaczący udział mają tu duże projekty na postoczniowych terenach „Młodego Miasta” (np. Stocznia Cesarska, Doki).

Wykres | Kompleksy wielofunkcyjne wg. etapu realizacji (podział na kategorie miast)



- Analizując typ lokalizacji, istniejące bądź częściowo istniejące kompleksy wielofunkcyjne to projekty śródmiejskie lub miejskie, zlokalizowane w dużych miastach. Wyjątek stanowi Cukrownia Żnin. Biorąc pod uwagę planowane kompleksy można zauważyć, że projekty w tego typu lokalizacjach dalej będą dominować (blisko 90%), jednak na rynku może pojawić się również kilka ciekawych projektów w lokalizacjach podmiejskich, jak New City Gate w Piasecznie czy Stara Cukrownia w Pruszczu Gdańskim.

Wykres | Kompleksy wielofunkcyjne wg. typu lokalizacji



około
90%

wszystkich
kompleksów
wielofunkcyjnych
stanowią projekty
śródmiejskie
i miejskie



ponad

70%

istniejących oraz
budowanych
kompleksów
to inwestycje
łączące w sobie
rewitalizację
istniejącej tkanki
miejskiej z nową
zabudową

- Na podstawie dostępnych danych dla istniejących, częściowo istniejących oraz obecnie budowanych kompleksów wielofunkcyjnych można stwierdzić, że na rynku dominują projekty, które łączą tkankę rewitalizowaną z nową zabudową. Obecnie jest to typowe dla tego rodzaju inwestycji, które często budują swój wizerunek podkreślając historyczne dziedzictwo i tożsamość miejsca. Przykładem mogą być tu chociażby Browary Warszawskie, które powstały na terenie dawnego browaru Habermuscha i Schielego, czy Monopolis, które funkcjonuje na obszarze dawnych Łódzkich Zakładów Przemysłu Spirytusowego „Polmos”.
- Inwestorzy podejmują się także realizacji kompleksów wielofunkcyjnych składających się wyłącznie z nowej zabudowy. Projekty te swoją tożsamość i wizerunek tworzą od samego początku, szukając pomysłu na wyróżnienie się indywidualnym charakterem. Przy braku ryzyk związanych z rewitalizacją istniejącej tkanki (jak ochrona konserwatorska czy zastany układ zabudowy) mogą być bardziej elastyczne w dopasowaniu przestrzeni i rozwiązań dla najemców i użytkowników (np. Quorum we Wrocławiu, czy Gdynia Waterfront).

Wypowiedź Liebrecht & wood

Ogólnosiatkowy trend urbanizacji i związany z tym rozwój miast, wzrost zagęszczenia i coraz mniejszy zasób dotychczas niezabudowanych działek budowlanych przyciąga zainteresowanie deweloperów postindustrialnymi,

zdegradowanymi terenami, które obecnie znajdują się w niegdyś peryferyjnych, a dziś centralnych dzielnicach metropolii. Szczególnie wyraźnie widać to w miastach naszego regionu gospodarczego, również w Polsce. Wiele jeszcze niedawno prężnie działających zakładów produkcyjnych, nie przetrwało czasów transformacji gospodarczej i wolnorynkowej konkurencji, sukcesywnie upadając po 1989 roku.

Zamknięte i opuszczone zakłady produkcyjne, zwłaszcza te, powstałe przed II wojną światową i charakteryzujące się ciekawą architekturą przemysłową, mają ogromny potencjał. Zlokalizowane w otoczeniu istniejącej zabudowy, dobrze skomunikowanej z pozostałą częścią miasta, nie tylko dają możliwość na powstanie nowej inwestycji w dobrej lokalizacji, ale również stanowią szansę na przywrócenie mieszkańcom i biznesowi miejsc ciekawych architektonicznie, unikalnych i klimatycznych. Miejsc

nawiązujących do historii swoją przemysłową formą, ale funkcjami i rozwiązaniami technologicznymi, znacznie bardziej przystające do realiów współczesnej aglomeracji miejskiej.

Zamknięte i opuszczone zakłady produkcyjne, zlokalizowane w otoczeniu istniejącej zabudowy, dobrze skomunikowanej z pozostałą częścią miasta, nie tylko dają możliwość na powstanie nowej inwestycji w dobrej lokalizacji, ale również stanowią szansę na przywrócenie mieszkańcom i biznesowi miejsc ciekawych architektonicznie, unikalnych i klimatycznych.

Niezwykły potencjał niszczących terenów pofabrycznych został dostrzeżony przez Grupę Liebrecht & wood. Firma wyspecjalizowała się w realizacji bardzo wymagających, a zarazem najbardziej prestiżowych inwestycji rewitalizacyjnych. Przykładem tego jest Centrum Praskie Koneser.

To największy pod względem powierzchni użytkowej oraz liczby funkcji obiekt mixed-use w Warszawie, który powstał w przestrzeni poprzemysłowej.

Skala przedsięwzięcia wymagała ścisłej współpracy z najlepszymi partnerami inwestycyjnymi i projektowymi, konserwatorem zabytków oraz przedstawicielami lokalnej społeczności i władz samorządowych. Zaowocowało to wieloma docenianymi dziś rozwiązaniami, wyznaczającymi trendy na stoletnim rynku nieruchomości. Jednym z nich było stworzenie ogólnodostępnego placu Konesera, czyli przestrzeni integrującej poszczególne funkcje Centrum Praskiego Koneser: mieszkaniową, biurową, handlowo-usługową, gastronomiczną, kulturalną czy hotelową. W tym miejscu każdego roku odbywają się też setki różnorodnych i bezpłatnych wydarzeń, dzięki którym wykorzystywany jest jego potencjał placemaking'owy, konsolidujący różne grupy społeczne.

Warto również podkreślić, że obiekty typu mixed-use doskonale wpisują się w zyskującą na popularności koncepcję urbanistyczną 15-minutowego

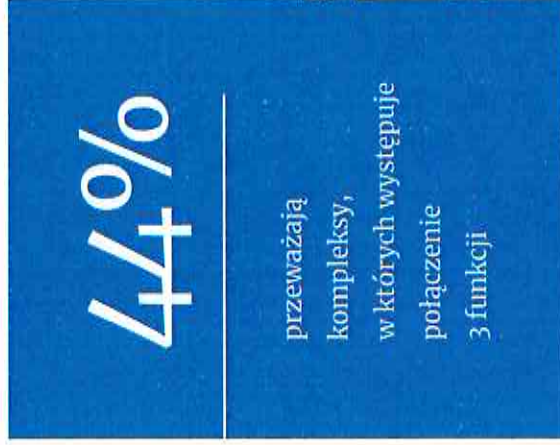
miasta. Wedle jej założeń, mieszkańcy policentrycznego miasta, tj. miasta o wielu centrach, usytuowanych w poszczególnych dzielnicach, mogą zaspokoić większość najważniejszych potrzeb życiowych – takich jak praca, zakupy, usługi, rozrywka czy rekreacja – w promieniu trwającego nie więcej niż kwadrans spaceru od swojego miejsca zamieszkania bądź tak samo długiej jazdy rowerem. Tego rodzaju rozwiązania ograniczają czas dojazdów, co jest kluczowe dla poprawy jakości życia mieszkańców i niezbędne dla opracowywanych i wdrażanych w całym świecie rozwiązań proekologicznych.

Dlatego szczególnie ważnym elementem rewitalizowanych kompleksów mixed-use jest dogodna komunikacja, co wyróżnia takie inwestycje jak Centrum Praskie Koneser czy realizowana właśnie Drucianka Campus. Bliskość różnych form transportu miejskiego (metro, tramwaje, autobusy) powinna być zintegrowana z dogodnym transferem międzymiastowym (kolej, szybka podróż do portów lotniczych). Gwarantowana w ten sposób łatwa i różnicowana pod względem środka transportu dostępność projektów jest niezwykle ceniona przez najemców – zarówno biurowych, jak i handlowo-usługowych.

Magdalena Bartkiewicz – Podoba

CEO Liebrecht & wood w Polsce

- W analizowanych 18 istniejących lub częściowo istniejących kompleksach przeważają te, w których występują łącznie 3 funkcje - komercyjne i uzupełniające - 44% projektów.
- Funkcją podstawową zazwyczaj jest funkcja biurowa (9 kompleksów) lub mieszkaniowa (8 kompleksów), w jednym z projektów rolę tę pełni funkcja hotelowa.
- Każdy z analizowanych kompleksów zawiera w sobie funkcję handlowo-usługową. Biorąc pod uwagę powierzchnię, największy komponent handlowo-usługowy mają projekty warszawskie – Fabryka Norblina, Centrum Praskie Koneser czy EC Powiśle.
- Funkcja biurowa jest drugą najczęściej występującą, po handlowo-usługowej (w 16 projektach, z czego w 9 stanowi funkcję podstawową). Pod kątem powierzchni dominuje tu krakowski projekt – Fabryczna City, którego częścią jest zespół budynków biurowych Fabryczna Office Park o powierzchni biurowej najmu ok. 65 tys. m².
- W 14 projektach pojawia się funkcja mieszkaniowa, z czego w 8 stanowi podstawowy komponent inwestycji. W 2 projektach występuje również w formie mieszkań na wynajem (Browary Warszawskie i EC Powiśle). Rządziej, bo w 7 projektach, występuje funkcja hotelowa, w tym w jednym pełniąc tę podstawową.



Browary Warszawskie, fot. Aleksander Malachowski, źródło: Echo Investment

Charakterystyka „typowego” kompleksu wielofunkcyjnego*

na podstawie 18 istniejących lub częściowo istniejących kompleksów wielofunkcyjnych w Polsce

Powierzchnie:

30–90 tys. m²

Powierzchnia użytkowa
większości kompleksów

Typ lokalizacji:

94%

To projekty śródmiejskie
lub miejskie

Typ zabudowy:

83%

Projektów łączących
rewitalizowaną z nową

Funkcja podstawowa:



50%

Biurowa



45%

Mieszaniowa



5%

Hotelowa

Rola w przestrzeni:



living

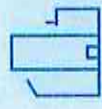
miejsce życia



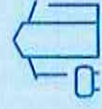
lifestyle

miejsce spotkań,
stanowiące destynację
samą w sobie

Najbardziej popularne połączenie funkcji:



Biura



Mieszkania
na sprzedaż



Handel
i usługi

uzupełnione o **funkcję kulturalną**

Predykcje



Coraz więcej projektów, w których funkcja
podstawową będzie funkcja mieszkaniowa
(w tym na wynajem)

Po fazie powstawania dużych
i lifestyle'owych kompleksów w centrach miast uważa
się, że w stronę projektów bardziej lokalnych,
zlokalizowanych poza ścisłym centrum bądź
w lokalizacjach podmiejskich.

Czy wiesz, że?

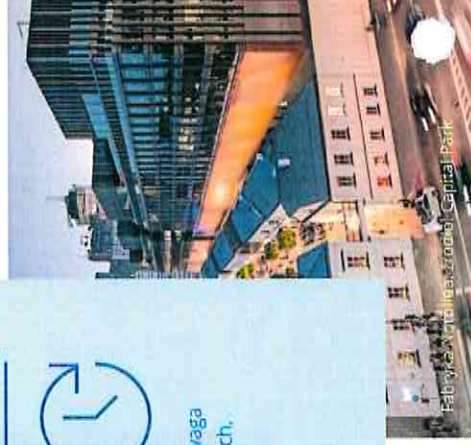
- Największym kompleksem wielofunkcyjnym (pod względem powierzchni użytkowej) w Polsce są obecnie Browary Warszawskie.
- Jeden z największych foodhalli znajduje się w warszawskiej Fabryce Norblina – Food Town.
- Ze wszystkich kompleksów wielofunkcyjnych wyłącznie Fabryka Norblina posiada w swojej ofercie kino. Co ciekawe, KinoGram jest prawdopodobnie jedynym kinem w Europie eksponującym oryginalną statuetkę Oscara.
- EC Powiśle to jedyny projekt wielofunkcyjny z rozbudowaną ofertą modową – ponad 10% liczby najemców (w tym jedyny sklep Urban Outfitters w Polsce).
- Centrum Praskie Koneser jako jedyny projekt posiada w swojej ofercie aż dwa supermarkety (Biedronka i Aldi).
- Przed projektem Fabryczna City znajduje się słynna rzeźba „Dmuchawce” autorstwa Mirosława Strużika – podobne rzeźby powstały w kilku miejscach na całym świecie m.in. na bulwarze przy Burj Khalifa w Dubaju.
- Zabytkowa elektrownia, która jest częścią projektu Fuzyja w Łodzi, była inspiracją do stworzenia modelu LEGO w ramach konkursu LEGO IDEAS. Model Elektrowni Scheiblera składa się z 1910 elementów i jest uczczeniem daty powstania budynku.



Browary Warszawskie.
źródło: Echo Investment



Fabryka Artefaktów



Fabryka Artefaktów, Capital Park

Wypowiedź

MAU Architecture & Urbanism

W ostatnich latach obserwujemy powstawanie, zamiast typowych galerii handlowych, coraz bardziej wyrafinowanych wielofunkcyjnych centrów komercyjnych, zintegrowanych z tkanką miejską. Projekty takie jak Koneser, Norblin czy Elektrownia Powiśle imponują zarówno ambicjami, jak i osiągnięciami: mixed-use łączącego handel, biura, gastronomię, kulturę, rekreację (a czasem nawet hotele bądź mieszkania) w jednym bloku miejskim, co jest wyzwaniem, biorąc pod uwagę ciągle zmieniające się założenia rynkowe we wszystkich tych sektorach. Są one dziś jeszcze bardziej pod presją takich kwestii jak inflacja, koszty energii, budowy i utrzymania budynków. Co zatem umożliwia życie w ośrodkach miejskich, w tym w wielofunkcyjnych centrach komercyjnych? Wątek ten jest niewątpliwie na czasie. Proponuję kilka refleksji z punktu widzenia urbanistyki.

Pierwsze: ich dostępność piesza.
(z ang. walkability – dosłownie „możność chodzenia”).

Dostępność piesza jest uznawana przez wielu jako najważniejsza cecha zrównoważonych dzielnic. Jeff Speck,

dzisiejszy międzynarodowy guru w temacie, wymienia cztery przetestowane cechy: potrzebujesz bezpieczeństwa, wygody, zainteresowania i powodów, aby chcieć gdziekolwiek pójść pieszo. Dostępność do zabudowy wielofunkcyjnej jest osiągana nie tylko dzięki zwartości i strategicznej synergii funkcji, ale także dzięki kreowaniu przyjaznych przestrzeni publicznych we wszystkich ich aspektach. Zaniedbując to, ośrodki miejskie mogą z czasem stać się niekonkurencyjne, a nawet trudne do utrzymania.

Nasza obecność w mieście w dużej mierze zależy od dostępności do ośrodków wielofunkcyjnych.

To w rzeczywistości było jednym z podstawowych powodów, dla którego ludzkość zaczęła budować miasta i centra.

Po prostu nikt nie rozwija się sam.

Drugie: ich zdolność adaptacji.

Wszystkie trzy wymienione powyżej warszawskie projekty są zbudowane na historycznych strukturach i w ich obrębie. Chodzi o to, że budowanie w sposób bardziej „odporny” na zmiany rynkowe oznacza również możliwość integracji, przystosowania się i adaptacji do zmieniających się funkcji w czasie.

Architektura wyrażająca tylko swoją obecną funkcję nieuchronnie poniesie porażkę. Architektura powinna odpowiednio kształtować dane miejsce i uwzględniać trwałe wartości miejskie – tak znacząco ucieleśnione przez zasady zrównoważonej urbanistyki. Co więcej, wcielenie tzw. genius loci kształtuje nasze poczucie przynależności do miejsca, co nie tylko nadaje tożsamość, ale także, mówiąc komercyjnie, sprzyja lojalności klientów, użytkowników i mieszkańców.

I trzecie: ich łączność.

