Szukasz inwestycji z potencjałem i historią? Zainwestuj w Łódź! Tak można podsumować spotkanie z cyklu Drugie Życie Budynków, które miało miejsce w Starej Drukarni 26 września tego roku. W dobie coraz mocniej zaznaczającego się trendu na realizację projektów typu mixed – use development miasto Łódź staje się prawdziwą perełką projektów rewitalizacyjnych. Uczestnicy spotkania rozmawiali na temat tego jak inwestować i na co należy zwrócić uwagę, aby jak najlepiej przygotować się do procesu projektowo – wykonawczego. O tym, że myślenie o rewitalizacji należy rozpocząć od dobrego rozpoznania i solidnych fundamentów mówił Paweł Świętochowski z firmy Soletanche Polska.

łódź rewitalizacja fot. Centrum Praskie Koneser

Czym jest mixed – use development I dlaczego jest przyszłością dużych miast?

Jest to koncept realizacji budynków lub kompleksów budynków, które w swoim DNA mają wielofunkcyjność. Im więcej funkcji taka realizacja może w sobie zmieścić tym bardziej atrakcyjna jest dla użytkownika. Zgodnie z trendami otoczenie inwestycji ma służyć wszystkim mieszkańcom miasta. Mają ułatwić im załatwianie wielu spraw w jednym miejscu. Koncepty tworzone są w taki sposób, aby żyły 24 godziny. Dlatego na jednym placu znajdą się biura, restauracje, kina, muzea, teatry, kawiarnie i restauracje, centra handlowe, kluby nocne, a nawet budynki mieszkalne.

Łódź jest świetnym miejscem do inwestowania w tego

typu projekty

Patrząc na sukces takich projektów jak Centrum Praskie Koneser, które miałem okazje realizować w zakresie fundamentowania specjalistycznego, czy EC Powiśle w Warszawie oraz inwestycji, które są obecnie realizowane (Browary Warszawskie, Fabryka Norblina czy Bohema) można zauważyć, że łączy je nie tylko wielofunkcyjność, ale również dbałość o przeszłość historyczną tych lokalizacji. Wszystkie te projekty są rewitalizowane i modernizowane po to by nadać im nową funkcję. Łódź obfituje w tego typu obiekty dlatego moim zdaniem będzie to miasto które w sposób szczególny ukochają sobie inwestorzy, którym bliskie są takie projekty – mówi Paweł Świętochowski, Kierownik Działu Konstrukcji Żelbetowych w Soletanche Polska.

Jaki jest przepis na sukces takiej inwestycji?

Tutaj kluczową rolę gra User Experience. Od wywiadu z okolicznymi mieszkańcami warto rozpocząć proces koncepcyjny. Trzeba wiedzieć jaki klimat ma miejsce, w którym planujemy inwestycje oraz jakie potrzeby mają osoby, które mieszkają w sąsiedztwie. Bardzo ważna jest tutaj również ścisła współpraca wszystkich podmiotów zaangażowanych w realizację wizji inwestora, już na początku procesu projektowego. Komunikacja pomiędzy konserwatorem zabytków, biurem architektonicznym jest bardzo ważna, ale często w tym wszystkim zapomina się o fundamentach, a to właśnie tutaj kryje się najwięcej niewiadomych, które mogą całkowicie wywrócić ustalone założenia.

W gruncie rzeczy wszystko kryje się w gruncie

Szczególnie tereny pofabryczne wymagają bardzo dobrego rozpoznania i przygotowania. Ważne są tutaj badania gruntu. Im bardziej szczegółowe tym lepiej.

> *Zgadzam się ze stwierdzeniem, że budowa to żywy organizm i nie jesteśmy*

w stanie wszystkiego przewidzieć, a w szczególności dotyczy to rewitalizowanych obiektów z historią, której nie sposób często odnaleźć na dawnych planach archiwalnych. Mam tu na myśli nieopisane przebudowy itp. Mając to na względzie bardzo ważne jest, aby jak najlepiej zinwentaryzować zabytkowe budynki w tym ich fundamenty. Przygotowując projekt fundamentów często bazujemy w procesie ofertowania na materiałach przestarzałych. Niestety czasem w trakcie realizacji okazuje się, że założenia oparte na archiwalnych planach fundamentów nie maja się nijak do rzeczywistości. Musimy wówczas zatrzymać pracę, zbadać teren, przeprojektować wcześniejsze założenia i przejść jeszcze raz do realizacji. To wszystko kosztuje, a można tego uniknąć współpracując. W przypadku terenów po dawnych fabrykach pozostaje też kwestia zanieczyszczenia gruntu. Nawet najlepiej zaprojektowane fundamenty i dobrana mieszanka gruntobetonowa nie poradzi sobie z chemikaliami, które zalegają w takich gruntach. Tu warto postawić na oczyszczenie gruntu np. poprzez remediację – wyjaśnia Świetochowski. Innym przykładem może być sytuacja w której mamy zaprojektowaną konstrukcję naziemną wraz z założeniami dotyczącymi fundamentowania natomiast z obliczeń geotechnicznych wynik, że takie rozwiązanie nie zapewni nośności konstrukcji. Wówczas musimy ad hoc przekształcić projekt. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych klientów staramy się optymalizować założenia tak, aby ich realizacja była atrakcyjna dla kieszeni klienta i zapewniała bezpieczeństwo i stateczność konstrukcji. Jesteśmy w stanie znaleźć znaczne oszczędności na tym polu, ale kluczowy jest tutaj moment, w którym siadamy do stołu z inwestorem i projektantem. Im wcześniej bierzemy udział w rozmowach tym więcej możliwości realizacyjnych mamy. Warto jest więc pomyśleć o tym gdy

> *będziecie Państwo przechodzić z fazy koncepcyjnej do projektowej. Na koniec chciałbym podkreślić, że nie ma nieopłacalnych projektów rewitalizacyjnych są tylko źle dobrane technologie – podsumowuje Paweł Świętochowski.*