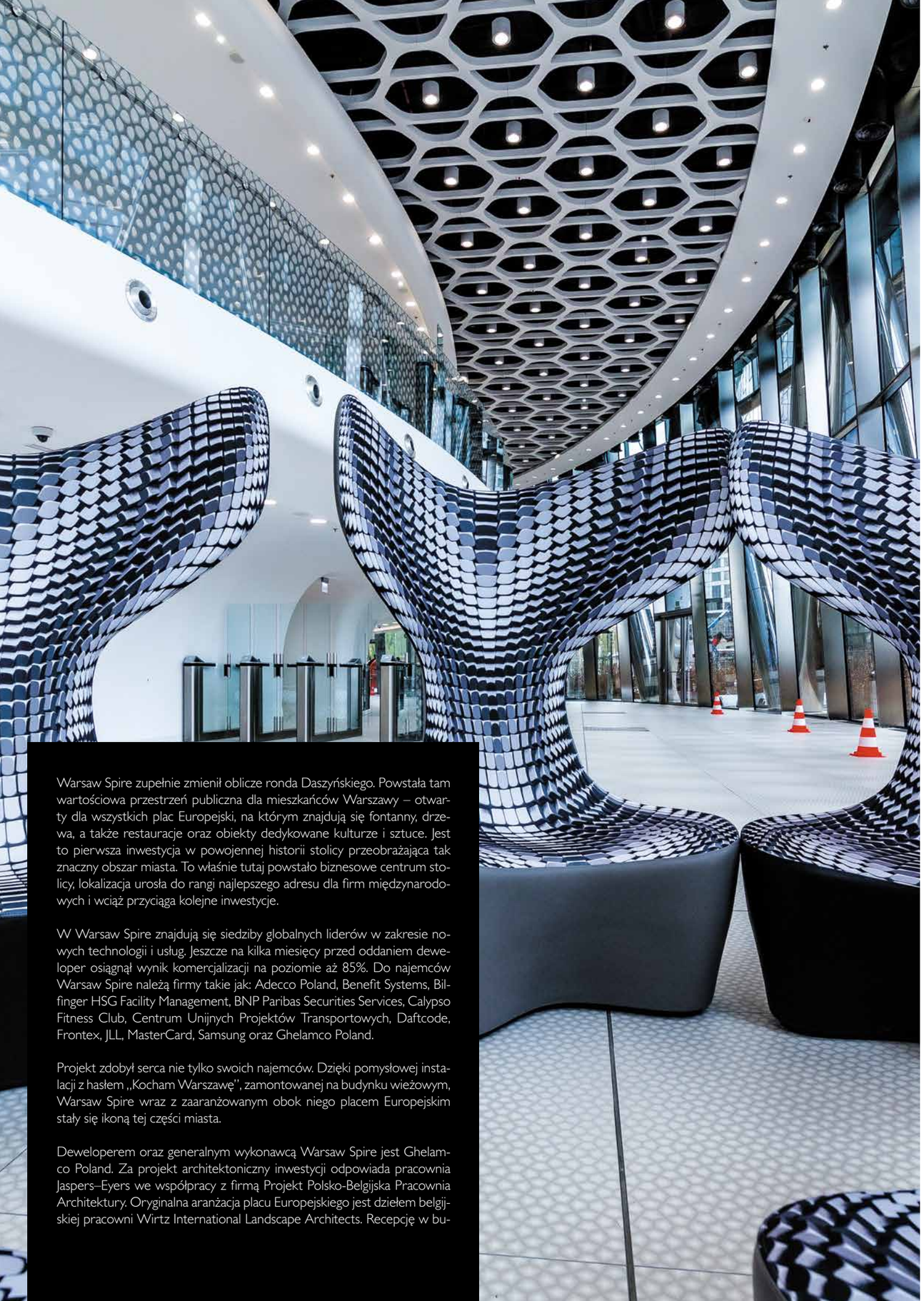
Anna Grzesik

Ghelamco Warsaw Spire

– najwyższy biurowiec w Warszawie

W maju do dyspozycji najemców oddano kompleks biurowy Warsaw Spire. Potężna inwestycja, jaką było wybudowanie jednego z najwyższych w Europie i drugiego pod względem wysokości budynku w Warszawie, jest ukoronowaniem 25 lat działalności Ghelamco na polskim rynku nieruchomości.