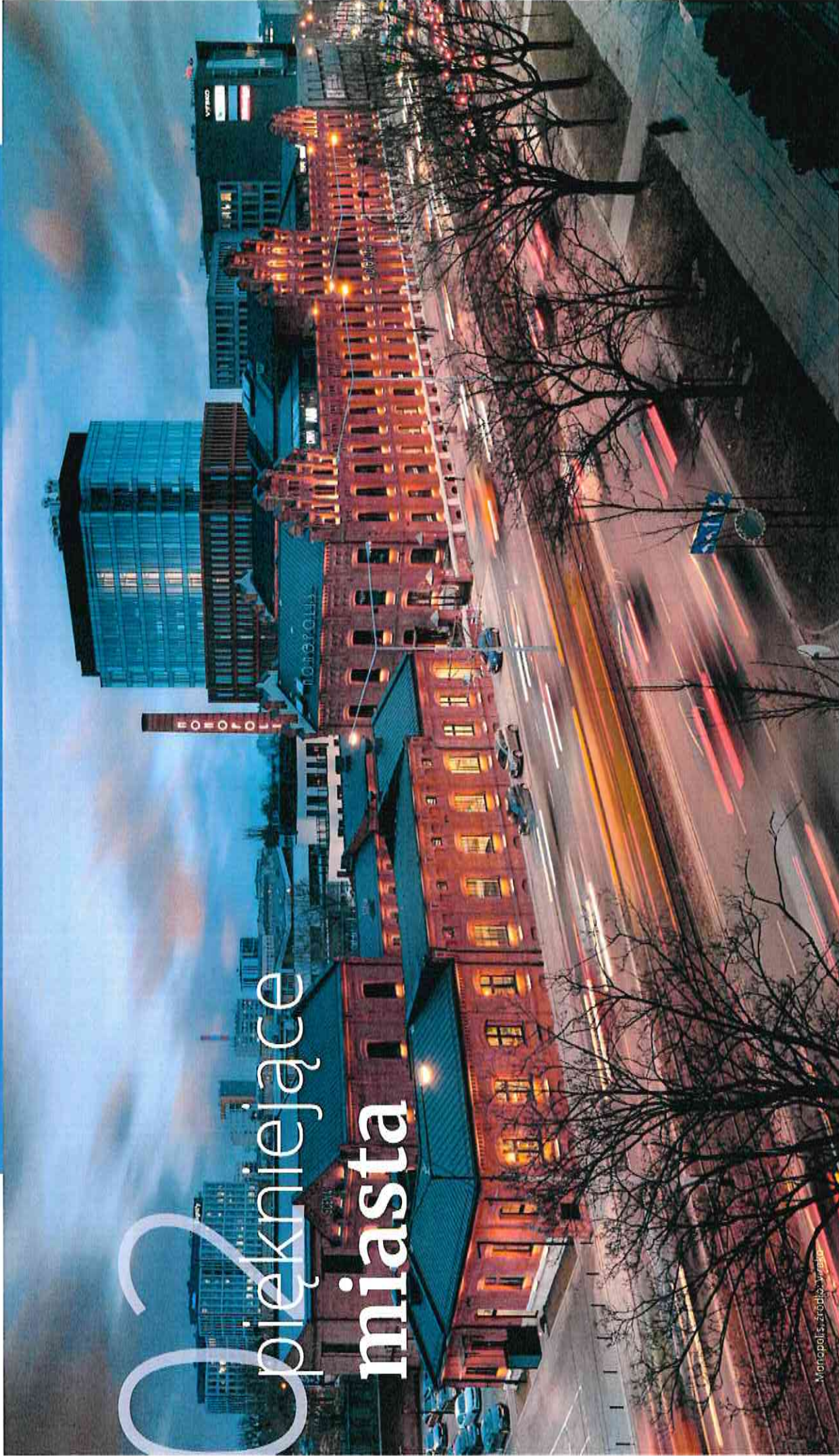
Rozważmy prosperujące centra dzielnicowe. Ich morfologia i infrastruktura dla pieszych determinują, po pierwsze, dostępność pieszą do wszelkich funkcji w otoczeniu oraz po drugie, do transportu publicznego łączącego różne ośrodki miejskie ze sobą. Dobrze funkcjonujące ośrodki i centra miejskie są ściśle połączone z tkanką miejską oraz z sąsiednimi dzielnicami. Uwzględniają one społeczne warunki wspólnoty, integracji i bezpieczeństwa

rodzin, dzieci i seniorów. Podczas niedawnej podróży służbowej w Londynie, zauważyłem, że rozwój King’s Cross (jedno z największych i najbardziej udanych nowych centrów miejskich w Londynie) jest znakomitym przykładem uwzględnienia tych zasad. Polecam również odwiedzić Islington, dzielnicę oddaloną o kilka mil na wschód od King’s Cross. Jej historyczne lokalne centrum jest perełką wielofunkcyjnego i elastycznego wykorzystania istniejących budynków, dostosowującego się do dzisiejszych potrzeb i trendów w zmieniającej się demografii. Jeśli chcemy zbudować ośrodki wielofunkcyjne w sposób odporny i znaczący, obserwujmy i uczmy się od odnoszących sukcesy lokalnych centrów. Prawdopodobnie jest stwierdzenie, że nasza obecność w mieście w dużej mierze zależy od dostępności do ośrodków wielofunkcyjnych. To w rzeczywistości było jednym z podstawowych powodów, dla którego ludzkość zaczęła budować miasta i centra. Po prostu nikt nie rozwija się sam.

Maciej M. Mycielski
Urbanista - architekt

02 piękniące miasta

Monopolis, źródło: Wyrao



Piękniejące miasta

Czy kompleksy wielofunkcyjne to szansa na stworzenie nowej wartości istniejącej tkanki miejskiej?

Przekształcanie monofunkcyjnych stref

Dzięki rozdzieleniu stref funkcjonalnych (oddzielne strefy biurowe, mieszkalne), miasta w założeniu miały być bardziej uporządkowane, spójne wizualnie czy bezpieczne. Z czasem zaczęto zauważać negatywne konsekwencje takiego podejścia do ich planowania. Wraz z rozwojem miast i wzrostem liczby ludności, model ten doprowadził do m.in. rozlewu nowej zabudowy, nierównomiernego użytkowania konkretnych obszarów miast (nazbyt intensywnego w określonych godzinach, a wymarłego w innych), konieczności rozbudowy transportu miejskiego w celu pokonywania dużych odległości, tworzenia się korków, a co za tym idzie negatywnego wpływu na środowisko i jakość życia mieszkańców.



Wijnhavenland, Rotterdam

Wyspa Wijnhaven, zlokalizowana w atrakcyjnej przestrzeni Rotterdamu, zabudowana została monokulturą biurową z połowy ubiegłego wieku.

Od lat 90. prowadzony jest proces przekształcania terenu w zabudowę wielofunkcyjną, z częścią mieszkalną, biurową czy handlowo-rozrywkową.

Celem jest przyciągnięcie większej liczby mieszkańców do centrum.

Do monofunkcyjnej dzielnicy biurowej dodano smukłe wieże mieszkalne.

Wzrost intensyfikacji zagospodarowania, ale i dodanie nowych funkcji skutkuje wzrostem aktywności na tym obszarze, także w sferach handlu, usług i programu kulturalnego. Transformacja obszaru wciąż trwa.

Źródło: Adobe Stock

Projektowanie przestrzeni wielofunkcyjnych

Przeciwagą dla licznych wyzwań urbanistycznych może być projektowanie przestrzeni wielofunkcyjnych. Dobre rozplanowanie różnorodnych funkcji może pomóc w efektywniejszym wykorzystywaniu gruntów czy zaplanowaniu infrastruktury społecznej i technicznej.

Wielofunkcyjność wpisuje się również w obecny trend zrównoważonego budownictwa i kształtowania przestrzeni miejskich poprzez modernizację istniejącej tkanki miejskiej, przywrócenie jej życia oraz nadanie nowej wartości. Istotnym aspektem jest planowanie w kategoriach całych kwartałów, czyli spójnego kształtowania części miasta funkcjonalnie połączonej z otoczeniem.



Zródło: Adobe Stock



Zródło: Adobe Stock

Woonerf – ulica dla ludzi

W ostatnich latach trendem stała się realizacja „woonerfów”, czyli podwórców miejskich. Ich genezy należy szukać sześć dekad temu w Holandii, w oddolnym działaniu mieszkańców. W celu poprawy jakości życia oraz bezpieczeństwa, postanowiono zmienić przekrój ulic i uspokoić ruch poprzez dodanie miejskich mebli. Pozwoliło to na bardziej atrakcyjne kształtowanie przestrzeni w skali mikro oraz wzrost jej atrakcyjności.

Po sukcesie tego rozwiązania w Holandii, woonerfy postanowiono wdrożyć również w innych krajach. Pierwsze woonerfy w Polsce pojawiły się blisko dekadę temu w Łodzi, a pierwszy warszawski woonerf powstał w ramach kompleksu wielofunkcyjnego Browary Warszawskie.



Relacje z otoczeniem

Okiem eksperta

Projekty typu mixed-use odgrywają niezwykle ważną rolę w rozwoju zarówno dużych aglomeracji, jak i mniejszych ośrodków. Dzięki różnicowaniu funkcji pozwalają budować żywą, atrakcyjną dla mieszkańców i bardziej zrównoważoną tkankę miejską. Łączenie różnych typów użytkowych w jednej lokalizacji to fundament tworzenia bezpiecznego i przyjaznego środowiska, w którym ludzie – istoty społeczne – będą chcieli mieszkać, pracować i bawić się. W dłuższej perspektywie czasowej projekty tego typu są również bezpieczniejsze z punktu widzenia komercyjnego – różnicowanie gwarantuje większą odporność na wstrząsy i wahania koniunktury. Właściwie zaprogramowane inwestycje mixed-use mogą też mieć pozytywny wpływ na szereg obszarów miejskiego funkcjonowania: od aktywizacji lokalnej społeczności i tworzenia poczucia wspólnoty w ramach danego mikro-obszaru, przez stymulację lokalnej aktywności gospodarczej po aspekty środowiskowe takie jak możliwa redukcja natężenia ruchu ulicznego, czy wykorzystanie zieleni dla optymalizacji zużycia energii i gospodarki mediami. Projekty mixed-use wzmacniają zatem potencjał zrównoważonego rozwoju miast.

Atrakcyjność komercyjna i wizerunkowa takiego podejścia do kształtowania przestrzeni miejskiej sprawia, że pomimo

wciąż licznych barier administracyjno-proceduralnych powstaje coraz więcej projektów tego typu. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, że nie tylko programowanie i realizacja takiej inwestycji stanowi ogromne wyzwanie dla wszystkich zaangażowanych podmiotów. Równie istotny jest sposób zarządzania takim przedsięwzięciem w późniejszych etapach jego życia. Inwestycje mieszane wymagają kompleksowego rozumienia i aktywnego zarządzania kilkoma klasami aktywów,

Inwestycje mieszane wymagają kompleksowego rozumienia i aktywnego zarządzania kilkoma klasami aktywów, w taki sposób, by maksymalnie wykorzystać ich komplementarny potencjał. Wymaga to całkowicie innego modelu biznesowego niż ten tradycyjnie wykorzystywany w inwestycjach jednoklasowych.

w taki sposób, by maksymalnie wykorzystać ich komplementarny potencjał. Wymaga to całkowicie innego modelu biznesowego niż ten tradycyjnie wykorzystywany w inwestycjach jednoklasowych.

Miastotwórcza rola mixed use’ów wymaga bowiem aktywnego podejścia do kreowania unikalnej tożsamości miejsca i narracji, która rezonuje z różnymi grupami docelowych odbiorców. Wykorzystanie historycznego potencjału w przypadku inwestycji typu brownfield to najbardziej oczywista strategia. Jednak również w sytuacji, kiedy mamy do czynienia z inwestycją bez historycznego kapitału, zbudowanie przemyslanego brandu i narracji wpisowanej w szerszy kontekst lokalizacji jest dźwignią pozwalającą utrzymać zainteresowanie klientów. Tworzenie doświadczeń, spójne z tożsamością miejsca eventy czy kreowanie zdarzeń przyciągających i integrujących członków lokalnej społeczności to niezbędne elementy strategii biznesowej takiego projektu. Paradoksalnie często to, co najbardziej ulotne i efemeryczne decyduje o klimacie miejsca, jego postrzeganiu a finalnie również o długofalowym sukcesie komercyjnym przedsięwzięcia.

Dorota Osiecka
Partner, Director,
Colliers Define

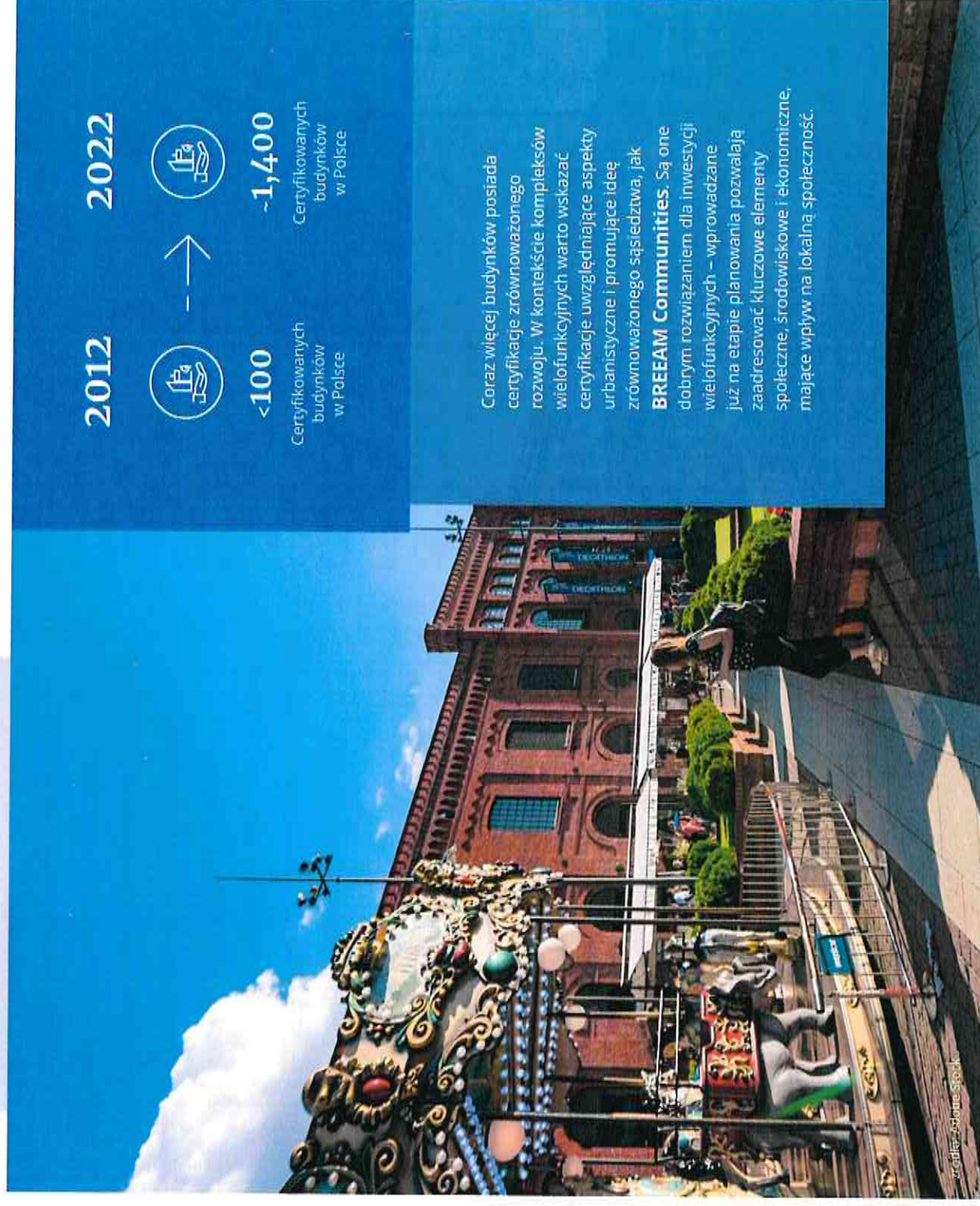
Miastotwórcy charakter kompleksów wielofunkcyjnych – czynniki sukcesu

Wygoda i dostępność

- Bliskość różnorodnych funkcji umożliwia realizację wielu codziennych potrzeb w łatwy i szybki sposób.
- Projektowanie przestrzeni i rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z koncepcją „walkability” – promowanie ruchu pieszego, rowerowego i rozwiązań transportu publicznego.
- Wprowadzanie „ludzkiej skali” do środowiska miejskiego, rozumianej jako przyjazny dla użytkownika charakter architektury.

Zrównoważony rozwój

- Wprowadzanie rozwiązań opartych na zasadach zrównoważonego budownictwa, wspierających bilansowanie negatywnego wpływu zabudowy.
- Wkomponowanie w infrastrukturę i przestrzenie publiczne elementów i terenów zielonych, takich jak łaki miejskie, zielone fasady, ogrody deszczowe, różnorodne formy zieleni.
- Certyfikacje zrównoważonego rozwoju.



Autentyczność

- Budowanie indywidualnej tożsamości miejsca, w przypadku rewitalizacji przestrzeni historycznych bazującej na poszanowaniu lokalnego dziedzictwa (wpływ na wizerunek miasta) – np. Food Hall Browary w dawnych magazynach i piwnicach browaru Haberbusch i Schiele, Muzeum Polskiej Wódki w Koneserze czy Muzeum Fabryki Norblina.
- Wspólna tożsamość i marka zapewniające rozpoznawalność oraz poczucie przynależności.
- Oferta handlowo-usługowa oparta w dużej mierze o lokalne marki i unikalne, nowatorskie koncepty (80% najemców).
- Promowanie lokalnych inicjatyw, organizowanie sezonowych wydarzeń, kooperacje z lokalnymi twórcami i organizacjami, np. Scena Monopolis, Potarćówka Międzykolekieniowa w Fuzji czy Gadki PoWarszawsku w Browarach Warszawskich.



Przyszłość rozwoju miast to łączenie historycznej zabudowy z nowoczesną tkanką oraz z przestrzeniami pomiędzy budynkami w zrównoważony sposób.

ponad
80%

najemców
kompleksów
wielofunkcyjnych to
lokalne, małe sieci
lub indywidualne
koncepty

Przestrzenie publiczne

- Wspólne, przenikające się przestrzenie umożliwiające nawiązywanie relacji społecznych.
- Otwartość na otoczenie i połączenia z istniejącą tkanką miejską.
- Przyciąganie różnorodnych grup użytkowników poprzez animowanie przestrzeni oraz różnorodność atrakcji i wydarzeń – promowanie aktywności dostępnej w jednej przestrzeni miejskiej.



