

## Nowe Centrum Łodzi. Inwestorzy chcą budować biurowce

18.12.2017

Nowy biurowiec mBanku jeszcze oficjalnie nie został otwarty, a już znalazł kupca. Mordor w Nowym Centrum Łodzi. Mentalna zmiana w wizerunku miasta

### **Michał Frąk: Przystanek mBank - jaki to budynek?**

Rafał Leśniak, właściciel Grupy Budomal: - Bardzo nowoczesny. Do tej pory takich technologii, jak w nim zastosowane, w Łodzi nie było. Byłem niedawno na targach w Dubaju. Tam można zobaczyć największe światowe nowości i muszę powiedzieć, że nie mamy się czego wstydzić.

### **Połączenie starego z nowym?**

- Dokładnie. Architektonicznie udało nam się wkomponować zabytek stojący w głębi działki w nowoczesną szklaną zabudowę. Poprowadziliśmy ją łukiem, co dodatkowo dodaje temu połączeniu uroku. Kiedy stoi się przed wejściem, szczególnie przy ładnej pogodzie, promienie słońca odbijają się od zabytkowej architektury, by następnie można zobaczyć je jak w lustrze, w odbiciu szklanej tafli ściany nowego biurowca.

### **Nowoczesny budynek. Co to dzisiaj znaczy?**

- W Przystanku mBank powierzchnia jednej kondygnacji wynosi ponad 4 tys. m kw. Nie ma drugiego takiego biurowca w Łodzi. mBank chciał zapewnić swoim pracownikom bardzo wysoki standard. Wspólnie odwiedziliśmy wiele budynków referencyjnych. Rozmawialiśmy o tym, na czym mBankowi najbardziej zależy. Byliśmy na przykład w Szwajcarii w biurowcu, który ma bardzo wysoki poziom wyciszenia.

Nasz budynek ma bardzo wysokie parametry izolacji cieplnej. Początki Budomalu to termomodernizacja, więc wiem, co to znaczy mieć dobrze izolowany budynek. W przypadku wentylacji mamy rozwiązania, które dają znacznie wyższe parametry, niż przewiduje norma. To powodowało przeróżne problemy - przekroje kanałów, wielkość i moc urządzeń. Wszystko trzeba było mądrze dopasować.

Ludzie biuro traktują jak drugi dom. Coraz częściej spędzają w nim nawet więcej czasu, dlatego w nowoczesnym biurze potrzebne są przestrzenie wspólne i strefy relaksu. mBank rozwiązania dotyczące wykończenia konsultował z załogą. Bardzo ciekawe były spotkania, podczas których dowiadywałem się, czego tak naprawdę oczekują ludzie od nowoczesnego miejsca pracy.

### **A czego oczekują?**

- Powiem, czego nie chcą. Na przykład palarni. To znak czasów. Ale chcą mieć miejsca wspólne. Byłem pod wrażeniem, jak dużą wagę przykładają się do obsługi osób przyjeżdżających rowerami. Zaangażowane zostały w to duże pieniądze.

### **Czego się nauczyliście na Przystanku mBank?**

- Pokory i wiary w sukces. Trzeba słuchać - szczególnie uważnie tych, którzy są odbiorcami. Bardzo mi zależało, żeby powstało coś, co będzie wpisywało się w przestrzeń Nowego Centrum Łodzi.

### **Po co panu do szczęścia był partner w postaci Ghelamco?**

- Przystępując do projektu, miałem klienta i podpisane umowy z wykonawcami. Z tym etapem sobie poradziłem. Ale potrzebny był podmiot, który pomógłby potem sprzedać budynek funduszowi inwestycyjnemu. Mówimy o bardzo hermetycznym rynku usług, gdzie znaczenie mają globalne marki. Nasz wspólnik ma rozpoznawalny na świecie znak. Jesteśmy i partnerami, i wspólnikami. I każda strona wnosi swój równy potencjał do projektu. Nie różni nas nawet to, że Ghelamco kojarzone jest przede wszystkim z dużymi inwestycjami w Warszawie, a Budomal w Łodzi. My projektujemy i budujemy. Ghelamco odpowiada za komercjalizację. Czułem, że możemy sobie nawzajem pomóc. Jak widać, nie pomyliłem się.

### **Kiedy Przystanek mBank zostanie sprzedany?**

- Formalnie to już jest sprzedany. Kupił go holenderski fundusz inwestycyjny. Na razie więcej szczegółów nie mogę zdradzić.

### **Gdyby nie Ghelamco, też by pan go sprzedał?**

- Myślę że tak, ale nie tak dobrze. mBank jest spółką Commerzbanku, więc w pierwszej kolejności myśleliśmy o funduszach niemieckich. I rzeczywiście zainteresowanie było duże. Ale w tym biznesie nie ma sentymentów. Kupuje ten, kto zapłaci najwięcej.