Oddany niedawno do użytku Warsaw Spire to kompleks na warszawskiej Woli składający się z trzech elementów: 220-metrowej wieży z iglicami oraz dwóch 55-metrowych budynków. Flagowa inwestycja Ghelamco przy placu Europejskim oferuje powierzchnię 109 tys. m^2. Budowa kompleksu zajęła 3 lata i pochłonęła rekordowe ilości materiałów budowlanych. Była obsługiwana przez sześć żurawi i nawet 200 ciężarówek dziennie. Na placu budowy w szczytowych momentach pracowało 3 tys. osób. Projekt uzyskał także niespotykane w historii polskiego rynku nieruchomości finansowanie bankowe, które wyniosło aż 904 mln zł. Dla dewelopera to kluczowa inwestycja na biznesowej mapie Warszawy, a jednocześnie największa inwestycja biurowa w Polsce.



Warsaw Spire zupełnie zmienił oblicze ronda Daszyńskiego. Powstała tam wartościowa przestrzeń publiczna dla mieszkańców Warszawy – otwarty dla wszystkich plac Europejski, na którym znajdują się fontanny, drzewa, a także restauracje oraz obiekty dedykowane kulturze i sztuce. Jest to pierwsza inwestycja w powojennej historii stolicy przeobrażająca tak znaczny obszar miasta. To właśnie tutaj powstało biznesowe centrum stolicy, lokalizacja urosła do rangi najlepszego adresu dla firm międzynarodowych i wciąż przyciąga kolejne inwestycje.

W Warsaw Spire znajdują się siedziby globalnych liderów w zakresie nowych technologii i usług. Jeszcze na kilka miesięcy przed oddaniem deweloper osiągnął wynik komercjalizacji na poziomie aż 85%. Do najemców Warsaw Spire należą firmy takie jak: Adecco Poland, Benefit Systems, Bilfinger HSG Facility Management, BNP Paribas Securities Services, Calypso Fitness Club, Centrum Unijnych Projektów Transportowych, Daftcode, Frontex, JLL, MasterCard, Samsung oraz Ghelamco Poland.

Projekt zdobył serca nie tylko swoich najemców. Dzięki pomysłowej instalacji z hasłem „Kocham Warszawę", zamontowanej na budynku wieżowym, Warsaw Spire wraz z zaaranżowanym obok niego placem Europejskim stały się ikoną tej części miasta.

Deweloperem oraz generalnym wykonawcą Warsaw Spire jest Ghelamco Poland. Za projekt architektoniczny inwestycji odpowiada pracownia Jaspers–Eyers we współpracy z firmą Projekt Polsko-Belgijska Pracownia Architektury. Oryginalna aranżacja placu Europejskiego jest dziełem belgijskiej pracowni Wirtz International Landscape Architects. Recepcję w bu-

MONTING

MONTING Sp. z o.o.
ul. Łucka 20 lok. 1101
00-845 Warszawa
e-mail: biuro@monting.pl
tel.: 604 956 449

Głównym przedmiotem działalności MONTING jest Generalne Wykonawstwo w obiektach z zakresu budownictwa:

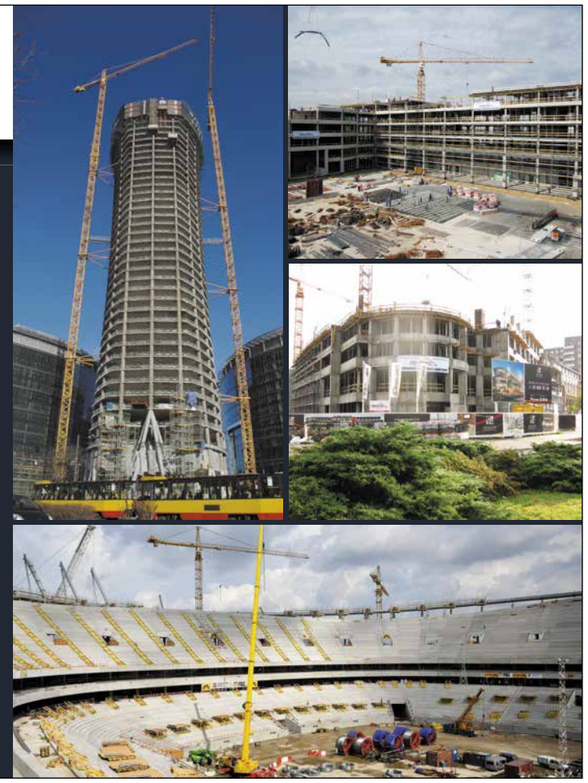
- kubaturowego (biurowce, hotele, centra handlowe, budynki mieszkalne),
- inżynierskiego (lotniska, stadiony),
- przemysłowego (hale magazynowe),
- remonty i modernizacje obiektów w tym zabytkowych.

MONTING Sp. z o.o. stale rozwija i poszerza zakres swojej działalności, rozpoczynając w 2015r. działalność deweloperską.

Specjalizujemy się w wykonywaniu kompleksowych konstrukcji żelbetowych do otrzymania stanu surowego budynku, posiadamy duże doświadczenie w wykonaniu:

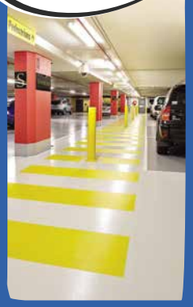
- konstrukcji żelbetowych monolitycznych z montażem zbrojenia oraz wykonaniem prac izolacyjnych,
- konstrukcji z elementów prefabrykowanych,
- konstrukcji sprężanych,
- konstrukcji zespolonych,
- konstrukcji stalowych,
- elementów z betonów architektonicznych.

www.monting.pl



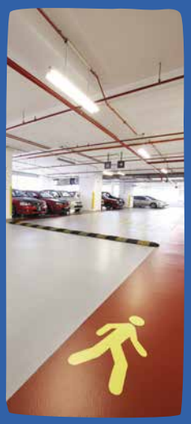
Flowcrete
for the world at your feet

POSADZKI PARKINGOWE



SZUKASZ POSADZKI NA PARKING PODZIEMNY?

Wybierz Deckshield – żywiczne posadzki parkingowe o wysokiej wytrzymałości na ścieranie, odporności chemicznej i wysokiej zdolności mostkowania rys w podłożu betonowym



SKONTAKTUJ SIĘ Z EKSPERTAMI OD POSADZEK

+48 22 879 8907

poland@flowcrete.com

www.flowcrete.com.pl/posadzki-parkingowe

dynku wieżowym, Art Walk oraz pawilon restauracyjny zaprojektował architekt Przemysław Mac-Stopa. Wyłącznym agentem ds. komercjalizacji Warsaw Spire jest JLL.

INTELIGENTNE ROZWIĄZANIA

W Warsaw Spire zastosowano szereg innowacyjnych rozwiązań, które dopiero zaczynają się pojawiać w komercyjnych projektach w Polsce. Firma jako pierwsza zastosowała innowacyjne, energooszczędne windy double-deck, które odzyskują część energii podczas wykonywanej pracy. W budynku wieżowym zainstalowano nowatorski system wymiany cieplnej marki Samsung, który za pomocą odzysku ciepła czerpie energię, by potem wykorzystać ją do ogrzewania bądź chłodzenia zgodnie z poleceniem użytkownika.