Wypowiedź

Urząd Miasta st. Warszawa

Prowadzimy taką politykę przestrzenną, by obszary kiedyś przemysłowe, a dziś zdegradowane, przekształcać w atrakcyjną część miasta. Chcemy mieszać różne obiekty i funkcje: mieszkania, miejsca pracy, szkoły, przedszkola, tereny zieleni, rekreacji i wypoczynku.

Wypracowaliśmy koncepcję zagospodarowania typu mixed-use m.in. dla obszaru dawnej fabryki domów Stare Świdry. Fabryki Samochodów Osobowych Żerań czy Nowej Pragi w rejonie dawnych zakładów przy ulicy Szwedzkiej. Współpracujemy z inwestorami w ramach

„lex developer”, czyli ustawy o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych – tak by uzupełnić program w przestrzeniach dotąd monofunkcyjnych np. w warszawskim zagłębiu biurowym przy Wołoskiej. Staramy się wprowadzać mixed-use przy nowych planach miejscowych – obecnie pracujemy np. nad projektem przy ul. Towarowej. Najlepszych rozwiązań szukamy w dialogu. Zapraszamy do niego właścicieli terenów, ekspertów, społeczników, mieszkańców.

Współpraca jest konieczna i wynika z zapisów prawa. Wiele sztańdardowych projektów inwestorzy realizowali na terenach i w obiektach, które są pod kuratelą konserwatora zabytków. Naszym celem jest, aby budynki historyczne udało się odrestaurować, zmodernizować czy odtworzyć z wykorzystaniem najnowszych technologii i substancji zabytkowej.

W ostatnich latach deweloperzy

ukończyli w Warszawie kilka

większych projektów typu

mixed-use. Polegały one

na przekształceniu terenów

poprzemysłowych z bogatą

historią, które były ważne

dla tożsamości naszego miasta.

Wszystkie te inwestycje coś łączy.

Są miastotwórcze.

W najlepszych projektach komercyjnych powstają ogólnodostępne place i parki z miejscami rekreacji, a także placówki kulturalne. Działają prywatne muzea.

W Koneserze jest to Muzeum Wódki. Muzeum Fabryki Norblina przygotowało trzy ścieżki zwiedzania po terenie i obiektach. Praski Koneser i Elektrownia Powiśle organizują wydarzenia

kulturalne: koncerty, wystawy sztuki, targi. Wszystkie te cztery inwestycje komercyjne dobrze uzupełniają różne potrzebne funkcje lokalnie i w skali miasta. Na ich terenie nie ma jednak publicznych szkół, przedszkoli, bibliotek czy placówek zdrowia. Takie kosztowne i niedochodowe inwestycje, realizowane przez samorząd, znajdują się w bliższym lub dalszym sąsiedztwie terenów

poprzemysłowych. Warto dodać: na szczęście dla nowych mieszkańców i użytkowników oraz deweloperów, którzy realizują tego typu projekty. Liczymy, że nowy standard w tym obszarze wyznaczą inwestycje w trybie ustawy o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Pierwsza nowa szkoła zrealizowana w tym modelu może powstać przy ul. Konstruktorskiej. Na kolejne inwestycje oświatowe liczymy na Targówku Przemysłowym, terenach FSO czy Portu Żerańskiego. Rozbudowy czy przekształcenia istniejących szkół omawiamy też dla Służewa czy Starej Pragi.

Dbamy o genius loci.

Obiekty poprzemysłowe, hale, elementy konstrukcji czy ceglane kominy nadają charakter, przyciągają bogactwem przemysłowego

dziedzictwa dzięki wprowadzeniu nowych funkcji. Koneser, Elektrownia

Powiśle, Browary Warszawskie czy Norblin były realizowane w ścisłej współpracy z konserwatorem zabytków

i Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego. Współpraca udała się - Browary Warszawskie (autorzy: JEMS Architekti; inwestor: Echo Investment) otrzymały Nagrodę Architektoniczną

Prezydenta m.st. Warszawy w kategorii architektury komercyjnej 2021 r. i zdobyły Grand Prix. Elektrownia Powiśle została

uznana za najlepszą architekturę

komercyjną 2020 r. (APA Wojciechowski;

Tristan Capital Partners, White Star

Real Estate). Centrum Praskie Koneser

triumfowała jako przykład najlepszej

rewitalizacji 2018 r. (Juvenes Projekt, ARE;

BBI Development, Liebrecht & wood).

To sukces inwestorów, architektów,

ale i nas wszystkich, wspólna korzyść

dla miasta.

Marlena Hapbach

Dyrektor Biura Architektury
i Planowania Przestrzennego
Urząd Miasta St. Warszawa

Kompleks wielofunkcyjny jako wprowadzenie założeń miasta 15-minutowego w życie

15-minutowe miasto

Kompleks wielofunkcyjny

Miasto wpływające na poprawę jakości życia



- Bliskość różnorodnych funkcji
- Możliwość realizowania różnych potrzeb w jednym miejscu
- Jakościowe przestrzenie publiczne
- Dostępność piesza lub komunikacją publiczną

Miasto przyjazne dla środowiska



- Promowanie ruchu pieszego, rowerowego i rozwiązań transportu publicznego („walkability”)
- Rozwiązania oparte na zasadach zrównoważonego budownictwa
- Wkomponowanie w infrastrukturę terenów zielonych
- Certyfikacje zrównoważonego rozwoju

Miasto włączające



- Przestrzenie publiczne ułatwiające nawiązywanie więzi
- Promowanie lokalnych inicjatyw, kooperację z lokalnymi twórcami i organizacjami
- Integracja społeczności i przyciąganie różnych grup użytkowników (animacja przestrzeni, szeroka oferta, program atrakcji i wydarzeń)

Miasto pobudzające lokalną gospodarkę



- Indywidualna tożsamość miejsca i marka
- Wsparcie lokalnych biznesów (oferta oparta o lokalne koncepty i małe sieci)
- Lokalne miejsca pracy
- Bardziej efektywne wykorzystanie budynków i przestrzeni



Wypowiedź Urząd Miasta Poznania

Projekty, a za tym i realizacje wielofunkcyjne stanowią interesujące wyzwanie dla współczesnego projektowania miast. Większość z nas czuje się dobrze w otoczeniu wszechstronnym i kompletnym, tak z perspektywy estetyki, jak i funkcji. Nie chcemy, co oczywiste, programowanych z za biurka funkcji, ale zależy nam aby w oparciu o np. pogłębianą metodę socjologiczną tworzyć tak modne teraz miasto 15-minutowe - miasto silne swym rozmachem i dynamiką, ale jednocześnie kameralne i kompletne.

Uwzględniając potrzeby mieszkańców w ramach partycypacji społecznej, wielofunkcyjność jest gwarancją stworzenia tkanki, która nie powieli błędów modernistów i projektantów monofunkcyjnych dzielnic biurowych. Jednak dla Miasta wielofunkcyjność, to kategoria wyjściowa - Miasto musi być przy tym agile, bo to zwinność w zarządzaniu przestrzenią, wrażliwość na trendy, kryzysy i szanse tworzy spójny ekosystem z wielofunkcyjnością. Nie dążymy do wielofunkcyjności, jako narzuconej, programowanej formy

administracyjnej, a zwinnej metody reagowania na potrzeby mieszkańców. W rozmowach z firmami deweloperskimi widać świadomość opisanych potrzeb, co daje władzom Miasta dodatkową energię w tworzeniu otwartego Miasta wielu trendów.

Dla Miasta wielofunkcyjność, to kategoria wyjściowa. Miasto musi być przy tym agile, bo to zwinność w zarządzaniu przestrzenią, wrażliwość na trendy, kryzysy i szanse tworzy spójny ekosystem z wielofunkcyjnością.

Oczywiście refleksja urbanistyczna w pełnej skali nie ogranicza się do kameralnych skwerów, gdzie miejsce znajduje spragniony wypoczynku i zaspokojenia swych potrzeb

mieszkańców. Projektowanie Poznania - szkół, obiektów użyteczności publicznej czy infrastruktury musi brać pod uwagę szereg czynników w skali miasta czy metropolii.

Mieszanie funkcji wówczas nie tylko musi być agile, ale też i smart. Dopiero połączenie ludzkiej perspektywy miejsca, komplementarnie odpowiadającego na potrzeby funkcjonalne czy społeczne, wraz ze zwinnym zarządzaniem oraz instrumentami miasta inteligentnego dają parametr miastotwórczy. Miastotwórczość tym razem odrywa nam się przewrotnie od tradycyjnie pojętej tożsamości miejsca.

Realizując miasto w skali ludzkiej to Mieszkańcy stają się tożsamością założenia przestrzennego. Próbując odpowiedzieć na pytanie, czy miasto stawia na obiekty mixed use, odpowiedź brzmi - tak! Chcemy, żeby one wpisały się w przestrzeń miejską i uzupełniły historyczne układy kompozycyjne czy ostedla modernistyczne; zależy nam jednak żeby przy okazji nastąpiła synergia dobrych dla przestrzeni Miasta trendów.

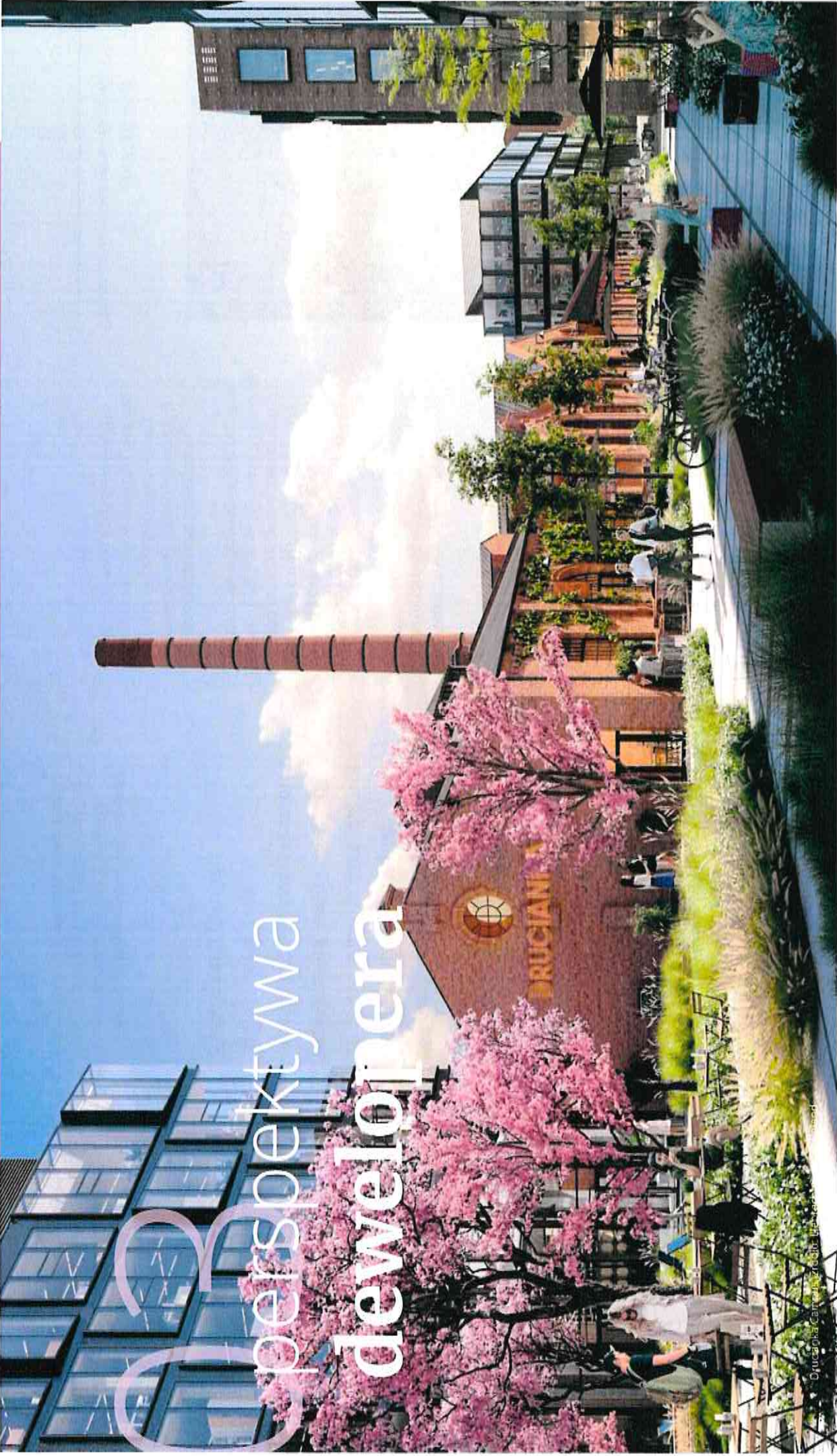
Koegzystencja wielofunkcyjności, zwinności w zarządzaniu przestrzenią i podążania za parametrami miasta inteligentnego wpasowuje się idealnie w wizję Poznania przyszłości - Miasta ludzkiej perspektywy.



Bartosz Guss

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania

perspektywa developera



Perspektywa dewelopera

Z czym mierzy się deweloper bądź inwestor realizujący kompleks wielofunkcyjny?

Do tej pory kluczowa w realizacji inwestycji była lokalizacja nieruchomości. W obecnym podejściu do planowania inwestycji, zwłaszcza przy realizacji kompleksów wielofunkcyjnych, oprócz lokalizacji istotnymi aspektami są:

- Unikatowy pomysł na projekt („content”);
- Jakość rozwiązań w znaczeniu funkcjonalnym, architektonicznym, środowiskowym i technologicznym („quality”);
- Znaczenie projektu dla budowaniu wspólnoty i zaangażowania („community”).

Aby kompleksy wielofunkcyjne były atrakcyjne nie tylko dziś, ale również dla przyszłych generacji użytkowników, **każdy inwestor powinien odpowiedzieć sobie na kluczowe pytania:**

?

Komu
ma służyć
ta przestrzeń

?

Jakie
potrzeby powinna
zaspokajać

?

Które
funkcje
to zapewnią



Źródło: Adobe Stock

Kim jest deweloper kompleksów wielofunkcyjnych w Polsce?

Większość z 16 deweloperów istniejących kompleksów wielofunkcyjnych w Polsce, zrealizowała do tej pory po jednej tego typu inwestycji. Jedynie Echo Investment oraz White Star Real Estate mają w swoim portfolio po 2 kompleksy wielofunkcyjne.

Większość deweloperów realizujących kompleksy wielofunkcyjne to firmy z kapitałem międzynarodowym.

Około 75% deweloperów ma wcześniejsze doświadczenie w realizowaniu inwestycji monofunkcyjnych z co najmniej dwóch różnych sektorów.

Deweloperzy kompleksów wielofunkcyjnych wywodzą się przede wszystkim z rynku biurowego lub mieszkaniowego. Biorąc pod uwagę projekty planowane można zauważyć, że w kompleksy wielofunkcyjne będą angażować się także deweloperzy znani dotychczas z sektora nieruchomości handlowych.



Czy wiesz, że?

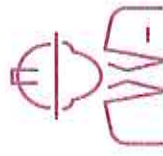
69%
deweloperów ma doświadczenie na rynku mieszkaniowym

62%
deweloperów realizowało już inwestycje biurowe

37%
deweloperów ma doświadczenie w sektorze handlowym

2 deweloperów działa
tylko na lokalnych rynkach

W zależności od cyklu życia kompleksu wielofunkcyjnego pojawiają się różne wyzwania z perspektywy dewelopera, a następnie właściciela. Do głównych wyzwań należą:



deweloper

- Kompleksowość procesu wymagająca szerokich kompetencji, wiedzy i doświadczonego zespołu oraz współpracy z szeroką grupą interesariuszy
- Analiza potencjału miejsca i potrzeb różnych grup użytkowników, predykcja komercyjna dla poszczególnych funkcji
- Bardziej złożony proces projektowy i budowlany - wydłużony czas realizacji, etapowanie
- Złożony i bardziej skomplikowany proces formalno-prawny (decyzje, pozwolenia, uzgodnienia, dokumenty planistyczne)
- Złożony proces pozyskiwania finansowania zewnętrznego, niepewność warunków finansowych w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu
- Zaprojektowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznej i zieleni, wkomponowanie w istniejącą tkankę miejską
- Dodatkowe ryzyka w przypadku inwestycji brownfield i/lub zabytkowych



właściciel

- Intensywny i różnicowany marketing miejsca w oparciu o duże zaangażowanie kosztów właściciela
- Model rozliczania opłat serwisowych i marketingowych w podziale na właściciela i typy najemców
- Aktywne zarządzanie przestrzenią i jej animowanie
- Utrzymanie atrakcyjnych przestrzeni wspólnych i efektywne ich wykorzystanie (w tym m.in. parking)
- Zarządzanie różnymi typami nieruchomości i pogodzenie interesów różnych grup użytkowników
- Trudność w pozyskaniu najemców handlowo-usługowych ze względu na brak benchmarków komercyjnych i niepewność wyników generowanych w tego typu projektach
- Dopasowanie zapisów umownych, warunków komercyjnych i biznesowych do typu najemców (przewaga najemców lokalnych, nie instytucjonalnych)
- Zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu dla różnych grup użytkowników (stałych i okazjonalnych)



Projektowanie sukcesu

Okiem eksperta

Określenie grupy docelowej jest jednym z pierwszych działań podejmowanych przez architekta w ramach opracowania projektu inwestycji wielofunkcyjnej. Nie jest to zadanie łatwe – wymaga zebrania wielu informacji, m.in. na podstawie wizji lokalnej, i dogłębnej analizy potrzeb przyszłych użytkowników budynku. Precyzyjne określenie funkcji nieruchomości mixed-use już na etapie koncepcyjnym determinuje jej funkcjonalność. Aby osiągnąć sukces w przyszłości warto się zastanowić czy nie postawić na współudział lokalnej społeczności już na samym początku wizji kompleksu wielofunkcyjnego?

