

W Warszawie otworzono Galerię Młociny – popyt na centra handlowe
nie słabnie

Mimo zakazu handlu w niedzielę popyt na centra handlowe nie słabnie - w Warszawie otworzono Galerię Młociny, największy tego typu obiekt w stolicy.



Galeria Młociny fot. mat prasowe

Rozbudowana strefa gastronomiczno - rozrywkowa, duży parking oraz powierzchnia biurowa czy budowa tak dużego obiektu jest opłacalna? Czy optymalizacja projektu wykonawczego może przynieść oszczędności w budżecie inwestora? Na czym polega koncept mixed - use oraz co jest podstawą udanej inwestycji? O tym opowie wykonawca fundamentowania specjalistycznego firma Soletanche Polska.

Nowy obiekt jest największą galerią handlową w mieście o powierzchni całkowitej 225 000 mkw, co detronizuje dotychczasowego lidera Centrum Handlowe Arkadia. Wykonanie tak

W Warszawie otworzono Galerię Młociny – popyt na centra handlowe
nie słabnie

rozległej konstrukcji było nieustanną walką z czasem i prawdziwym sprawdzianem umiejętności z zakresu project management oraz samego wykonawstwa. Jak wiadomo, czas to pieniądz. Na budowie liczy się on podwójnie. Jednak wysoka wydajność pracy to nie wszystko, kluczem do sukcesu jest tutaj planowanie.

Przemyślane inwestycje są tańsze

Konsultacje z firmą geotechniczną zwykle odbywają się w momencie poszukiwania podwykonawcy w zakresie fundamentowania przez Generalnego Wykonawcę. Wówczas jest już często za późno na większe zmiany w projekcie, które dają oszczędności inwestorowi. Nie mniej jednak zawsze staramy się optymalizować projekt, jeśli widzimy taką możliwość – wyjaśnia Tomasz Korab, Kierownik Projektu w Soletanche Polska. Nie inaczej było z Galerią Młociny – Pierwotnym rozwiązaniem w zakresie zabezpieczenia wykopu było wykonanie tzw. ścianki szczelnej. Zaproponowaliśmy optymalizację w postaci zamiany tego rozwiązania na technologię ścian szczelinowych, gdzie wykonane ściany pełnią potrójną rolę: stanowią wspomnianą obudowę wykopu, fundament konstrukcji nadziemnej oraz trwałych ścian podziemia służącego jako integralna część garażu podziemnego. Inwestor postanowił nie zabudowywać ścian garażu, dzięki czemu każdy kto będzie parkował pod galerią będzie mógł zobaczyć, jak wygląda wykonany fundament. Warto zwrócić uwagę na tę specyficzną mieszankę gruntu – betonową.

Dobór najemców i ich rozmieszczenie wpływa na koszt fundamentów

Jak wspomniano wcześniej, planowanie w tym przypadku miało fundamentalne znaczenie, nie tylko na etapie tworzenia konceptu architektonicznego, ale również samej sprzedaży powierzchni handlowej przyszłym najemcom. Wysoki poziom wód gruntowych w miejscu posadowienia tego obiektu oraz projekt, który zakładał, że galeria będzie miała dość niedużą część nadziemną, za to bardzo rozbudowaną część podziemną, wymuszał

W Warszawie otworzono Galerię Młociny – popyt na centra handlowe
nie słabnie

zastosowanie mikropali iniektowanych. Miały one za zadanie zakotwienie płyty fundamentowej. Wykonaliśmy ich ponad 2300 sztuk. Były realizowane w technologii CFA z dodatkową iniekcją wzmacniającą poboczną. Miały przeciwdziałać wyporowi wody, który jest tutaj znaczny. Dzięki temu rozwiązaniu można było wykonać znacznie mniej zbrojenia oraz zużyć mniej betonu realizując płytę fundamentową – wyjaśnia Aleksandra Kołek, Inżynier Budowy w Soletanche Polska. Rozmieszczenie i rodzaj najemców miały znaczenie w kontekście rozmieszczenia oraz liczby wykonanych pali. Inaczej rozkładają się obciążenia w miejscu, gdzie będzie usytuowany np. market budowlany, a inne będą w miejscu, gdzie znajdują się np. butiki. Taka wiedza już na etapie przystępowania do prac geotechnicznych daje inwestorowi znaczne oszczędności na etapie realizacji posadowienia. Warto więc pomyśleć o projekcie budynku kompleksowo. Zacząć od tego, jakich klientów chcemy obsługiwać i jakie funkcje oprócz ściśle handlowych będzie pełnił budynek. Zaprojektować te miejsca i dopiero wtedy działać. Każda zmiana w czasie trwania realizacji niesie za sobą konsekwencje finansowe. Dobrze więc, aby były to przemyślane decyzje.

Multitasking nadal w cenie

Coraz silniejszym trendem w budownictwie komercyjnym są projekty typu mixed- use development, które charakteryzują się tym, że jeden koncept skupia w sobie wiele funkcji. Z perspektywy 2030 jaką przyjęła Warszawa wynika, że ten trend będzie się umacniał. Podobnie zdają się koncentrować swoje działania takie miasta jak: Łódź, Wrocław, Trójmiasto, aglomeracja śląska czy Kraków. Wynika to z faktu, że jako użytkownicy miasta potrzebujemy skracać dystanse w kontekście przemieszczania się między strefami mieszkalną, biurową, rozrywkową lub handlową. W ten sposób kupujemy sobie czas, którego nam ciągle brakuje. Dlatego Galeria Młociny to nie tylko centrum handlowe, ale także miejsce spotkań, w którym zrobimy zakupy, spotkamy się ze znajomymi, wyjdziemy spędzić czas z rodziną na tarasie z widokiem na Warszawę bądź będziemy mieć biuro. Projekty mixed- use to odpowiedź rynku obiektów komercyjnych na zakaz handlu w niedziele. Czy jest to skuteczny sposób? Czas pokaże. Jedno jest pewne, rozważając tego

W Warszawie otworzono Galerię Młociny – popyt na centra handlowe
nie słabnie

rodzaju inwestycji zaplanuj wszystko w najdrobniejszych szczegółach i zaproś do stołu ekspertów w zakresie geotechniki, ponieważ podstawą udanych zakupów są solidne fundamenty.

Dane techniczne obiektu

Powierzchnia najmu 82 000 m²

Powierzchnia handlowa i gastronomiczna 76 000 m² (ponad 200 sklepów)

Powierzchnia biurowa 6 000 m²