Elewacja na budynku wieżowym u szczytu przewyższa strop ostatniego piętra biurowego o 20 m. Ze względu na nietypową architekturę jej znaczna część znajduje się poza obrysem żelbetowej konstrukcji wieżowca. Montaż wymagał zaangażowania ekip alpinistycznych oraz użycia specjalistycznych rusztowań i wysięgników. Aby podążać za zmieniającą się z poziomu na poziom geometrią fasady, użyto paneli o specjalnych kształtach. Łącznie elewacja budynku wieżowego ma aż 32 tys. m^2 powierzchni (czyli więcej niż cztery pełnowymiarowe boiska piłkarskie), a stal wykorzystana do jej konstrukcji waży ponad 600 t.

Biurowiec wybudowany przez dewelopera posiada największy w Europie i drugi na świecie pod względem rozmiaru system klimatyzacji DVM S Water, składający się z ponad 170 agregatów VRF chłodzonych wodą. W skład systemu wchodzi również 3 tys. jednostek wewnętrznych typu kanałowego oraz 500 skrzynek odzysku ciepła, co przekłada się na moc nominalną urządzeń rzędu 7 MW. System ten tworzy w inwestycji zupełnie nową jakość pośród rozwiązań HVAC, stanowiąc alternatywę dla konwencjonalnych systemów chłodzenia i ogrzewania.

Kolejnym inteligentnym rozwiązaniem w Warsaw Spire jest wykorzystanie zaawansowanego systemu integrującego instalacje występujące w obiekcie. Zadaniem automatycznego zarządzania BMS jest monitorowanie i reagowanie w czasie rzeczywistym na zmiany warunków wewnętrznych i zewnętrznych. Jako że standardem Ghelamco jest tworzenie budynków, które zużywają minimum 25% energii mniej, niż przewidują normy krajowe, zastosowany w budynku model energetyczny pozwala na oszacowanie rzeczywistych oszczędności energetycznych. Współczynnik energooszczędności podnoszą również odpowiednio dobrane materiały wykończeniowe. Elewacja budynku Warsaw Spire została wykonana z wysokoselektywnego szkła, które dzięki napylanym powłokom magnetronowym zapewnia wysoką izolacyjność termiczną oraz zapobiega nagrzewaniu się wnętrza. Dzięki zastosowaniu szkła miejsca pracy są również prawidłowo doświetlone światłem dziennym.

BEZPIECZEŃSTWO LUDZI…

W tak zaawansowanym kompleksie budynków, jakim jest Warsaw Spire, niezwykle istotną kwestią pozostaje zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa. Złożoność inwestycji spowodowała zastosowanie unikalnych rozwiązań w zakresie elektronicznych systemów bezpieczeństwa, za których wykonanie odpowiadała firma GEO-KAT.

Zastosowany w obiekcie system przeciwpożarowy jest złożony z 38 central pożarowych pracujących w jednej sieci. Wykorzystanie tak rozbudowanego rozwiązania łączy się z ogromną liczbą punktów detekcyjnych (ponad 12,5 tys.) oraz punktów sterujących i monitorujących (blisko 10 tys.). W celu zapewnienia wysokiego stopnia bezpieczeństwa pożarowego w szczególnie istotnych obszarach zastosowano systemy wczesnej detekcji dymu, których w obiekcie jest łącznie ponad 60. Praca przy rozbudowanym systemie detekcji pożaru jest bardzo skomplikowana, dlatego w celu uproszczenia jego obsługi zastosowano wizualizację Systemu Sygnalizacji Pożaru (SSP). Każdy element SSP jest przedstawiony na wirtualnej

> STANDARDEM GHELAMCO JEST TWORZENIE BUDYNKÓW, KTÓRE ZUŻYWAJĄ MINIMUM 25% ENERGII MNIEJ, NIŻ PRZEWIDUJĄ NORMY KRAJOWE

CHEMOBUD

Kompleksowe działania w zakresie robót posadzkowych

Chemobud Spółka z o.o.
ul. Dęblińska 39, 24-110 Puławy
Tel./fax. 81 886 8721, 81 887 96 33
e-mail: chemobud@chemobud.com.pl
www.chemobud.com.pl

CHEMOBUD specjalizuje się w wykonawstwie posadzek przemysłowych, głównie wszelkiego typu bezspionowych posadzek na bazie żywic syntetycznych i wykładzin chemoodpornych z płytek ceramicznych. Realizujemy roboty w obiektach produkcyjnych wszystkich branż oraz w obiektach użyteczności publicznej, m.in. centra handlowe, galerie, parkingi.