Architekt bierze też pod uwagę ważne czynniki składające się na przyszły sukces komercyjny inwestycji, np. analizując współzależności między klasami użytkowymi obiektów. Sam proces tworzenia kompleksów mixed-use – to sztuka integracji indywidualnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz godzenia niejednokrotnie sprzecznych interesów różnych grup odbiorców. Zaspokajanie różnorodnych potrzeb społeczności jest dziś priorytetem. A dziś mieszkańcy chcą żyć w przestrzeni, w której mogą zrealizować wszystkie plany w odległości 15-minutowego spaceru lub przejażdżki rowerem od miejsca zamieszkania. To tak zwany model miasta 15-minutowego.

Równie ważna jest strona formalno-prawna, która wpływa zarówno na harmonogram inwestycji, jak i jej budżet. Do takich działań zaliczamy zagadnienia związane z zagospodarowaniem gruntu przygotowywanego pod zabudowę i infrastrukturą drogową wokół obiektu, ocenę oddziaływania planowanej nieruchomości na środowisko czy ewentualne uzgodnienia z konserwatorem zabytków. Ta analiza, dokonywana na wielu płaszczyznach, ma na celu rozłożenie na czynniki każdej ze stref wpływu i właśnie na jej podstawie powstaje projekt koncepcyjny. Architekt uwzględnia przy tym oczekiwania inwestora, który wstępnie zakłada pewną wizję, przeznacza na realizację projektu określony budżet, a w przyszłości chce czerpać zyski z przedsięwzięcia.

Wyzwaniem podczas opracowania projektu inwestycji wielofunkcyjnej mogą się też okazać zagadnienia techniczno-projektowe. Mam na myśli np. szacowanie powierzchni użytkowej na etapie wstępnego studium wykonalności. Zdarza się, że w tym zakresie czynione są zbyt optymistyczne założenia. Nielatwa jest również ocena uwarunkowań projektowo-technicznych, np. decyzyja, czy warto inwestować w podwyższoną nośność stropów, oraz optymalizowanie kosztów na etapie przygotowywanych inwestycji.

Warto w tym miejscu wspomnieć, że inaczej wygląda planowanie obiektów całkowicie nowych, a inaczej rewitalizacja tkanki historycznej, np. pofabrycznej. Ta druga ma pewną historię, swego rodzaju bagaż doświadczeń, który uwzględniamy. I w tym przypadku znaczną rolę odgrywa rzetelna analiza techniczna oraz wprowadzenie już na etapie planowania rozwiązań technicznych dopasowanych do konkretnej inwestycji wielofunkcyjnej. Niezależnie od typu inwestycji mixed-use trzeba jednak przyznać, że pogłębiona analiza wykonywana przed stworzeniem projektu wymaga czasu. Tymczasem wsparcie doradców nieruchomościowych takich jak Colliers, np. podczas analizy gruntów inwestycyjnych czy tworzenia raportów środowiskowych, usprawnia działanie architekta i zapobiega potknięciom, które mogą opóźnić realizację inwestycji i mieć negatywny wpływ na jej budżet.

A gruntownie przemyślany projekt nieruchomości mixed-use, dostosowany do różnorodnych potrzeb jak najszerszej grupy docelowej, integrujący wokół siebie lokalną społeczność, wpisany w lokalny koloryt i w koncepcję „miasta w mieście” to projekt udany – przynoszący korzyści zarówno społeczności, jak i inwestorowi.

Katarzyna Radecka
Architecture & Planning
Colliers Define

Brownfield

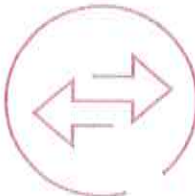
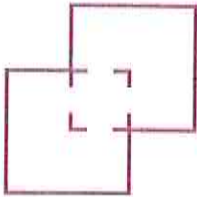
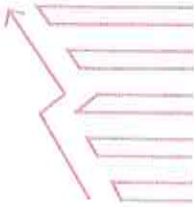
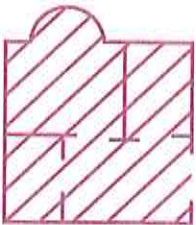
Najczęściej występujące obecnie realizacje kompleksów wielofunkcyjnych to inwestycje typu brownfield, często z elementami zabytkowymi, niosące za sobą dodatkowe wyzwania, ale też oferujące korzyści:

- | | |
|---|---|
|  <ul style="list-style-type: none"> • Często atrakcyjne lokalizacje, w centrach miast, przy ograniczonej dostępności gruntów • Wpisują się w trend efektywnego wykorzystania istniejących zasobów • Realizacja zabudowy na terenie już przekształconym przez człowieka • Istniejąca tożsamość miejsca, jako baza do kreowania wizerunku projektu • Odbudowanie wizerunku miejsca istniejącego już w świadomości i wpływ na regenerację tkanki miejskiej |  <ul style="list-style-type: none"> • Konieczność dostosowania funkcji do istniejącej zabudowy (mniejsza elastyczność) • Wyższe koszty związane z przebudową/adaptacją budynków historycznych • Dłuższy czas realizacji projektu • Wymogi konserwatorskie • Remediacje i badania gruntu |
|---|---|



Lotnisko, zrealiz. MAS Budownictwo

Korzyści z realizacji projektów wielofunkcyjnych

 Zdywersyfikowane portfolio umożliwia rozproszenie ryzyka w ramach różnych segmentów rynku	 Potencjał synergii funkcji wynikający z połączenia różnorodnych ofert i grup użytkowników	 Przewaga konkurencyjna wynikająca z silnej marki i tożsamości miejsca – możliwości stworzenia jakościowej i kompleksowej tkanki miejskiej	 Zdywersyfikowane źródła przychodu wspierające stabilność wyników w różnych cyklach ekonomicznych
 Potencjał osiągnięcia lepszych parametrów komercyjnych (wyższe czynsze, niższe wakaty)	 Elastyczność przestrzeni – większe możliwości konwertowania przeznaczeń i zróżnicowanego wykorzystania przestrzeni	 Łatwiejsze dopasowanie do zmieniających się trendów i potrzeb – wydłużony cykl życia inwestycji	



Kontekst inwestycyjny

Z punktu widzenia inwestora wielofunkcyjność i większa elastyczność przestrzeni pozwala na dywersyfikację ryzyka i większą odporność projektów na zmieniające się uwarunkowania prawne, społeczne i ekonomiczne, wiąże się jednak także z pewnymi wyzwaniami:

- Różnorodność kompetencji - konieczność zaangażowania specjalistów od wielu sektorów nieruchomości (biura, handel, hotel, mieszkania w tym PRS itp.);
- Różnorodność strumieni przychodów - konieczność oddzielnej wyceny różnego rodzaju aktywów, w tym różnorodnego profilu ryzyka dla poszczególnych klas aktywów;
- Niepewność co do oszacowania przyszłych przychodów niektórych rodzajów aktywów - np. gastronomia, MICE, PRS;
- Finansowanie - brak doświadczenia instytucji finansowych w projektach wielofunkcyjnych, niepewność warunków finansowych w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu.

W związku z powyższym, proces inwestowania w kompleksy złożone z wielu funkcji może być trudniejszy.

Z dużym zainteresowaniem instytucjonalnych inwestorów spotyka się natomiast wydzielanie w ramach większego kompleksu wielofunkcyjnego indywidualnych jednofunkcyjnych aktywów o ustabilizowanych przychodach, czyli na przykład biur.

Niemieckie fundusze, DEKA Immobilien i GLL Real Estate Partners, nabyły budynki biurowe w kompleksie Browary Warszawskie. KGAL kupił budynki biurowe w kompleksie Fuzja w Łodzi. W powyższych przypadkach wielofunkcyjność i jednolita koncepcja otoczenia poprawiła wyceny (w zależności od miasta i obiektu dla funkcji biurowej szacowany yield wyniósł między 4,70% a 6,75%). Można spodziewać się, że w przyszłości nie zabraknie również chętnych na zlokalizowane w podobnych projektach funkcje PRS.

Tabela | Wybrane transakcje

Rok	Sektor	Obiekt	Wolumen mln EUR	Cena za m ² EUR	Sprzedający	Kupujący	Powierzchnia (m ²)
2022	biura	Fuzja Łódź	56,7	2 577	Echo Investment	KGAL	22 000
2021	biura	Browary Warszawskie, Biura przy Warzelni	152,3	5 145	Echo Investment	DEKA	29 600
2021	biura	Browary Warszawskie, Biura przy Willi	86,7	5 148	Echo Investment	KGAL	16 724
2019	biura	Browary Warszawskie, Biura przy Bramie	76,8	4 892	Echo Investment	GLL	15 700

Źródło: Colliers

Wypowiedź Globalworth Poland

Rosnąca popularność projektów mixed-use to zdecydowanie jeden z ważniejszych kierunków rozwoju sektora rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Projekty te cieszą się dużym zainteresowaniem klientów. Trend work-life balance jest coraz wyraźniejszy, dlatego dbamy o różnorodną ofertę usług dla pracowników biur, oferując jednocześnie atrakcyjną propozycję spędzania czasu po pracy. Na znaczeniu zyskuje też elektromobilność, dlatego w naszych centralnych lokalizacjach skupiamy się na potrzebach mieszkańców i dbamy o rozwiązania przyjazne środowisku.

W przebudowywanych nieruchomościach udostępniamy m.in. parkingi rowerowe, ładowarki dla samochodów elektrycznych i hulajnogę czy energię pochodzącą ze źródeł odnawialnych.

Przebudowy obiektów są wpisane w cykl życia każdej inwestycji. Dynamicznie zmieniający się styl życia, potrzeby konsumentów, postęp technologiczny oraz rosnąca popularność e-commerce sprawiają, że pojęcie

atrakcyjności obiektu handlowego jest stale redefiniowane. W efekcie nasi najemcy szukają multifunkcyjnych i wyróżniających się budynków w dogodnej lokalizacji. Nasz portfel tworzą m.in. trzy obiekty łączące ofertę usługowo-handlową z nowoczesną

częścią biurową. Są to: pierwszy obiekt typu foodhall w Polsce, czyli Hala Koszyki w Warszawie, Supersam w Katowicach skupiający sieć z segmentu codziennych zakupów oraz Renoma we Wrocławiu, słynąca z unikatowej oferty modowej.

Ten najbardziej znany budynek Wrocławia przechodzi metamorfozę, dzięki której perła modernizmu odzyska dawną świetność. Przebudowa zabytkowego obiektu to duże wyzwanie. Mowa o zakresie prac, długotrwałych procedurach administracyjnych, bieżących konsultacjach z konserwatorem zabytków, czy spełnieniu wymaganych standardów przepisów BHP.

Największym priorytetem jest bezpieczeństwo i komfort użytkowników budynku, zatem przebudowa została podzielona na etapy.

Powodzenie realizowanych przedsięwzięć w dużej mierze podyktowane jest dobrymi relacjami z najemcami.

To one są fundamentem, na którym zbudowaliśmy i wciąż wzmacniamy naszą silną pozycję rynkową. Indywidualne i elastyczne podejście Globalworth do każdego projektu sprawia, że przez cały czas współpracujemy jesteśmy partnerem dla najemcy, czy to w dobie pandemii COVID-19, czy w kontekście przebudowy Renomy. Najemcy wrocławskiej perły biorą aktywny udział w procesach relokacji i przedłużania umów najmu, wykazując się dużym zrozumieniem,

zarówno w odniesieniu do zmian wynikających z prowadzonych prac budowlanych, jak również nieustannie modyfikowanej oferty handlowej. Wszystko po to, by w połowie 2023 roku udostępnić zróżnicowany tenant-mix marek premium oraz konceptów gastronomicznych reprezentowanych przez lokalnych restauratorów.

Ufamy, że ten ikoniczny budynek, który wyróżnia ponadczasowa architektura, w efekcie metamorfozy jeszcze mocniej wpisze się w oczekiwania wrocławian. Z pewnością istniejące i przebudowywane przez nas obiekty „mixed-use” są nie tylko atrakcyjnym komercyjnie elementem tkanki miejskiej, ale również stabilnym, zdywersyfikowanym źródłem przychodu dla Wynajmującego.

Barbara Wójcik
Asset Management and Leasing Director –
Retail, Globalworth Poland

Przebudowy, a łączenie funkcji na przykładzie centrów handlowych

Uzupełnianie i łączenie różnych funkcji następować może również poprzez przebudowę istniejących obiektów, dla których będzie to stanowić szansę na nowe życie. Takie projekty jak Plac Unii w Warszawie, katowicki Supersam czy wrocławski Renoma w ostatnim czasie podlegały lub podlegają przebudowie, która ma na celu dostosowanie powierzchni do zmieniających się potrzeb rynku.

W związku z wysokim nasyceniem powierzchnią centrów handlowych w Polsce, starzeniem się obiektów czy rosnącą rolą e-commerce, przypuszczamy, że na rynku pojawią się kolejne projekty przekształceń tradycyjnych obiektów handlowych w obiekty wielofunkcyjne.



Zdjęcie: Adobe Stock

Przebudowa centrum Hoogvliet, Amsterdam

Centrum handlowe Winkelcentrum Hoogvliet na przedmieściach Rotterdamu powstało w połowie XX wieku w centrum modernistycznego założenia, które zakładało strefowość struktury miasta. W 2018 roku wybrane puste lokale na pierwszym piętrze, dotychczas przeznaczone na cele handlowe, zostały przekształcone przez właściciela - Kroonenberg Groep - na kilkanaście trzypokojowych i czteropokojowych lokali mieszkalnych na wyham. Każdy z nich posiada również strefę zewnętrzną - taras na dachu centrum handlowego.

Po sukcesie programu pilotażowego zdecydowano się zwiększyć liczbę lokali - do około 190. Funkcja handlowa pozostała wciąż dominująca. Centrum zlokalizowane jest na przedmieściach miasta, a przestrzeń publiczna jest animowana - odbywają się tam cotygodniowe targi.



Wypowiedź

Polska Rada Centrów Handlowych

W mediach co jakiś czas ukazują się informacje o tym, że właściciel centrum handlowego planuje zburzyć je i na jego gruzach postawić mieszkania lub biura. Oczywiście, poza wyjątkowymi, specyficznymi przypadkami, są to informacje nieprawdziwe. Prawdą jest natomiast, że tradycyjne obiekty handlowe, zarówno te istniejące, jak i te nowobudowane, poszerzają swój profil i zaspokajają coraz więcej potrzeb swoich klientów.

Należy przypuszczać, że w przyszłości funkcja handlowa centrów będzie nadal znacząca, aczkolwiek jej kształt będzie się zmieniał dostosowując się do nowych potrzeb i oczekiwań społeczeństwa. Już dziś widać, jak poszerzają się istniejące funkcjonalności centrów handlowych, zwłaszcza w zakresie rozrywki i gastronomii. Myśląc o przyszłości miejsc handlu w Polsce i Europie, oprócz procesów związanych z naturalną ewolucją handlu, należy wziąć pod uwagę dwa czynniki – urbanistyczny i socjologiczny.

Czynnik urbanistyczny dotyczy umiejscowienia budynków. Dynamiczny rozwój handlu w Polsce pod koniec XX i na początku XXI wieku doprowadził do lokalizowania obiektów w ścisłych

centrach miast. W krajach Europy Zachodniej i USA nie mieliśmy do czynienia z podobnym zjawiskiem w takiej skali. Nasyconie powierzchnią

W związku z nowym stylem życia Millenialsów i generacji Z centra handlowe będą również przejmowały funkcje biurowe i mieszkalne, aby zaspokoić potrzeby nowych pokoleń i dostosować się do ich oczekiwań.

handlową w Polsce w pierwszym półroczu roku 2022 osiągnęło wskaźnik 334 m² GLA na tysiąc mieszkańców i plasuje nasz kraj w średniej europejskiej. Dlatego nasz rodzimy rynek należy widzieć już jako dojrzawy i nie oczekiwać nagłego, intensywnego przyrostu powierzchni handlowej. Należy także pamiętać, że wiele działających dziś

obiektów handlowych to centra I-ej i II-ej generacji, wymagające z racji swego wieku, modernizacji i przebudów.