### **Jest w Łodzi miejsce na kolejne biurowce?**

- Nasz wspólnik kupił w Nowym Centrum Łodzi dwa hektary terenów. To najlepsza odpowiedź na to pytanie. Zresztą my również rozpoczynamy nowy projekt. Też we współpracy z Ghelamco. Będzie to biurowiec o podobnej wielkości co Przystanek mBank. Stanie przy rogu Sienkiewicza i Piłsudskiego. Czekamy na pozwolenie na budowę. Powinniśmy je otrzymać na dniach. Jego techniczna nazwa to P22.

### **Coś więcej na ten temat?**

- Na działce tej stoi zabytkowy budynek. Podobnie jak z mBankiem, wkomponujemy go w nowoczesną zabudowę. Dotarliśmy do rycin z XIX wieku. Okazało się, że pierwotny jego plan był inny niż to, co teraz możemy dzisiaj oglądać na fasadach. Muszę powiedzieć, że jestem pod wrażeniem jakości architektury, jaka przed nami się odsłoniła. Zdecydowaliśmy, że pod okiem konserwatora zabytków będziemy odtwarzali właśnie ten pierwotny stan. Historyczny budynek połączymy z nowoczesną zabudową w taki sposób, aby oba do siebie pasowały. By taflę szkła podkreślały i akcentowały nie tylko nasz zabytek, ale również stojący obok kościół.

### **Chciał pan zbudować Bramę Miasta według projektu Libeskinda. Jak podoba się panu projekt zaproponowany przez Skanska?**

- Bardzo żałuję, że w tym miejscu nie będzie budynku autorstwa pana Libeskinda, bo to był autorski pomysł Budomalu. Z zasady nie wypowiadam się o konkurencyjnych przedsięwzięciach, ale szanuję decyzję o podjęciu wyzwania, jakim jest projekt zagospodarowania tego miejsca, tak ważnego dla miasta i jego mieszkańców. Cenię ludzi, którzy chcą coś zrobić dla mojej Łodzi i życzą powodzenia. Dzisiaj za wcześnie jest, żeby ten projekt oceniać.

### **Łódź starała się o Expo. Nie udało się. Prezydent Hanna Zdanowska mówi, że deweloperzy nie płacą z tego powodu, bo tereny pod inwestycje nie są zamrożone. Pan też tak uważa?**

- Serce mi krwawiło, gdy okazało się, że zabrakło tak niewiele. Zwłaszcza że w kwestii rewitalizacji miasto naprawdę ma już dziś co pokazać, a byłoby jeszcze lepiej. Pomysł kampanii był trafiony, dobrze przygotowany i sprawnie przeprowadzony. Walczyliśmy z potentatami, ale nie udało się. Trzeba to zaakceptować i iść dalej.

### **Teraz wszyscy rzucają się na te tereny?**

- Byłbym ostrożny. Expo było pewną niewiadomą, ale pozytywną. Można było się zastanawiać, co będzie, jeśli jednak je dostaniemy. Budomal i Ghelamco brało udział w przetargu na sprzedaż najdroższej, jak się ostatecznie okazało, łódzkiej nieruchomości, widząc w tym miejscu potencjał. Miasto na tym wygrało, ale dziś takich kwot na łódzkim rynku nieruchomości już się nie uzyska. Popyt na tereny będzie w dużej mierze zdeterminowany polityką miasta, ceną oraz realnością planów inwestycyjnych. Budomal także kupuje działki. Ostatnio tuż przy Nowym Centrum. I wyraźnie widać, że ceny, jakie oferuje rynek, rozmiągają się z tym, jakich kwot oczekuje miasto.

### **To źle, że miasto chce sprzedać drogo?**

- Ma to określone konsekwencje. Bardzo wysokie ceny gruntów determinują przeznaczenie terenów. Przy cenach, jakie obecnie miasto oferuje w Nowym Centrum, opłacać się będzie budować tam tylko biurowce. Mieszkań nie, bo musiałyby być o na przykład 1,5 tys. zł droższe niż te budowane tuż obok, ale nie w Nowym Centrum. Deweloperzy nie podejmą takiego ryzyka. Jak wytłumaczą klientom, że mają zapłacić kilkadziesiąt procent więcej od lokatorów, którzy zamieszkają tuż obok?

### **Myśli pan, że scenariusz warszawskiego Mordoru z Domaniewskiej może się powtórzyć w Łodzi? Tam jest mnóstwo biurowców, pracują w nich tysiące ludzi, każdego ranka tworzą się ogromne korki, ale po godzinie 18 miejsce to jest martwe.**

- Warszawa już odrobiła tę lekcję. Oni zrywają z koncepcją koncentracji budynków biurowych. Starają się je rozproszyć. Podobnie dzieje się w wielkich ośrodkach miejskich, jak chociażby w Dubaju.