Nasza oferta:
- posadzki bezspoinowe: epoksydowe, poliuretanowe, metakrylowe, winyloestrowe
- posadzki antyelektrostatyczne
- wykładziny i zabezpieczenia chemoodporne
- posadzki polimerowo-cementowe
- przygotowanie powierzchni w technologii śrutowania, frezowania, szlifowania, piaskowania
- uszczelnienia, renowacje i naprawy konstrukcji betonowych, żelbetowych
- doradztwo i ekspertyzy w w/w zakresach.

Do realizacji naszych zadań zatrudniamy wykwalifikowanych pracowników. Dysponujemy własnym zapleczem technicznym, magazynowym, specjalistycznymi zestawami sprzętu i narzędzi oraz zakładowym laboratorium. CHEMOBUD od 2012 roku podjął współpracę z Firmą GHELAMCO.
Wykonaliśmy ok 160 tyś m² posadzek żywicznych położonych na parkingach, klatkach schodowych i w pomieszczeniach technicznych.
Obiektami, które mogą być naszą wizytówką są: Warsaw Spire, Budynek – Wołoska 24, Mokotów Nova, Marynarska Business Park, Trinity Park III w Warszawie oraz Business Point w Katowicach.

Johnson Controls, wiodący dostawca rozwiązań podnoszących efektywność energetyczną budynków, jest dostawcą nowoczesnego system automatyki budynkowej Metasys® na Warsaw Spire realizowany w Warszawie przez firmę Ghelamco Poland.

Rozwiązanie Johnson Controls obejmie system zarządzania budynkami Metasys® i kontrolę dostępu P2000 pełniącą funkcję systemu do zarządzania bezpieczeństwem (SMS) wszystkich budynków i przebywających w nich ludzi.

Ponadto, Johnson Controls integruje system zarządzania budynkiem BMS, system kontroli dostępu oraz telewizję przemysłową, a także maszynownię wody lodowej, węzeł cieplny, splity i multisplity.

Johnson Controls Building Efficiency dostarcza urządzenia, usługi, serwis techniczny oraz rozwiązania, które podnoszą efektywność energetyczną i obniżają koszty eksploatacji budynków dla ponad miliona klientów na całym świecie. Prowadząc działalność w ponad 150 krajach na całym świecie, Johnson Controls jest czołowym dostawcą sprzętu, systemów kontroli oraz usług w zakresie ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji i chłodnictwa, a także systemów zabezpieczeń budynków.

Firma jest zaangażowana w ponad 500 projektów dotyczących energii odnawialnej, w których stosowane są technologie wykorzystania energii słonecznej, geotermalnej oraz wiatru. Jej rozwiązania obniżyły emisję dwutlenku węgla o 16 mln ton, a od roku 2000 przyniosły oszczędności rzędu 19 mld USD. Wiele największych światowych firm powierzyło firmie Johnson Controls zarządzanie swoimi obiektami o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni ok. 140 mln metrów kwadratowych.

Zakres działalności
Johnson Controls Building Efficiency:
- Zintegrowane Systemy HVAC i BMS
- Systemy zarządzania budynkami i BMS
- Systemy bezpieczeństwa
- Efektywność energetyczna
- Serwis budynkowy i chłodnictwa przemysłowego

Johnson Controls

Monika Giełzak-Dudek
Branch Manager Building Efficiency
Johnson Controls International Sp. z o.o.
ul. Krakowiaków 50 | 02-255 Warsaw, Poland
Mob: +48 600 482 379 | E-Mail: monika.gielzakdudek@jci.com
Internet: www.johnsoncontrols.com

mapie obiektu, co umożliwia lokalizację potencjalnych alarmów pożarowych i natychmiastową reakcję.