Równie ważne w myśleniu o przyszłości centrów handlowych są zmiany społeczne, które wpływają na widoczną już rosnącą atrakcyjność projektów wielofunkcyjnych. W Polsce, zwłaszcza w centrach dużych miast, zaczynamy obserwować znane już na Zachodzie zjawisko gentryfikacji. Osoby z wysokim statusem ekonomicznym wracają do dzielnic śródmiejskich, szukając w nich zaspokojenia swoich potrzeb życiowych i społecznych. Poszukują mieszkań zlokalizowanych w sąsiedztwie bogatej infrastruktury, gastronomii, rozrywki i handlu. Znajdują je i będą znajdować także w sąsiedztwie obiektów lub w samych obiektach mixed-use.

W związku z nowym stylem życia Millenialsów i generacji Z centra handlowe będą również przejmowały funkcje biurowe i mieszkalne, aby zaspokoić potrzeby nowych pokoleń i dostosować się do ich oczekiwań. Poziom owego „przejęcia” będzie jednak różny, a przewagi wybranej funkcji (handlowej, mieszkaniowej, biurowej, rozrywkowej, innych) mogą być w różnych lokalizacjach znacząco odmienne.

Reasumując, obserwujemy dziś sytuację, w której jednocześnie występuje niska podaż działek dla

inwestycji mieszkaniowych i usługowych w pożądanych, centralnych lokalizacjach oraz zaspokojenie popytu na powierzchnie handlowe.

Zjawiskom tym towarzyszy potrzeba przebudów centrów handlowych, które powstawały w innych warunkach gospodarczych i odpowiadały na potrzeby innych pokoleń.

To właśnie w tym kontekście należy oceniać zainteresowanie związane z możliwością dodania nowych funkcji do istniejącej przestrzeni lub budowy całkowicie nowych obiektów z założenia wielofunkcyjnych. To także w świetle tej sytuacji należy patrzeć na nowe projekty tego typu (także te, lokowane w starszych, nawet XIX-o wiecznych budynkach) jako atrakcyjną alternatywę dla tradycyjnych centrów handlowych.

Trudno dzisiaj oceniać jako część istniejących obiektów będzie poddana przebudowie na obiekty typowo wielofunkcyjne. Zależy to od wielu czynników, takich jak atrakcyjność lokalizacji, wyniki finansowe działających centrów i yield osiągniany przez te obiekty, ale z pewnością zainteresowanie przebudowami istniejących obiektów oraz nowy projektami mixed-use jest wśród inwestorów duże.

Krzysztof Poznański
Dyrektor Zarządzający,
Polska Rada Centrów Handlowych

4 perspektywa najemcy



Perspektywa najemcy

Handel i usługi

- Oferta handlowo-usługowa w kompleksach wielofunkcyjnych występować może w formie:

- Indywidualnych lokali dostępnych bezpośrednio z poziomu ulicy (np. Browary Warszawskie)
- Pasażu handlowego (np. Centrum Praskie Koneser)
- Wielopoziomowej galerii handlowej (np. EC Powiśle)

Czy wiesz, że?

- Elektrownia Powiśle jest jedynym kompleksem z rozbudowaną ofertą modową, w tym:

19% Odzież

4,5% Akcesoria i biżuteria

4,5% Obuwie i dodatki

Często także jest to połączenie powyższych form.

- Funkcja ta, w różnych formach i zakresie, jest spotykana we wszystkich kompleksach wielofunkcyjnych. Oferta handlowo-usługowa stanowi jeden z ważniejszych elementów kreujących atrakcyjność projektu. Pozwala na uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych i może mieć znaczny wpływ na zachęcenie użytkowników do odwiedzania miejsca i spędzania w nim czasu.
- Inną specyfiką charakteryzują się kompleksy, które mają na celu przyciągnięcie klientów z zewnątrz (pełniące rolę lifestylową), a inną projekty skierowane do lokalnych mieszkańców, gdzie dominować będą handel i oferta typu convenience (zakupy i usługi codzienne). Sukces determinuje dostosowanie oferty do typu lokalizacji i charakterystyki strefy oddziaływania (catchment) kompleksu wielofunkcyjnego, co determinuje jego profil i pozycjonowanie.

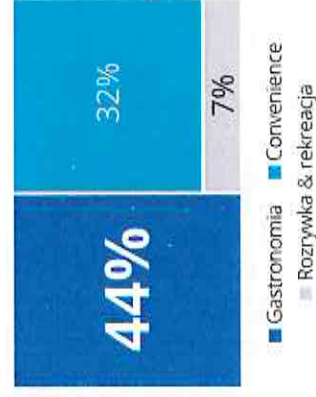




Dominujące kategorie

- Z analizy najemców handlowo-usługowych (biorąc pod uwagę liczbę lokali) w istniejących bądź częściowo istniejących kompleksach wynika, że dominującą kategorią oferty jest gastronomia (ok. 44%).
- Drugi ważny filar oferty (ponad 30%) stanowi szeroko rozumiana oferta convenience (zakupów i usług codziennych), na którą składają się usługi, multimedia, oferta spożywcza oraz zdrowie i uroda.
- Około 7% oferty to rozrywka i rekreacja, w tym różnego rodzaju kluby fitness, muzea czy galerie.
- Biorąc pod uwagę typ najemców można zauważyć, że podstawą tenant-mixu są unikalne koncepty oraz małe, lokalne sieci – ponad 80% najemców.

Wykres | Top 3
kategorie handlowo-usługowe
w kompleksach wielofunkcyjnych



ponad
80%

najemców to
unikalne koncepty
oraz małe, lokalne
sieci

Handel i usługi

Gastronomia

- Gastronomia stanowi główną część oferty handlowo-usługowej w istniejących bądź częściowo istniejących kompleksach wielofunkcyjnych (ok. 44%).
- Oferta gastronomiczna jest zdominowana przez unikalne koncepty oraz niewielkie sieci o charakterze lokalnym (ponad 90%).
- Lokale gastronomiczne występują w formie niezależnych restauracji i punktów gastronomicznych, ale także jako zbiór konceptów w jednej przestrzeni, tzw. foodhall, który często posiada swoją własną nazwę i rozpoznawalną markę.

ponad

90%

Oferty

gastronomicznej
jest zdominowanej
przez unikalne
koncepty
oraz niewielkie
sieci o charakterze
lokalnym



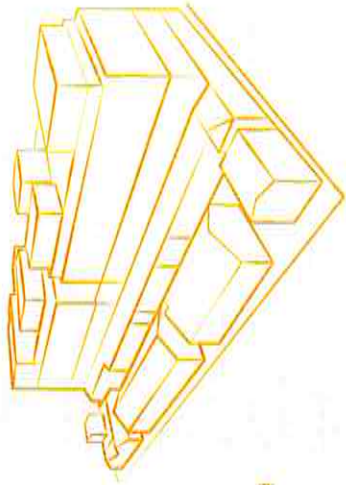
Foodhalle

28%

Kompleksów wielofunkcyjnych posiada obecnie foodhall (4 projekty w Warszawie i 1 w Krakowie)

Fabryka Norblina

Posiada największą ofertę gastronomiczną w ramach foodhallu



Informacje:

- W kompleksach wielofunkcyjnych, które posiadają foodhall, można zauważyć, że większa część oferty gastronomicznej zlokalizowana jest właśnie na foodhallu (**ponad 60%**). Wyjątkiem są tu jedynie Browary Warszawskie, gdzie struktura jest odwrotna – ponad 60% gastronomii to indywidualne lokale, zlokalizowane w różnych częściach kompleksu.
- Co ciekawe, w chwili obecnej foodhalle **pojawiają się jedynie** w kompleksach, w których występuje również funkcja biurowa.

Projekt	Powierzchnia biurowa (tys. m ²)	Liczba pracowników na 1 koncept gastronomiczny (cała oferta)*	Liczba pracowników na 1 koncept gastronomiczny (foodhall)*
Fabryka Norblina	40	105	174
EC Powiśle	23	79	128
Browary Warszawskie	50	156	417
Fabryczna City	65	813	929
Fabryka PZO	9	150	150

Źródło: Colliers

Wypowiedź Capital Park

Jednym z kluczy do sukcesu mixed-use jest dobrze zaplanowana gastronomia, przenikająca się i uzupełniająca inne funkcje obiektu. Warto przyjrzeć się temu na przykładzie Fabryki Norblina.

Powierzchnia gastronomiczna w Fabryce Norblina wyniesie docelowo ponad 10 000 m², co czyni ją największą tego typu strefą w Polsce. Jednym z elementów tej przestrzeni jest koncept Food Town, który jest największym food hall w Europie. Obejmuje 23 koncepty i znajduje się w 5 zabrytkowych obiektach. Działają tam również pięć tematycznych barów z 50-osobowym zespołem barmańskim prowadzonym przez cocktail art directora Adama Grądziała oraz szefa barów Tomasza Małka - zwycięzcę 66 konkursów barmańskich na całym świecie. Piano Bar to z kolei koncept z muzyką na żywo, ofertą gastronomiczną i barmańską w otoczeniu wyjątkowych wnętrz pamiętających czasy Franciszka Ryxa, sławnego kamerdynera ostatniego króla Polski Stanisława Augusta. Dodatkowo na sezon wiosenno-letni przestrzeń wspólna Fabryki Norblina wypełnia się ogródkami, w których do dyspozycji gości jest niemal 500 miejsc.

Mozna powiedzieć, że jesteśmy mocną pozycją na gastronomicznej mapie stolicy. Obecnie w Fabryce Norblina działa razem 35 lokali gastronomicznych, będzie ich 37 łącznie z nowymi konceptami, których otwarcie jest zaplanowane na kolejne miesiące: Amar Beirut z kuchnią libańską na powierzchni ponad 500 m² oraz MOXO, miejsce łączące klub muzyczny z restauracją serwującą kuchnię międzynarodową na powierzchni prawie 1 000 m².

W Fabryce Norblina każdy z pewnością znajdzie coś w swoim guście. Kształtowaliśmy jej ofertę tak, by mogli z niej skorzystać naturalni użytkownicy, którymi są pracownicy naszych i okolicznych biur, mieszkańcy czy turyści.

W Fabryce Norblina każdy z pewnością znajdzie coś w swoim guście. Kształtowaliśmy jej ofertę tak, by mogli z niej skorzystać naturalni użytkownicy, którymi są pracownicy naszych i okolicznych biur. W kompleksie zajmują one aż 41 tys. m², i cała powierzchnia jest już wynajęta. Jednak modelując ofertę myśleliśmy także o miejscu, w którym się znajdujemy. Fabryka Norblina zlokalizowana jest w sercu stolicy i w nowym biznesowym centrum Warszawy, więc naszymi gośćmi są także pracownicy okolicznych biur, mieszkańcy czy turyści. Ze względu na dużą atrakcyjność konceptów, które u nas działają, odwiedzają nas różnicowana grupa klientów, którą przyciąga unikatowość poszczególnych miejsc.

Oczywiście oprócz gastronomii na sukces naszej inwestycji wielofunkcyjnej składają się także autorskie kino butikowe KinoGram, Muzeum Fabryki Norblina, pierwsza w Polsce przestrzeń immersyjna Art Box Experience, Apple Muzeum oraz centrum mądrej rozrywki Smart Kids Planet, które w połowie

października wzbogaciło naszą ofertę dla rodzin z dziećmi. W Fabryce Norblina funkcjonuje także eko targ BioBazar, salony handlowe znanych marek, a obecnie rozwijamy także strefę zdrowia i urody. To mix tych wszystkich funkcji wpływa na sukces komercyjny całego kompleksu.

Anna Kotyńska
Head of Retail,
Capital Park



źródło: Adobe Stock

Wyzwania dla najemców handlowych w ramach kompleksów wielofunkcyjnych

- Wybór dogodnej lokalizacji w ramach kompleksu (wiele ścieżek użytkowników, rozbudowany układ kompleksu), zapewnienie widoczności, odpowiedniej jakości otoczenia i przestrzeni w sąsiedztwie
- Organizacja ruchu pieszego w kompleksie, wejść do lokali - w zależności od usytuowania innych funkcji
- Zapewnienie czytelnego oznakowania i miejsca na logotypy
- Dostępność miejsc parkingowych dla najemców i klientów
- Organizacja stref dostaw
- Trudność szacowania wyników komercyjnych (obrotów, odpowiedzialności, itp.) - brak historycznych danych, porównywalnych benchmarków (dojrzewanie projektów w czasie, sezonowość)
- Inna analityka parametrów komercyjnych, strefy oddziaływania, profilowanie potencjalnych użytkowników i ich potrzeb
- Konieczność dostosowania strategii marketingowej i budżetu do polityki zarządzania i promocji prowadzonej przez właściciela
- Fit-out obarczony ograniczeniami w przypadku budynków pod opieką konserwatorską
- Ograniczona oferta handlowo-usługowa do wybranych kategorii - mniejszy efekt synergii w porównaniu z tradycyjnymi centrami handlowymi

Perspektywa najemcy

Biura

Powierzchnie biurowe w ramach kompleksów wielofunkcyjnych

- Budynki biurowe występują w 70% analizowanych kompleksów wielofunkcyjnych. Są one korzystnie zlokalizowane w ramach miasta – głównie w centrum czy śródmieściu lub w rewitalizowanych obszarach dzielnic np. warszawska Praga, Łódzki Widzew.
- Dogodnie zaplanowany transport publiczny i szeroka oferta usług w tego typu projektach jest odpowiedzią na zmiany w modelach najemców oraz podejściu pracowników do miejsca pracy, które przyspieszyła pandemia.
- Powierzchnie biurowe, w tym także biura serwisowane, dopełniają kompleksy wielofunkcyjne i pozwalają na większą elastyczność ich najemców.
- Coworking to częsty atraktor dla najemców, pozwalający na bezproblemową ekspansję najemcy w ramach kompleksu i urozmaicenie trybu pracy dla pracowników.
- Projekty biurowe w ramach kompleksów wielofunkcyjnych zaplanowane są pod kątem wygody użytkowników. Różnorodne funkcje, uzupełniające się części wspólne, wykorzystujące nie tylko najnowsze rozwiązania technologiczne, ale również potencjał przestrzeni publicznych przyciągają zainteresowanie najemców biurowych.



Czy wiesz, że?

- W ramach pięciu warszawskich kompleksów wielofunkcyjnych oferowane jest ponad 175 000 m² w 17 budynkach biurowych.
- Średnia wielkość biurowca w kompleksie to 10 400 m².
- Na koniec III kw. 2022 r. dostępne do wynajmu było jedynie 1300 m².
- W ramach kompleksów wielofunkcyjnych w miastach regionalnych oferowane jest 115 000 m² w 17 budynkach biurowych.
- Średnia wielkość biurowca w kompleksie to 6 800 m².
- Na koniec III kw. 2022 r. dostępne do wynajmu było 14 600 m².

Perspektywa najemcy

Biura

Różnice w projektach biurowych w ramach kompleksów wielofunkcyjnych

	Czynnik	Warszawa	Miasta regionalne
	Poziom wynajmu w dniu otwarcia	Wysoki, od 75 do 100% powierzchni biurowej wynajętej	Niski, duża ostrożność najemców biurowych
	Dostępność powierzchni biurowej	Niska – pojedyncze niewielkie moduły poniżej 500 m².	Wysoka – wyższa niż średnia stopa pustostanów dla miasta, dostępne liczne moduły różnicowane pod kątem wielkości
	Powierzchnie flex	Operator flex jest atrakcyjnym, w niektórych kompleksach funkcjonuje więcej niż jeden cowork;	Operatorzy powierzchni flex, coworking lub biuro serwisowane, pojawiają się sporadycznie;
	Operator flex	Międzynarodowa firma z dużą rozpoznawalnością – np. Rent24, Spaces, WeWork	Regionalne firmy lub powierzchnie flex zarządzane przez deweloperów np. City Space Echo Investment w Fuji.
	Zakres flex	Zróżnicowana oferta (biura serwisowane, coworki, biura wirtualne, centra konferencyjne)	Podstawowa oferta (głównie biura serwisowane i powierzchnie open space dla klientów coworkingowych)
	Przeciętna długość umowy	Najemcy kluczowi (anchor tenants) od 7 do 10 lat, mniejsi najemcy 5 lat	5 lat bez względu na rodzaj najemcy

Źródło: Colliers

Warszawa

Miasta regionalne

Najemcy powierzchni biurowych w projektach wielofunkcyjnych według branż:



Kompleksy wielofunkcyjne, w których występuje coworking:



Najemcy powierzchni biurowych w projektach wielofunkcyjnych według branż:



Kompleksy wielofunkcyjne, w których występuje coworking:



Biura

Co przyciąga najemców biurowych do projektów w kompleksach wielofunkcyjnych?

- Unikalny, wyróżniający się charakter inwestycji - powierzchnie biurowe na wynajem powstają często w przebudowywanych projektach postindustrialnych, zazwyczaj atrakcyjnie zlokalizowanych w ramach miasta lub danej dzielnicy.
- Przewagą tego typu projektów dla najemcy biurowego jest dogodny komunikowanie w ramach sieci transportu miejskiego oraz liczne ogólnodostępne miejsca parkingowe.
- Pracownicy biur w projektach wielofunkcyjnych mogą korzystać ze zróżnicowanej oferty handlowo-usługowej.
- Atrakcyjnym czynnikiem dla firm podpisujących umowy najmu biurowego jest również zorganizowane podejście do zarządzania kompleksem i rozbudowana oferta marketingowo-kulturalna.
- Poziom czynszu za powierzchnię biurową w kompleksie wielofunkcyjnym plasuje się w górnych granicach przedziałów czynszowych dla podobnych skalą nowoczesnych budynków biurowych w danej okolicy (wyłączając wieże biurowe).
- Najem powierzchni biurowej w kompleksie wielofunkcyjnym stał się atrakcyjną propozycją dla najemców rozważających relokację lub ekspansję. Wartość dodana z lokalizacji w kompleksie wielofunkcyjnym jest wysoka i przyciąga uwagę firm.