### **W Łodzi buduje się dużo nowoczesnej powierzchni biurowej. Firmy chętne na nie wezmą się znikąd. Wyjdą z biur o niższym standardzie. Co dalej z nimi?**

- Technologia w budownictwie cały czas idzie do przodu. Nowe biurowce są nowocześniejsze od poprzedników. Po pięciu latach od budowy okazuje się, że ta różnica jest już widoczna. Wtedy najlepsi najemcy rozglądają się za bardziej reprezentacyjnym miejscem i powoli opuszczają taki budynek. Jego właściciele nie chcą ich tracić, dlatego muszą dostosowywać swoje nieruchomości do najnowszych standardów. My się cieszymy, bo ciągle mamy zajęcie. Dlatego mam w grupie Budomal specjalistyczny dział zajmujący się adaptacją. Jednak są tu pewne ograniczenia, których nie da się przeskoczyć. Mogą one wynikać na przykład z technologii budowy takiego budynku. Na przykład termika, akustyka, odległości między stropami. Jeśli są zbyt niskie, nie da się wiele wymyślić. Wtedy najlepiej taki budynek zburzyć i postawić od nowa. I często tak właśnie się dzieje. Tak jest w Warszawie. W Łodzi może być podobnie.

### **Może to, o czym pan mówi będzie dotyczyło również łódzkich kamienic?**

- Bardzo kibicuję projektowi łódzkiej rewitalizacji. Jeżdżę po całym świecie, podglądam architekturę miast i wciąż trwam w przekonaniu, że łódzka przestrzeń urbanistyczna i architektoniczna może w przyszłości jeszcze zaskoczyć – nawet największych sceptyków. Mimo liczonego w dziesięcioleciach zaniedbania inwestycyjnego to miasto i jego kamienice kryją w sobie unikalne piękno. Nie musimy wiecznie porównywać się do wielkich europejskich projektów rewitalizacyjnych, bo skala tego zadania tu na miejscu jest imponująca.

Rozwiązanie problemu nie leży wyłącznie w pieniądzu. Także w konsekwentnym i przemyślanym działaniu, dyscyplinie i w wierze, że obrany kierunek ma sens. O tym wiedzą już dzisiejsi decydenci. Teraz olbrzymia praca, aby ostatecznie do tego przekonać mieszkańców. Nawet jeśli Łódź nie stanie się w najbliższych latach mekką turystyki, to bardzo zyska w oczach tych, którzy tu żyją, pracują i wiążą z tym miejscem swoje plany na lata. A to pierwszy i bardzo ważny krok na drodze do mentalnej zmiany wizerunku miasta i sukcesu samej rewitalizacji.

### **Czeka nas jeszcze jedna duża inwestycja - tunel średnicowy. On coś zmieni?**

- Wierzę, że tak. Dzisiaj firmy idą tam, gdzie są ludzie – kreatywni i dobrze wykształceni. Dlaczego mBank jest w Łodzi? Bo tu ma wspaniałą załogę. Łódź w kategorii kapitału ludzkiego ma wiele do zaoferowania. Kiedy powstanie tunel, kolej przybliży do centrum miasta okoliczne miejscowości. Przez to potencjał ludzki znacznie powiększy się. Będzie to jeszcze większy magnes i zachęta do tego, by żyć, pracować i inwestować w naszym mieście.

<http://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,154682,22795340,mordor-w-nowym-centrum-lodzi-jest-zapotrzebowanie-na-kolejne.html>

## **Kontakt**

### **BUDOMAL**

90-642 Łódź  
al. Włókniarzy 221/225

tel. 42 634 05 05  
tel./fax: 42 205 44 28  
email: [lodz@budomal.com.pl](mailto:lodz@budomal.com.pl)

## **O firmie**

Od początku istnienia misją firmy BUDOMAL jest dochowywanie najwyższych standardów w realizacji prac i obsłudze klientów. Firma, wprowadziła i stosuje nowatorski system informatyczny XPERTIS do zarządzania projektami wykonawczymi. Szczegółowo zaplanowana strategia rozwoju, konsekwentnie realizowana polityka jakości zgodna z normą EN ISO 9001:2000, profesjonalizm wykonawstwa, a także prowadzenie działalności przyjaznej środowisku naturalnemu buduje markę BUDOMAL jako podmiotu konkurencyjnego i silnego ekonomicznie. BUDOMAL od lat angażuje się w działalność charytatywną wspierając między innymi Polskie Towarzystwo Walki z Kalectwem, Fundację Słoneczna Buzia czy Caritas Archidiecezji Łódzkiej w niesieniu pomocy najbardziej potrzebującym.

---

[www.budomal.com.pl/aktualnosci,456,nowe-centrum-lodzi-inwestorzy-chca-budowac-biurowce.html](http://www.budomal.com.pl/aktualnosci,456,nowe-centrum-lodzi-inwestorzy-chca-budowac-biurowce.html)