W celu zapewnienia odpowiedniego stopnia bezpieczeństwa oraz odpowiednich warunków ewakuacji ludzi z budynku firma GEO-KAT zainstalowała w obiekcie Dźwiękowy System Ostrzegawczy (DSO). Warsaw Spire został wyposażony w centralny system nagłaśniający DSO umożliwiający podział na podsystemy dla każdego budynku. Podsystemy posiadają własne szafy sterujące z dedykowanymi wzmacniaczami. W obiekcie zastosowano ponad 5 tys. głośników, a ze względu na jego specyfikę i wyjątkową aranżację wnętrza projektanci wykorzystali pełną gamę produktów: od głośników sufitowych i ściennych, po projektory, tuby i kolumny. Każda powierzchnia była indywidualnie dostosowywana do rozwiązań architektonicznych i aranżacyjnych.

Parking podziemny kompleksu Warsaw Spire poza systemami SSP i DSO został również wyposażony w systemy detekcji tlenku węgla i LPG. Po przekroczeniu wartości granicznych stężeń tych gazów uruchomiony zostanie system przewietrzenia powierzchni garażowych, a użytkownicy

Czy wiesz, że...

Sylwetka Warsaw Spire odmieniła panoramę Warszawy już w trakcie budowy. W ubiegłym roku budynek przyciągał spojrzenia mieszkańców miasta oraz przyjezdnych dzięki temu, że co wieczór rozświetlał go tętniący kolorami, wysoki na 10 i długi na 25 m napis „Kocham Warszawę". Zamontowany na 35. piętrze konstrukcji budynku neon rozbłysnął na stołecznym niebie w grudniu 2014 r. z inicjatywy fundacji Ghelamco Sztuka w Mieście. Iluminacja powstała po to, by ożywić przestrzeń kolorem i światłem, została przyjęta bardzo ciepło i zyskała tysiące fanów. W lipcu 2015 r., by umożliwić montaż elewacji na budynku wieżowym, zajmujący aż trzy kondygnacje napis został czasowo zdemontowany. Hasło „Kocham Warszawę" doskonale wpisało się w pejzaż stolicy, dlatego zgodnie z obietnicą Ghelamco przywróciło je w nowej odsłonie. Teraz napis jest wyświetlany na ogromnej iluminacji świetlnej, przebiegając wokół elewacji budynku wieżowego na wysokości 160 m nad ziemią. Składa się z 70 tys. energooszczędnych diod, mierzy 39 m długości i 71 m szerokości, przez co stanowi jedną z największych i najnowocześniejszych iluminacji świetlnych w kraju.

ELECTRA M&E POLSKA

Electra M&E Polska Sp. z o.o. | Al. Jerozolimskie 134 | 02-305 Warszawa
Tel. +48 22 210 37 10 | Fax +48 22 210 37 13 | e-mail: office@electra.co.pl
www.electra.co.pl

Firma Electra M&E Polska jest jednym z liderów na polskim rynku usług instalacyjnych w obszarze budynków użyteczności publicznej, a także projektów przemysłowych.

Oferujemy pełen zakres usług inżynierskich dopasowanych do indywidualnych potrzeb każdego klienta zgodnie ze specyfiką konkretnego projektu. Realizujemy projekty w sposób kompleksowy działając przy pomocy własnej kadry inżyniersko-kierowniczej oraz z udziałem własnych sił wykonawczych.

W ramach prowadzonej działalności świadczymy usługi w zakresie:
- Pełnego inżynieringu w ramach wykonawstwa instalacyjnego
- Kompleksowych usług projektowych
- Doradztwa technicznego
- Zarządzania projektem od A do Z
- Rozruchów i uruchomień, urzędowych procedur odbiorowych
- Szkoleń personelu technicznego klienta
- Serwisu gwarancyjnego i pogwarancyjnego