Perspektywa najemcy

Biura



źródło: Adobe Stock

Profil najemców w projektach biurowych w ramach kompleksów wielofunkcyjnych

	Charakterystyka	Warszawa	Miasta regionalne
	Zasięg działania	Typowi najemcy to międzynarodowe korporacje, rozpoznawalne firmy	Oddziały BPO i SSC międzynarodowych korporacji
	Typowe branże	Szeroko reprezentowane są branże IT (25%) oraz usług dla biznesu (25%) - kancelarie prawnicze, agencje badawcze, firmy doradcze i zarządzające procesami.	Najwięcej jest tych z branży produktów i usług IT (36%) a także banki, instytucje finansowe oraz ubezpieczeniowe (25%)
	Rodzaj firm	Przeważają główne siedziby firm (HQ) uzupełnione o butikowe lokalizacje mniejszych przedsiębiorstw.	Główni najemcy to firmy z sektorów oferujących nowoczesne usługi dla biznesu (centra BPO, SSC, R&D i ITO)
	Najemcy z sektora publicznego	Pojedyncze przypadki - np. umowa najmu Zarządu Transportu Miejskiego w warszawskim kompleksie PZO.	Pojedyncze przypadki - np. Konsulat Generalny Węgier w krakowskim Browarze Lubicz.
	Najemca kluczowy (Anchor tenant)	Przyciąga inne firmy z podobnych branż. np. wynajęcie powierzchni biurowej w Fabryce Norblina przez Allegro spowodowało, że profil najemców biurowych w tym kompleksie ukształtowany został na sektory IT oraz nowe technologie.	Duży najemca biurowy jest atrakcyjnym dla innych firm o podobnym profilu - np. UBS i Capgemini w Fabryczna City, McCormick Shared Services w Monopolis.

Źródło: Colliers

Wypowiedź Clariant

Firma Clariant, której główna siedziba znajduje się w Szajcarci, została założona w 1995 roku. Jest ona innowacyjnym, światowym liderem specjalizującym się w branży chemicznej. W Polsce Clariant jest obecny od ponad 30 lat, a swoją pozycję na lokalnym rynku umocnił, tworząc w 2013 roku w Łodzi Centrum Usług Wspólnych (SSC), będące częścią Global Business Services. Motywacją wejścia firmy na polski rynek była chęć skonsolidowania usług dla obsługiwanych rynków w jednym miejscu.

Na samym początku działalności Clariant w Polsce, firma w ciągu kilku lat wynajmowała trzy różne biura w niedalekiej odległości od siebie. Z czasem uznano, że takie rozproszenie nie daje firmie odpowiednich możliwości rozwoju oraz nie jest zgodne z ideą zarządzania procesami end-to-end wpływającej na płynność komunikacji i efektywności współpracy pomiędzy różnymi działami. Jeszcze w 2017 roku firma zdecydowała się na przeprowadzkę do kompleksu Monopolis, który wówczas był projektem wielofunkcyjnym jeszcze na etapie planowania. Jest to dawna destylarnia przekształcona w obiekt oferujący biura,

kryteriów tj. lokalizacja, dostęp do środków transportu, usług, wpływ na wizerunek i markę, możliwości rozwoju i powiększenia powierzchni, efektywność energetyczna i co najważniejsze - preferencje pracowników. Clariant zatrudnia najwyższej klasy specjalistów z różnych dziedzin, stąd konieczne było stworzenie dla nich odpowiedniej przestrzeni na wysokim, światowym poziomie.

Kompleks Monopolis jest zaprojektowany w taki sposób, że różne funkcje mogą być ze sobą łatwo połączone, jednocześnie nie kolidując się ze sobą. Pozwala to m.in. na połączenie tkanki miejskiej z funkcjonalnością i komfortem.

Koncepcja kompleksu zakłada połączenie architektury historycznej ze współczesną, łącząc sferę biznesową i kulturalną, które wspierają się na różnych poziomach pozwalając na pozytywną identyfikację marki.

„Można przypuszczać, że lokalizacja w projekcie typu „mixed-use” jest znacznie droższa od innych. Z naszej perspektywy nie jest to prawda. Inwestycje tego typu oferują więcej za tę samą cenę, w porównaniu do standardowych obiektów. Współpraca z Virako, właścicielem kompleksu Monopolis, w zakresie organizacji eventów sprawia, że ogólne koszty budowy i utrzymania marki są niższe”

- mówi Tomasz Leśniewski, Head of Shared Service Center Poland.

„Nasze biuro jest nie tylko miejscem pracy, ale również integracji i socjalizacji dla naszych pracowników. Dostęp do lokali gastronomicznych znacznie ułatwia nam codzienną pracę w zakresie organizacji spotkań, a nasi zagraniczni goście mogą poznać część historii Łodzi bez konieczności opuszczania naszego biura” - komentuje Katarzyna Kołaczkowska, Office Manager.

Wszystkie przedstawione argumenty potwierdzają, że obiekty wielofunkcyjne to najlepszy wybór na lokalizację biznesu.

Oktawia Bogusz
Communication
& Employer Branding Manager

Tomasz Leśniewski
Head of Shared Service Center Poland

Katarzyna Kołaczkowska
Office Manager
Clariant

perspektywa użytkownika

źródło: Adobe Stock

Perspektywa użytkownika

Kluczowy dla funkcjonowania kompleksów wielofunkcyjnych jest ich odbiór przez użytkowników końcowych. Jak łączyć funkcje, by te zachęcały do korzystania z projektu i spędzania w nim czasu?

Tworzenie atrakcyjnych miejsc

Wpływ na rosnące znaczenie lokalnych przestrzeni ma zmieniający się styl życia i pracy, przyspieszony przez pandemię. Popularność pracy zdalnej wzmocniła rolę lokalności i dostępności usług w pobliżu miejsca zamieszkania. Rzadsze spotkania w biurze wzmacniają potrzebę budowania relacji i więzi społecznych w atrakcyjnych wspólnych przestrzeniach przy miejscu pracy.

Rosną również oczekiwania do jakości przestrzeni, w której przebywamy i spędzamy czas wolny, co odzwierciedla m.in. architektura obiektów, której dobre zaprojektowanie może zachęcać do interakcji. Nie bez powodu flagowe kompleksy wielofunkcyjne kojarzone są z nowoczesnym designem, wysokiej jakości przestrzeniami, zaprojektowanymi przez znane pracownie architektoniczne. Niezależnie czy jest to projekt zakładający rewitalizację dawnych przestrzeni produkcyjnych, czy nowa zabudowa, architektura tworzy tło wszelkich działań i aktywności prowadzonych w projekcie.

Placemaking

Kluczowym elementem udanych i atrakcyjnych projektów jest „tworzenie miejsc” – placemaking. Proces ten opiera się na idei, że głównym celem projektowania przyjaznych przestrzeni jest jak najlepsze odpowiadanie na różne potrzeby jej użytkowników, poprzez wzmacnianie więzi między ludźmi i miejscem, z którego korzystają. **Proces ten ma łączyć wiedzę ekspertów z głosem samych użytkowników i być prowadzony we współpracy z lokalną społecznością.** Aby przyciągać ludzi, sprawić by czuli się komfortowo i zachęcić do powrotu.

Do głównych zasad należy tworzenie otwartych, zewnętrznych przestrzeni z udziałem zieleni, projektowanie budynków, terenów wspólnych i małej architektury „w ludzkiej skali”, dopasowanie oferty, w tym handlu, usług, gastronomii i innych aktywności do potrzeb różnych grup użytkowników.



Brown & Calverley, fot. Echo Investment



Analiza potrzeb

- analiza interesariuszy i istotności
- ścieżki użytkownika
- persony
- analiza trendów
- badanie popytu



Analiza stanu obecnego

- np.*
- due diligence techniczne i prawne
 - analiza planistyczna



Analizy finansowe

- np.*
- zwrot z inwestycji
 - business plan
 - finansowanie



Community engagement

- placemaking
- strategia marketingowa
- wizerunek i strategia marki
- technologie (aplikacje dla społeczności)



Wpływ na otoczenie

- np.*
- strategia ESG
 - analizy planistyczno-urbanistyczne
 - predykcje
 - BREEAM Communities



Predykcje komercyjne

- czynsze i koszty
- potencjał catchment
- fit-out
- tenant-mix

Wiele funkcji – wielu użytkowników

Kompleks łączący kilka funkcji powinien być zaprogramowany w taki sposób, aby odpowiadać na różnicowane potrzeby odmiennych grup użytkowników.

Aby to osiągnąć proces planowania inwestycji wymaga metodologicznego podejścia i kompleksowych analiz, które pomogą w zdefiniowaniu potencjalnych użytkowników uwzględniając ich indywidualne potrzeby, powody i motywacje przebywania w danym miejscu, czy też pory w których będą korzystać z przestrzeni.

Może do tego posłużyć m.in. metoda budowania ścieżek użytkownika, w której przyjmuje się perspektywę użytkownika i ewaluuje projekt przez pryzmat jego potrzeb.

Projektowanie przestrzeni i funkcjonalności kompleksu powinno uwzględniać synergię między funkcjami jednocześnie dbając o odmienne interesy różnych grup i ograniczając ewentualne niedogodności.

Lokalność i relacje społeczne

Okiem eksperta

W Polsce w latach 90. w wielu miastach zaczęły powstawać jednorodnie obszary, w obrębie których skoncentrowane były określone usługi i funkcje, czego dobrym przykładem jest warszawski Mokotów. W otoczeniu biurowców, wznoszonych w tej dzielnicy w pierwszym okresie transformacji gospodarki, nie było sklepów, kiosków ani tym bardziej miejsc, w których można coś zjeść. Była to nie tylko przestrzeń nieprzystępna dla pracowników, lecz także obszar miasta, który wyludniał się po godzinie 17:00 i nie przyciągał innych mieszkańców miasta. Innym przykładem tworzenia monofunkcyjnych przestrzeni są dzielnice, w których skoncentrowane są funkcje mieszkaniowe, ale nie ma infrastruktury usługowej, ani miejsc pracy, zwane sypialniami – miejsca, do których się przyjeżdża, żeby pójść spać, ale nie tworzące środowiska wspierającego codzienne życie. Do sklepu, szkoły i miejsca pracy trzeba dojechać.

W ostatnich latach miasta zaczęły wdrażać koncepcje i modele rozwoju stawiające na różnorodność funkcji. Dzielnica powinna być miejscem odpowiadającym różnorodnym potrzebom, tętniącym życiem i tworzącym warunki do rozwoju lokalnych społeczności: z dobrze zaprojektowanymi przestrzeniami publicznymi, infrastrukturą usługową i handlową.

Jednym z narzędzi do tworzenia takiego środowiska w mniejszej skali są obiekty mixed-use, łączące w ramach

jednego kompleksu kilka różnych funkcji, takich jak na przykład mieszkaniowa, biurowa, rozrywkowa, handlowa. Ważnym elementem tego typu koncepcji jest zaaranżowanie przestrzeni wspólnych i publicznych w taki sposób, aby stworzyć miejsce spotkań, wspierające tworzenie relacji, w którym można odpocząć, zjeść, pospacerować, czy wziąć udział w wydarzeniu kulturalnym.

Przestrzeń miejska to nie tylko architektura i konkretne obiekty, lecz także opowieści splatające elementy historyczne, społeczne, gospodarcze i łączące ze współczesnością.

Jednocześnie tego typu obiekty powinny być odpowiednio wkomponowane w istniejącą tkankę miejską, aby wykorzystywać i zachować lokalny klimat oraz wykreować miejsce o rozpoznawalnej tożsamości. Przestrzeń miejska to nie tylko architektura i konkretne obiekty, lecz także opowieści splatające elementy historyczne, społeczne, gospodarcze i łączące ze współczesnością. Dobrze przemyślana opowieść

o miejscu jest nie tylko podstawą długofalowej strategii marketingowej obiektu, lecz także programu użytkowo-funkcjonalnego przestrzeni oraz pomysłu na to, jak połączyć ofertę komercyjną z działaniami animacyjnymi, wspierającymi budowanie lokalnej społeczności.

Przy projektowaniu tego typu kompleksów warto zacząć od nakreślenia szkicu charakteru lokalnej przestrzeni miejskiej, by wybrać elementy, wokół których zostanie skonstruowana opowieść. Warto też zaangażować lokalną społeczność i potencjalnych użytkowników, powstająca przestrzeń powinna bowiem odpowiedzieć na ich potrzeby. Wiele jednak zależy od typu inwestycji i potencjału okolicy: inaczej należy podejść do tworzenia koncepcji obiektu mixed-use w przestrzeni miasta, którą należy zrewitalizować i przywrócić lokalnym społecznościom, a inaczej w przypadku obiektu powstającego przy głównych szlakach komunikacyjnych miasta. Analiza interesariuszy, konsultacje społeczne prowadzone metodami ilościowymi i jakościowymi, warsztaty z reprezentantami lokalnej społeczności i potencjalnymi użytkownikami części komercyjnych – to wybrane narzędzia, które będą przydatne przy projektowaniu koncepcji obiektu mixed-use.

Karolina Dudek

Associate Director,
People & Places Advisory | Colliers Define

Rola dla użytkownika

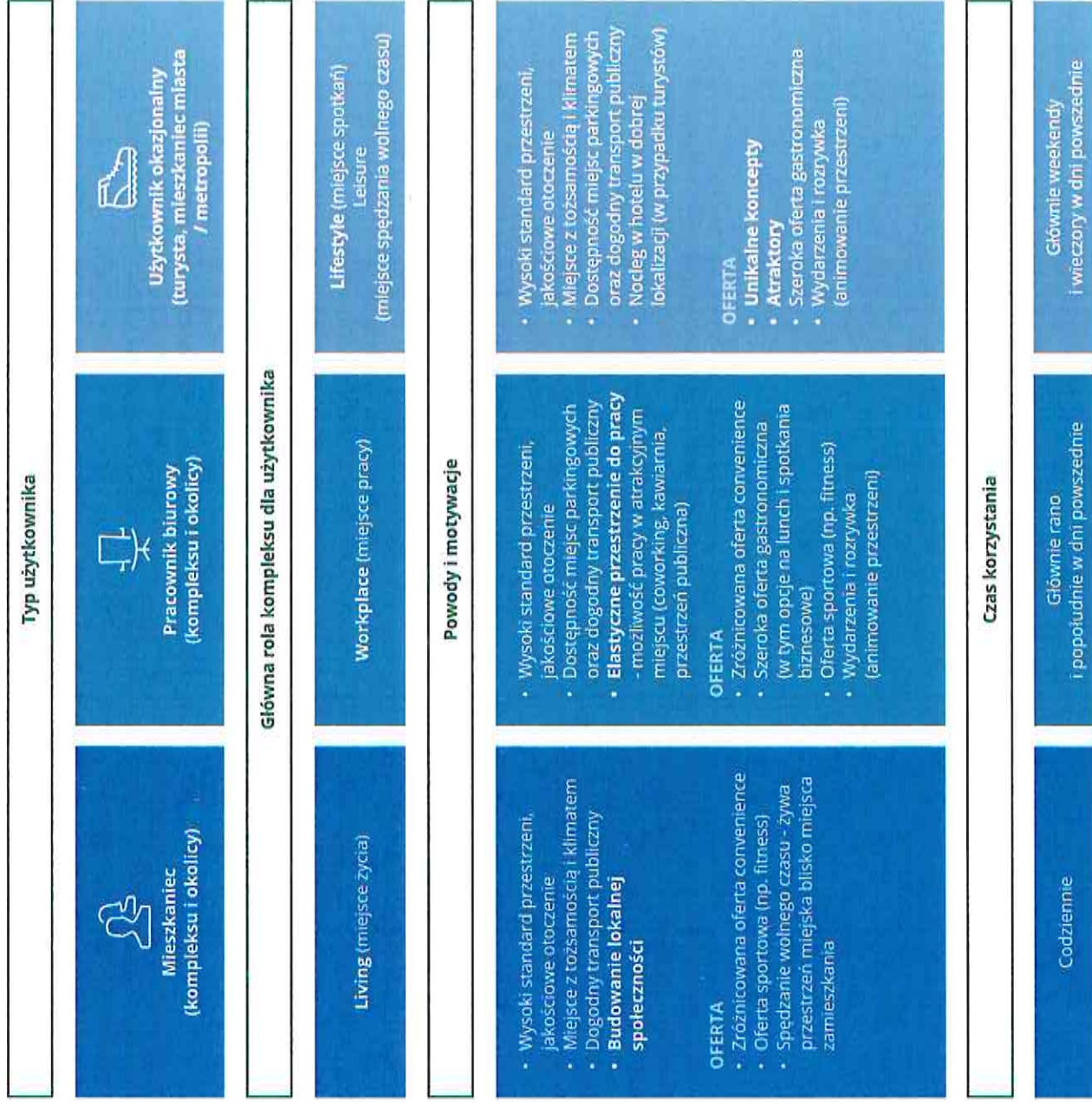
Zróżnicowanie funkcji w ramach kompleksu sprawia, że pełni on dla każdego użytkownika inną rolę, a co za tym idzie odpowiada na różnicowane potrzeby. Można wyróżnić następujące główne role jakie może pełnić kompleks wielofunkcyjny:

- living (miejsce życia)
- workplace (miejsce pracy)
- leisure (miejsce spędzania czasu wolnego)
- lifestyle (miejsce spotkań)

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji determinuje przyszłe działanie kompleksu, zarówno pozytywnie – budując synergię, jak i negatywnie – ograniczając możliwości wykorzystania przestrzeni. Wzajemne relacje mogą wpływać na formę i możliwości wykorzystania przestrzeni, przyciąganie różnych typów użytkowników, a także na jakość życia mieszkańców projektu oraz otoczenia. Dlatego kompleksy wielofunkcyjne to coś więcej niż zbiór kilku funkcji.