Specjalizujemy się w wykonawstwie poniższych systemów instalacyjnych:
- Instalacje grzewcze i chłodnicze
- Instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne
- Instalacje sanitarne wodno-kanalizacyjne
- Instalacje technologiczno-przemysłowe (sprężone powietrze, próżnia, transport pneumatyczny, para i kondensat, oleje, odpylanie)
- Instalacje elektryczne silno- i słaboprądowe
- Systemy oświetleniowe
- Instalacje automatyki, monitoringu i zarządzania budynkiem (BMS)
- Instalacje ochrony przeciwpożarowej

Łącząc działanie poszczególnych instalacji w realizowanych obiektach w jedną funkcjonalną całość poprzez nadrzędne systemy nadzoru i automatyki optymalizujemy zapotrzebowanie na poszczególne media redukując równocześnie ich koszty. Zapewniamy przy tym wysoką sprawność energetyczną oraz efektywność działania wszystkich instalacji.
Profesjonalna obsługa jak również nasz doświadczony personel gwarantuje finalny sukces Państwa inwestycji.

ELECTRA M&E POLSKA CONSIDER IT DONE

GEO KAT

GEO-KAT Sp. z o. o.
ul. Gawota 1B | 02-830 Warszawa | tel. +48 22 877 08 80
www.geokat.com.pl

GEO-KAT jest firmą o ponad 10-letnim doświadczeniu na polskim rynku. Jesteśmy blisko naszych Klientów i słuchamy ich potrzeb, tak aby móc wychodzić naprzeciw ich oczekiwaniom.

Oferta spółki obejmuje kompleksowe usługi w zakresie:
- Instalacji Niskoprądowych
- Systemów Automatyki Budynkowej i BMS
- Instalacji Elektrycznych
- Instalacji Sanitarnych
- Obsługi Konserwacyjno-Serwisowej
- Rozwiązań w zakresie Efektywności Energetycznej
- Usług w zakresie Ochrony Środowiska

będą poinformowani o wystąpieniu zagrożenia za pomocą tablic ostrzegawczych.

…I BEZPIECZEŃSTWO DANYCH

Najemcy w obecnych realiach rynkowych oczekują nie tylko nowoczesnej powierzchni biurowej, lecz także możliwości bezpiecznego przechowywania i przetwarzania danych, szczególnie dla nich istotnych. Aby im to umożliwić, firma GEO-KAT dla jednego z kluczowych najemców kompleksowo wykonała serwerownię wraz z systemami towarzyszącymi.

Zakres prac obejmował instalację urządzeń takich jak agregaty chłodu, szafy przemysłowe, jednostki chłodzące, jednostki zasilania awaryjnego, systemu zabezpieczeń przeciwpożarowych, a także implementację systemu monitorowania i zarządzania infrastrukturą Data Center – „DCIM". System DCIM pozwala na bieżące monitorowanie i analizę parametrów pracy poszczególnych elementów instalacji oraz archiwizację tych danych. Nadzorowane są systemy chłodzenia, zasilania gwarantowanego oraz system gaszenia, a w wypadku przekroczenia stanów dopuszczalnych lub wystąpienia zdarzeń krytycznych elementów instalacji, generowany jest alarm. Zastosowane rozwiązanie umożliwia również analizę, raportowanie i kontrolę zajętości zasobów serwerowni. Informacja o każdym zdarzeniu mogącym mieć wpływ na poprawność działania serwerowni jest przekazywana pocztą elektroniczną lub za pomocą SMS-ów do personelu odpowiedzialnego za prawidłowe funkcjonowanie infrastruktury serwerowni.

W głównym pomieszczeniu znajdują się 24 szafy typu rack 19" oraz cztery szafy kablowe, wszystkie wyposażone w system chłodzenia oparty na klimatyzatorach typu In-Row. Źródło chłodu stanowią zainstalowane na dachu cztery agregaty wody lodowej o łącznej mocy chłodniczej 400 kW. W celu zapewnienia niezawodności instalacji woda lodowa dostarczana jest dwoma niezależnymi obiegami. Wszystkie klimatyzatory zasilane są z dwóch rozdzielnic elektrycznych „dwustronnie", co jest również podyktowane względami bezprzerwowego działania systemu. Urządzenia automatycznie wybierają źródło zasilania w razie jego zaniku na jednym z torów. Instalacja jest również zabezpieczona przed krótkotrwałymi zanikami napięcia sieci zasilającej. Umieszczony w jednym z pomieszczeń zestaw baterii zapewnia czas podtrzymania do 20 minut przy maksymalnym projektowym obciążeniu 200 kW.