Połączenie w odpowiedni sposób różnych funkcji umożliwi pełne zagospodarowanie potencjału lokalizacji, należy jednak pamiętać że nie powinny one ze sobą kolidować. Budynki i przestrzenie „między budynkami” wykorzystywane są w różnych porach i dniach, także w weekendy. Jednym z wyzwań jest zapewnienie komfortu wszystkim użytkownikom, również społeczności lokalnej z otoczenia, w którym funkcjonuje dany kompleks. Wielość relacji w projekcie wielofunkcyjnym to zagmatwana układanka, którą należy umiejętnie zarządzać na każdym etapie jego funkcjonowania.

Zestawiając ze sobą poszczególne grupy użytkowników, zaobserwować można że ich potrzeby i motywacje często się przenikają i mają wiele punktów wspólnych.



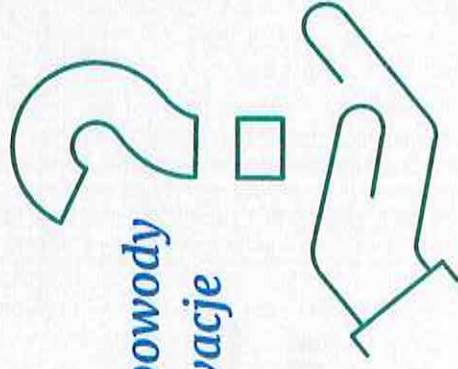
Wiele funkcji - Wiele użytkowników



Indywidualne potrzeby

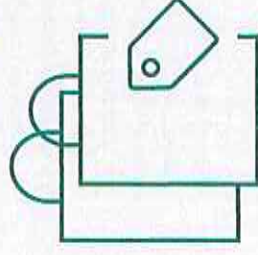
Definiowanie
użytkownika

Różne powody
i motywacje



Różne pory korzystania z przestrzeni

Dni powszednie
vs Weekends



Rano / południe



Wieczór / noc

Wypowiedź

Echo Investment

Browary Warszawskie stały się współczesną wizytówką stolicy – nowoczesnym i przyjaznym fragmentem Woli, miejscem idealnym do życia, pracy, spędzania wolnego czasu i korzystania z szerokiej oferty gastronomicznej. Po latach degradacji, teren ten znów tętni życiem. Na 4,5 ha, w sąsiedztwie ulic Grzybowskiej, Wronej i Krochmalnej, zaprojektowaliśmy swój pierwszy, flagowy projekt destination, łącząc funkcję apartamentów na sprzedaż i na wynajem (łącznie 1 000), biur (50 000 m² - w tym przestrzeni coworkingowych) oraz szereg restauracji i usług (10 000 m²). Zależało nam na stworzeniu miejsca zielonego, demokratycznego, inkluzywnego – stąd aż 1,8 ha to zielone place i tarasy, a 16 000 m² to przestrzenie wspólne, dostępne dla wszystkich 24h na dobę, siedem dni w tygodniu.

Rewitalizacja muru, który był świadkiem Powstania Warszawskiego, kolebek Leżakowni, budynku Warzelni, Laboratorium czy Willi Fabrykanta przypomina o historii dzielnicy. Rzemieślniczy Browar

Warszawski buduje symboliczny pomost między dziedzictwem, a przyszłością tego miejsca, przywracając tradycje browarnicze Woli. Do stworzenia najbardziej gościnnej części Browarów zaprosiliśmy 40 restauratorów. O ich doborze decydowała przede wszystkim unikalność konceptu, jego nowatorskość w skali Warszawy, a najlepiej kraju.

Restauracje – ich kuchnie – miały się też nie powiełać, dzisiaj więc w Browarach możemy

**Mnogość kontekstów pokazuje
możliwości Browarów i naszą
gościnność. Miejsce jest tak
skonstruowane, że wśród placów,
budynków i w alejkach warto się
zgubić i... odkrywać je za każdym
razem na nowo.**

kosztować dań z całego świata, oferta zaspokoii każde podniebienie, niezależnie od wieku gości. W myśl tej idei podchodzimy również do naszych działań marketingowych. Jako Echo Investment prowadzimy marketing parasolowy, z zaangażowaniem

poszczególnych najemców. Na zielonych placach organizujemy kino letnie, sesje jogi, atrakcje dla dzieci, warsztaty, scenę, na której przez 60 dni lata gościliśmy muzyków, stand-upy, czy znakomitych gości w rozmowach o Warszawie i nie tylko. Dzięki temu pretekstów do odwiedzania Browarów jest jeszcze więcej! Zapraszamy na festiwale kulinarne, sezonowe menu, świętujemy premiery nowych ofert u najemców, przestrzeń uczymy planom zdjęciowym do reklam, filmów czy sesji fotograficznych. Mnogość kontekstów pokazuje możliwości Browarów i naszą gościnność. Miejsce jest tak skonstruowane, że wśród placów, budynków i w alejkach warto się zgubić i... odkrywać je za każdym razem na nowo.

O słuszności wyznaczonego kierunku świadczy nie tylko szereg nagród – zebrałiśmy ich już blisko 30! – ale i frekwencja na naszych wydarzeniach (każdorazowo ponad 20 tysięcy gości biorących udział w festiwalach, czy 15 tysięcy osób aktywnie uczestniczących w naszych letnich atrakcjach). Miesięczny traffic

w Browarach to przedział od 160 do 200 tysięcy gości. Wśród nich rodziny, grupy znajomych, goście biznesowi, pary, seniorzy, turyści. Komunikację prowadzimy w kilku językach i wielonarzędziowo.

Przed nami jesień i czas Dyniobrania czy Gęsiny na św. Marcina, okazje kalendarzowe jak Halloween, sezonowe menu i nowe karty koktajli, pierwsze urodziny naszych restauratorów, wreszcie atrakcje świąteczne. Intensywny czas działań i planów na kolejne lata i kolejne projekty destinations w portfolio.

Dominika Telega-Bałdyga
Manager ds. marketingu,
Echo Investment



przyszłość kompleksów wielofunkcyjnych

Kluczowe trendy

Okiem eksperta

Ostatnia dekada przyniosła wzrost zainteresowania inwestorów realizacją kompleksów wielofunkcyjnych. Rozpoczęto wówczas przygotowania do realizacji większych działających obecnie w Polsce projektów tego typu, jednym z pierwszych był City Park w Poznaniu, OFF Piotrkowska w Łodzi, a w Warszawie otwarte jesienią 2018 Centrum Praskie Koneser. Długi horyzont czasowy potrzebny na przygotowanie i realizację projektów wielofunkcyjnych jest elementem charakterystycznym tego typu nieruchomości i wynika z dużo większej kompleksowości procesu inwestycyjnego w porównaniu do obiektów monofunkcyjnych.

Projekty takie jak Fabryka Norblina, Browary Warszawskie, Elektrownia Powiśle, czy Monopolis pokazują, że te kompleksowe przedsięwzięcia charakteryzują się jednocześnie unikalną elastycznością umożliwiającą dostosowywanie się do dynamicznych zmian jakie zachodzą na rynku.

Patrząc na popularność zrealizowanych dotychczas projektów, należy pamiętać że założenia strategiczne do ich realizacji poczynione zostały na długo przed pandemią, a mimo to ich oferta pozostaje adekwatna do obecnych potrzeb użytkowników. Jest to o tyle ciekawe, że w efekcie pandemii

Biorąc pod uwagę zidentyfikowane tereny w portfelach deweloperów z przeznaczeniem pod zabudowę wielofunkcyjną, w kolejnych latach możemy spodziewać się realizacji nawet kilkudziesięciu kompleksów wielofunkcyjnych w Polsce, w tym między innymi Drucianka Campus w Warszawie, czy Stara Rzeźnia w Poznaniu.

i zmian jakie wywołała w sposobie pracy, spędzania czasu czy robienia zakupów, potrzeby użytkowników zmieniają się, a kompleksy wielofunkcyjne znakomicie na nie odpowiadają lub szybko się do nich dopasowują.

Wynika to z faktu, że wzrost popularności projektów wielofunkcyjnych jest odpowiedzią na głębsze i trwalsze zmiany, które już wcześniej zaczęły zachodzić na świecie wpływając na planowanie urbanistyczne i inwestycyjne w miastach, a pandemia je tylko przyspieszyła i uwypakowała.

Trendy te w kolejnych latach będą jeszcze mocniej kształtować rozwój tego segmentu rynku, zwiększając zainteresowanie nim zarówno instytucjonalnych uczestników rynku nieruchomości jak i samych użytkowników. Biorąc pod uwagę zidentyfikowane tereny w portfelach deweloperów z przeznaczeniem pod zabudowę wielofunkcyjną, w kolejnych latach możemy spodziewać się realizacji nawet kilkudziesięciu kompleksów wielofunkcyjnych w Polsce, w tym między innymi Drucianka Campus w Warszawie, czy Stara Rzeźnia w Poznaniu.

Agnieszka Winkler
Associate Director
BREEAM Communities Assessor
Strategic Advisory,
Colliers



Urbanizacja

- Zagęszczenie miast / rozwój terenów podmiejskich
- Dostępność mieszkań
- Efektywne systemy infrastruktury miejskiej
- i organizacja transportu publicznego
- Zakres i różnorodność usług oraz miejsc pracy
- Jakość życia
- Malejąca dostępność atrakcyjnych i dużych terenów inwestycyjnych w miastach



Zmiany demograficzne i społeczne

- Starzenie się społeczeństwa (zwiększająca się długość życia, malejąca dzietność)
- Rosnąca aktywizacja zawodowa kobiet
- Zmiana modelu gospodarstwa domowego (gospodarstwa jedno- lub dwuosobowe)
- Rosnąca popularność ekonomii doświadczonych oraz współdzielenia się



Zwrot w kierunku lokalności i społeczności

- Wzmocnienie potrzeby i znaczenia przynależności społecznej, sąsiedztwa, bezpieczeństwa oraz lokalności
- Rosnące znaczenie przestrzeni wspólnych / otwartych oraz ich jakości
- Zmieniające się oczekiwania klientów
- Rosnąca świadomość zrównoważonego konsumpcjonizmu
- Hybrydowy model pracy



Zmiany klimatyczne i wzrost świadomości ekologicznej

- Globalne ocieplenie
- Presja na naturalne zasoby
- Dewastacja środowiska
- Regulacje ESG
- Gospodarka cyrkularna / zrównoważone budownictwo

Trendy a kompleksy wielofunkcyjne

- Rozwój projektów wielofunkcyjnych nie tylko w centrach miast, ale także na przedmieściach
- Zagospodarowywanie dostępnych, często poprzemysłowych terenów i obiektów / wkomponowanie w istniejącą tkankę miejską
- Rozwój budynków wielofunkcyjnych o wertykalnym układzie funkcji
- Rosnący udział funkcji mieszkaniowej (w różnej formie)
- Zwiększenie ilości i różnorodności funkcji, szczególnie związanych ze zdrowiem i dobrostanem, kulturą czy edukacją

- Oferta projektów wielofunkcyjnych adresująca wielowymiarowe potrzeby różnych grup użytkowników (większa uniwersalność)
- Funkcjonalność i oferta skierowana raczej do ludzi o określonym stylu życia niż w podobnym wieku
- Rozbudowane części wspólne, ogólnodostępne, w tym co-living
- wspólne przestrzenie do pracy, nawiązywania i budowanie relacji w ramach lokalnej społeczności czy spędzania wolnego czasu

- Tworzenie projektów włączających i otwartych dla wszystkich
- Przeznaczenie większej ilości terenów na przestrzeń otwartą i publiczną
- Zarządzanie oraz animacja przestrzeni
- Rozwój oferty convenience oraz unikalnych konceptów
- Wspieranie rozwoju lokalnych marek i biznesów

- Kształtowanie polityki miejskiej zmierzającej w pierwszej kolejności do wykorzystania i transformacji już istniejących budynków („retrofit“)
- Rozwiązania dążące do ograniczania emisji CO₂
- Ograniczenie konieczności poruszania się samochodem
- Zagospodarowanie przestrzeni publicznej z wykorzystaniem większej ilości zieleni i zrównoważonych rozwiązań

Perspektywa rozwoju

Okiem eksperta

Projekty wielofunkcyjne potwierdziły już, że jako zyskująca na popularności kategoria aktywów, tworzą wartość ekonomiczną i społeczną dla różnych grup interesariuszy w tym inwestorów, użytkowników czy miast, przy jednoczesnym zachowaniu pozytywnego wpływu na środowisko w średnim i długim horyzoncie inwestycyjnym. Patrząc na sukces projektów już zrealizowanych oraz na jakość jaką wnoszą do tkanki miejskiej, a także na zachodzące obecnie zmiany gospodarcze, społeczne czy regulacyjne możemy być pewni, że projektów tego typu będzie coraz więcej, choć nadal mogą być wyzwaniem dla inwestorów.

Kompleksy wielofunkcyjne to w zdecydowanej większości projekty o dużej skali, a czym większy projekt tym większy poziom jego skomplikowania, które jednak nie jest jednoznaczne z jego kompleksowością. Do zarządzania projektem skomplikowanym często wystarczy doświadczenie, jednak kompleksowość projektu wynikająca z różnorodności funkcji i użytkowników, oprócz doświadczenia, wymaga także znacznie szerszych kompetencji oraz niestandardowego podejścia.

- **Czy realizacja projektu wielofunkcyjnego to jedynie wypadkowa połączenia ze sobą kilku indywidualnych funkcji, czy też tworzenie nowego typu nieruchomości i uzupełnienie nowej jakości?**
- **Jakie aspekty w procesie przygotowania i realizacji projektów wielofunkcyjnych powinien wziąć pod uwagę inwestor przymierzający się do takiej inwestycji?**
- **Jakie kryteria należy uwzględnić w strategii tworzenia projektów wielofunkcyjnych, aby zwiększyć ich długoterminowy sukces?**

To tylko kilka z podstawowych pytań jakie stoją przed inwestorami. Odpowiedź na nie może wykraczać poza wewnętrzne kompetencje inwestorów, dlatego zasadne wydaje się zaproszenie do procesu ekspertów zewnętrznych reprezentujących różnicowane kompetencje, często wykraczające poza rynek nieruchomości - socjologów, projektantów usług i doświadczeń czy też analityków trendów.

Tworząc projekt którego perspektywa funkcjonowania obejmuje kilkadziesiąt lat do przodu, nie wystarczy oprzeć go wyłącznie na historycznie zdobytej wiedzy i doświadczeniu. Potrzebne jest podejście scenariuszowe do strategii, tak aby monitorując zachodzące zmiany w trakcie procesu deweloperskiego, móc na nie elastycznie reagować.

Należy również pamiętać o wytycznych wpływających z dyrektyw unijnych, które mają na celu wspieranie realizacji obniżenia emisji CO₂. Projektowanie nastawione na zero-emisyjność nieruchomości również jest nową kompetencją dla zespołów projektowych. Przy projektach gdzie mamy do czynienia z rewitalizacją istniejącej tkanki pojawia się dodatkowo wyzwanie związane z ograniczeniem wbudowanego śladu węglowego (embodied carbon) i takim projektowaniem, które zakłada dekonstrukcję istniejącej zabudowy (a nie proste wyburzenie), a następnie wkomponowanie jej elementów w nowy projekt. Założenia gospodarki cyrkularnej stają się warunkiem, bez którego inwestycje obejmujące rewitalizację istniejącej tkanki nie będą mogły powstawać.

Marta Machus-Burek

Senior Partner | Board Vice President
Strategic Advisory | Retail Agency,
Colliers

Wybrane usługi i kompetencje wspierające procesy inwestycyjne

W Colliers posiadamy różnorodne zespoły kompetencyjne, które mają doświadczenie w pracy przy realizacji projektów wielofunkcyjnych na różnych etapach procesu.

Pozwala to klientom na czerpanie z zasobów wiedzy, które dopełniają zespoły projektowy, rozszerzając często perspektywę poza własne doświadczenia oraz czerpiąc z metodologii badawczych, które pomagają w pracy nad zrównoważonym projektowaniem zorientowanym na przyszłość.

Ponieważ realizacja projektów wielofunkcyjnych to proces kompleksowy i długi, angażujący zespoły własne inwestora ale także wielu firm doradczych czy wykonawczych, to dla sukcesu przedsięwzięcia, jego planowania i realizacji niezbędna jest silna rola lidera po stronie inwestora oraz wizja, która łączy wszystkie zaangażowane strony.

Połączenie wielu obszarów i różnorodnych kompetencji tworzy wartość projektu, która jest dużo większa niż suma jego poszczególnych części.

Analizy i doradztwo



Strategiczny brief kreatywny

- Badania rynku
- Analizy geopolityczne i lokalizacji
- Analizy społeczne
- Projektowanie usług i doświadczeń użytkowników
- Warsztaty



Wyceny nieruchomości



Doradztwo inwestycyjne



Pozyskiwanie finansowania

Projektowanie i budowa



Scenariusze zagospodarowania

Koncepcje architektoniczne i funkcjonalne



Doradztwo budowlane



Koordinacja procesu architektoniczno-budowlanego



Przebudowy i wykończenia

Badanie popytu, analizy finansowe i komercjalizacja



Powierzchnie handlowo-usługowe



Powierzchnie biurowe i flex



Sektor mieszkaniowy, PRS i hotele



Powierzchnie magazynowe

Zarządzanie, ESG, PropTech



Zarządzanie nieruchomościami

Optymalizacja kosztów



ESG

- Strategia
- Doradztwo
- Śledzenie śladu węglowego
- Zielone umowy
- Transformacja energetyczna



Certyfikacja (BREEM, WELL, LEED, FitWell, SmartScore, WiredScore)



Rozwiązania technologiczne dla budynków (Smart Buildings)

Kontakty:

Rozważasz lub planujesz realizację projektu mixed-use? Potrzebujesz kompleksowej strategii dla kompleksu wielofunkcyjnego? A może zastanawiasz się, czy obecność w tego typu inwestycji wesprze rozwój Twojej firmy?

Nasi eksperci wesprą Cię w każdym aspekcie – od planowania i projektowania, poprzez realizację, komercjalizację, na sprzedaży inwestycji kończąc. Skontaktuj się z:



Agnieszka Winkler

Associate Director
Strategic Advisory
+48 666 819 261
agnieszka.winkler@colliers.com



Dominika Jedrak

Director
Research & Consultancy
+48 666 819 242
dominika.jedrak@colliers.com



Dorota Osiecka

Partner, Director
Colliers Define
+48 668 139 764
dorota.osiecka@colliers.com



Marta Cegielnik

Associate Director
Retail Agency
+48 666 819 258
marta.cegielnik@colliers.com

W Colliers, jesteś przedsiębiorczy.

Zwiększamy potencjał nieruchomości, by przyspieszyć sukces naszych klientów i pracowników.

Doradztwo, które oferujemy najemcom i właścicielom nieruchomości oraz inwestorom, prowadzi naszą branżę w przyszłość. Inwestujemy w relacje, by tworzyć trwałą wartość. Wyróżnia nas nie to, co robimy, ale jak to robimy. Nasi pracownicy są pełni pasji, biorą osobistą odpowiedzialność za decyzje i działanie i zawsze starają się, by to co robią, służyło naszym klientom, pracownikom oraz społeczności. Zatrudniamy liderów branży i wspieramy ich w rozwoju. Zapewniamy im przestrzeń do myślenia i działania w innowacyjny sposób, by rezultaty, które osiągają, były wyjątkowe. Nasz globalny zasięg pomaga nam zwiększać potencjał nieruchomości wszędzie tam, gdzie nasi klienci prowadzą działalność.

O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CCI) to wiodąca firma oferująca szeroką gamę najwyższej jakości usług w zakresie nieruchomości i zarządzania inwestycjami. Działając w 63 krajach, ponad 18 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 27 lat nasz obsładczy zespół liderów, posiadający znaczne udziały w firmie, zapewnił naszym akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości ok. 20%. Z rocznymi przychodami firmy na poziomie \$4,6 mld oraz aktywami w zarządzaniu o wartości ponad \$92 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników. Dowiedz się więcej na corporate.colliers.com, lub śledź nas na Twitterze @Colliers i LinkedInie.

Legal Disclaimer

Niniejszy raport został przygotowany przez Colliers jako profesjonalny podmiot świadczący usługi doradztwa w zakresie rynku nieruchomości, posiadający wiedzę, doświadczenie i umiejętności niezbędne do wykonania tego typu analiz, przy udziale zespołu posiadającego stosowne wykształcenie i uprawnienia zawodowe. Za podstawę wszelkich analiz i obliczeń wykorzystanych w celu sporządzenia raportu Colliers przyjął dane i informacje dostępne na rynku i zebrane z wiarygodnych źródeł przy zachowaniu należytej staranności i zawodowego charakteru działalności Colliers. Colliers przyjął zebrane dane bazowe za prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym. Colliers nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, rzetelność lub kompletność dokumentów i informacji będących podstawą analiz zawartych w raporcie, a niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyrenty, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Niniejsza publikacja jest chroniona prawem autorskim własnością firmy Colliers i / lub jej licencjodawcy (ów).

© 2023. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland sp. z o.o.

Grafika na układzie, źródło: Adobe Stock

Colliers Polska
Plac Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa



ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU:

Spełnienie warunków Ustawy	
<u>Załącznik 1 Art. 2 pkt 2</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 2 Art. 2 pkt 3</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 3 Art. 3</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 4 Art. 4</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 4A Art. 4</u>	Oświadczenie inwestora dotyczące inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ
<u>Załącznik 4B Art. 4</u>	Oświadczenie inwestora dotyczące inwestycji towarzyszącej – park nad rzeką Ślężą
<u>Załącznik 4C Art. 4</u>	Oświadczenie inwestora dotyczące inwestycji towarzyszącej – filia szkoły podstawowej
<u>Załącznik 4D Art. 4</u>	Oświadczenie inwestora dotyczące inwestycji towarzyszącej – przebudowa ulicy Lotniczej
<u>Załącznik 4E Art. 4</u>	Oświadczenie inwestora dotyczące inwestycji towarzyszącej – budowa I odcinka łącznika drogowego
<u>Załącznik 5 Art. 5 ust. 1 i 2</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 6 Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 6A Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Kopia decyzji Wojewody Wrocławskiego GK. gw. 7224/U/41/94 z dn. 19 października 1994 r. w sprawie nabycia przez Polskie Koleje Państwowe prawa użytkowania wieczystego gruntu, położonego we Wrocławiu przy ul. Lotniczej (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)
<u>Załącznik 6B Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Kopia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych Spółka Akcyjna we Wrocławiu w roku obrotowym trwającym od 01.01.1996 r. do 31.12.1996 r.
<u>Załącznik 6C Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Kopia wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 20.07.2000, potwierdzający, że Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych we Wrocławiu jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)
<u>Załącznik 6D Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Kopia wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 22.10.2018 r., potwierdzającego, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) wraz z kopią wyrysu z mapy ewidencyjnej



<u>Załącznik 6E Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Kopia wypisu z rejestru budynków wg stanu na dzień 02.11.2018 r., potwierdzającego, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest właścicielem budynków, usytuowanych na terenie nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)
<u>Załącznik 6F Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Odpis pełny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r., w którym wskazano m.in. przedmiot działalności Spółki
<u>Załącznik 6G Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Odpis aktualny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r.
<u>Załącznik 6H Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z dnia 21.02.1973 r. o pozwoleniu na budowę
<u>Załącznik 6I Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Decyzja z dnia 23.05.1986 r. o przekazaniu w zarząd
<u>Załącznik 6J Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Zarządzenie nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r.
<u>Załącznik 6K Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Zarządzenie nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r.
<u>Załącznik 6L Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Zestawienie spisu środków trwałych na dzień 30.06.1991 r.
<u>Załącznik 6M Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Uzupełnienie do bilansu za rok 1993 r.
<u>Załącznik 6N Art. 5 ust. 3 i 4</u>	Akt przekształcenia z dnia 13.07.1994 r., Rep. A nr 14861/94
<u>Załącznik 7 Art. 6</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 7A Art. 6</u>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
<u>Załącznik 7B Art. 6 ust. 4</u>	Zaświadczenie z izby samorządu zawodowego architektów
<u>Załącznik 7C Art. 6 ust. 4</u>	Kopia decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego Głównego Projektanta
<u>Załącznik 8 Art. 7 ust. 2</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 9 Art. 7 ust. 3</u>	Spełnienie warunku
<u>Załącznik 9A Art. 7 ust. 3</u>	Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr: 3/3, AM-2, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 9B Art. 7 ust. 3</u>	Wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych nr: 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/23, AM-2, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 9C Art. 7 ust. 3</u>	Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr: 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 9D Art. 7 ust. 3</u>	Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działek nr: 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały



<u>Załącznik 9E Art. 7 ust. 3</u>	Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych nr: 1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały oraz nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 9F Art. 7 ust. 3</u>	Wrys z mapy ewidencyjnej dla działek nr: 1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały oraz nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 9G Art. 7 ust. 3</u>	Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr: 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 9H Art. 7 ust. 3</u>	Wrys z mapy ewidencyjnej dla działek nr: 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały
<u>Załącznik 10 Art. 7 ust. 6</u>	Spełnienie warunku
Charakterystyka Inwestycji	
<u>Załącznik 11 Art. 7 ust. 7 pkt 1</u>	Granice terenu objętego wnioskiem
<u>Załącznik 11A Art. 7 ust. 7 pkt 1</u>	Kopia mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, w skali 1:1000, z zaznaczonymi granicami terenu objętego wnioskiem
<u>Załącznik 12 Art. 7 ust. 7 pkt 2</u>	Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań
<u>Załącznik 13 Art. 7 ust. 7 pkt 3</u>	Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia liczba mieszkań
<u>Załącznik 14 Art. 7 ust. 7 pkt 4</u>	Zakres inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową
<u>Załącznik 15 Art. 7 ust. 7 pkt 5</u>	Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu
<u>Załącznik 16 Art. 7 ust. 7 pkt 6</u>	Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu
<u>Załącznik 17 Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit a</u>	Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków
<u>Załącznik 18 Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b</u>	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej
<u>Załącznik 18A Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b</u>	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych w formie graficznej
<u>Załącznik 19 Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit c</u>	Charakterystyczne parametrów techniczne inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko
Wykaz Nieruchomości	
<u>Załącznik 20 Art. 7 ust. 7 pkt 8</u>	Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi
<u>Załącznik 21 Art. 7 ust. 7 pkt 9</u>	Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji

	towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy
<u>Załącznik 22 Art. 7 ust. 7 pkt 10</u>	Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona
Zgodność z MPZP / Studium	
<u>Załącznik 23 Art. 7 ust. 7 pkt 11</u>	Zgodność z MPZP inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących
<u>Załącznik 23A Art. 7 ust. 7 pkt 11</u>	Zgodność z MPZP inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ – tabela
<u>Załącznik 23B Art. 7 ust. 7 pkt 11</u>	Zgodność z MPZP inwestycji towarzyszącej – park nad Ślężą – tabela
<u>Załącznik 23C Art. 7 ust. 7 pkt 11</u>	Zgodność z MPZP inwestycji towarzyszącej – filia szkoły podstawowej – tabela
<u>Załącznik 23D Art. 7 ust. 7 pkt 11</u>	Zgodność z MPZP inwestycji towarzyszącej – przebudowa ulicy Lotniczej – tabela
<u>Załącznik 23E Art. 7 ust. 7 pkt 11</u>	Zgodność z MPZP inwestycji towarzyszącej – budowa I odcinka łącznika drogowego – tabela
<u>Załącznik 24 Art. 7 ust. 7 pkt 12</u>	Zgodność ze Studium inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących
Uzgodnienia i decyzje	
<u>Załącznik 25 Art. 7 ust. 7 pkt 13</u>	Wskazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdz. 3 ustawy
<u>Załącznik 26 Art. 7 ust. 8 pkt 3</u>	Nie dotyczy - brak konieczności uzgodnienia
<u>Załącznik 27 Art. 7 ust. 8 pkt 4</u>	Nie dotyczy - brak konieczności uzgodnienia
<u>Załącznik 28 Art. 7 ust. 8 pkt 5</u>	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach
<u>Załącznik 28A Art. 7 ust. 8 pkt 5</u>	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach
<u>Załącznik 28B Art. 7 ust. 8 pkt 5</u>	Oświadczenie inwestora, że inwestycja towarzysząca – park nad Ślężą nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej
<u>Załącznik 28C Art. 7 ust. 8 pkt 5</u>	Oświadczenie inwestora, że inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej
<u>Załącznik 28D Art. 7 ust. 8 pkt 5</u>	Oświadczenie inwestora, że inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej
<u>Załącznik 29 Art. 7 ust. 8 pkt 6</u>	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1
Standardy Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej	
<u>Załącznik 30 Art. 17 ust. 1 pkt 1</u>	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej
<u>Załącznik 30A Art. 17 ust. 1 pkt 1</u>	Zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo nr TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893 z dnia 27.04.2022 r.), potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej

<u>Załącznik 30B</u> Art. 17 ust. 1 pkt 1	Wstępna opinia ZDIUM w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji mieszkaniowej
<u>Załącznik 30C</u> Art. 17 ust. 1 pkt 1	Zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo nr TUU.4260.3880.71550.76694.2022.PD z dnia 9.09.2022 r.), potwierdzające dostęp terenu inwestycji towarzyszącej – parku nad rzeką Ślężą – do drogi publicznej
<u>Załącznik 31</u> Art. 17 ust. 1 pkt 2	Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
<u>Załącznik 31A</u> Art. 17 ust. 1 pkt 2	Pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu z dn. 22.07.2022 r. (symbol sprawy: symbol sprawy: 051411/22/KOU/MZa), potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodny z zapotrzebowaniem
<u>Załącznik 32</u> Art. 17 ust. 1 pkt 3	Dostęp do sieci elektroenergetycznej
<u>Załącznik 32A</u> Art. 17 ust. 1 pkt 3	Pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 20.05.2022 r. (nr sprawy: 883/2022), potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej, zgodny z zapotrzebowaniem
<u>Załącznik 32B</u> Art. 17 ust. 1 pkt 3	Pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 18.07.2022 r. (Sygnatura TD/OWR/OME/2022-07-18/0000002), dotyczące zgody na usunięcie kolizji sieci elektroenergetycznej
<u>Załącznik 32C</u> Art. 17 ust. 1 pkt 3	Warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej nr TD/OWR/OME/K/WT/KM/188/2022, OME6/MK-2922, z dnia 18.07.2022 r.
<u>Załącznik 33</u>	Dostęp do sieci telekomunikacyjnej
<u>Załącznik 33A</u>	Pismo Orange Polska z dn. 02.06.2022 r. (nr pisma: TTDSIKU-21381/22/TK), potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci telekomunikacyjnej, zgodny z zapotrzebowaniem
<u>Załącznik 34</u>	Dostęp do sieci ciepłowniczej
<u>Załącznik 34A</u>	Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1571/K1 z dn. 14.04.2023 r., wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej (budynek M1a)
<u>Załącznik 34B</u>	Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1572/K1 z dn. 14.04.2023 r., wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej (budynek M1b)
<u>Załącznik 34C</u>	Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1573 z dn. 14.04.2023 r., wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej (budynek M2a)



<u>Załącznik 34D</u>	Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1574 z dn. 14.04.2023 r., wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej (budynek M2b)
<u>Załącznik 34E</u>	Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1575/K1 z dn. 14.04.2023 r., wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej (budynek M3)
<u>Załącznik 35 Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Dostęp do przystanku komunikacyjnego
<u>Załącznik 35A Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji mieszkaniowej do przystanków komunikacji miejskiej
<u>Załącznik 35B Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Kierunki jazdy z przystanków Pilczyce – linie tramwajowe i autobusowe: słupki nr 12409, 12410, 12505, 12506, 12531
<u>Załącznik 35C Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Kierunki jazdy z przystanków Metalowców – linie tramwajowe i autobusowe: słupki 12409, 12410, 12505, 12506
<u>Załącznik 35D Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Przykładowe rozkłady jazdy z przystanków Pilczyce i Metalowców – linie tramwajowe i autobusowe
<u>Załącznik 35E Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji towarzyszącej – parku nad Ślężą do przystanków komunikacji miejskiej
<u>Załącznik 35F Art. 17 ust. 2 pkt 1</u>	Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej do przystanków komunikacji miejskiej
<u>Załącznik 36 Art. 17 ust. 2 pkt 2</u>	Odległość od szkoły podstawowej
<u>Załącznik 36A Art. 17 ust. 2 pkt 2</u>	Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji mieszkaniowej do szkoły podstawowej położonej w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej
<u>Załącznik 36B Art. 17 ust. 2 pkt 2</u>	Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr WPP-DSP.6730.1.2023 z dn. 19.01.2023 r., dotyczące spełnienia warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
<u>Załącznik 37 Art. 17 ust. 4</u>	Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
<u>Załącznik 37A Art. 17 ust. 4</u>	Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji mieszkaniowej do terenów wypoczynku oraz sportu lub rekreacji
<u>Załącznik 38 Art. 17 ust. 6</u>	Liczba kondygnacji budynków
<u>Załącznik 39 Art. 17 ust. 9</u>	Planowana liczba mieszkańców
<u>Załącznik 40 Art. 19</u>	Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych
<u>Załącznik 41</u>	Inwestycje na rzecz tkanki miejskiej