Aby zabezpieczyć pomieszczenia i urządzenia przed zdarzeniami losowymi, serwerownia została wyposażona w czujniki temperatury i wilgotności oraz liniowe czujniki zalania, a pomieszczenie główne posiada system zabezpieczający przed przekroczeniem zbyt wysokiego lub niskiego poziomu wilgotności względnej.

Biorąc pod uwagę względy bezpieczeństwa pożarowego, firma GEO-KAT wyposażyła wszystkie pomieszczenia serwerowni w system Automatycznego Gaszenia Gazem (SUG) oraz system wczesnej detekcji dymu działający w klasie „A". Informacje o wszelkich zdarzeniach są przekazywane do systemu zarządzania serwerownią DCIM.

NOWOCZESNY PLAC MIEJSKI

Stworzony przez Ghelamco tuż przy Warsaw Spire plac Europejski to pierwszy w tej skali ogólnodostępny plac miejski w powojennej historii stolicy. Przywraca on miastu niedostępny przez lata kwartał ulic pomiędzy Grzybowską, Łucką, Wronią i Towarową. Wypełniony obiektami małej architektury i zieleni plac miejski uzupełnia funkcje biurowe kompleksu, łącząc ze sobą w harmonijny sposób funkcje komercyjne i publiczne. Wśród wielu gatunków ozdobnych drzew i krzewów (w sumie 14 tys. różnorodnych roślin, w tym 140 drzew) znajdują się miejskie meble i instalacje wodne – jeziorko, strumień kaskadowy oraz fontanny. W tym otoczeniu funkcjonują restauracje i kawiarnie. Powstało tu także unikalne miejsce ekspozycji sztuki – Art Walk. Tak zaplanowany plac jest doskonałym miejscem dla spotkań mieszkańców Warszawy i pracowników okolicznych biur oraz centrum tętniącym życiem również po godzinach pracy.

W narożniku placu Europejskiego znajduje się jeziorko z fontannami i podświetleniami zdobiącymi wszystkie drzewa. Stamtąd płynie przez całą długość placu 120-metrowy strumień kaskadowy przecinający plac aż do biurowca Warsaw Spire, gdzie znajduje swoje ujście. Podświetlone wielobarwnymi reflektorami fontanny celowo zostały umiejscowione na poziomie nawierzchni, by w upalne dni mieszkańcy znaleźli w nich ochłodę.

MOCNY GRACZ

Projekty Ghelamco wyznaczają najnowsze trendy. Belgijska firma odkryła potencjał Mokotowa i Woli, wprowadziła do Polski koncepcję parku biznesowego, jako pierwsza certyfikowała budynki biurowe w systemie BREEAM oraz zwróciła uwagę na jakość przestrzeni publicznej, realizując projekt placu Europejskiego.

Siła firmy tkwi w jej modelu biznesowym i wszechstronności. Ghelamco kompleksowo realizuje i komercjalizuje projekty, odważnie wkraczając w nowe sektory rynku. Choć deweloper specjalizuje się w dostarczaniu powierzchni biurowych, jest również aktywny w sektorach nieruchomości mieszkaniowych, magazynowych i handlowo-usługowych. Dziś Ghelamco ma w swoim portfolio projekty obejmujące milion metrów kwadratowych powierzchni. Inwestycje firmy cieszą się nieustającym zainteresowaniem polskich i międzynarodowych najemców oraz inwestorów, co potwierdzają sukcesy na rynku obligacji oraz rekordowe wyniki komercjalizacji w ostatnich latach, a także wiele znaczących transakcji sprzedaży, których łączny wolumen wynosi dziś ponad 1,3 mld euro.

Ghelamco od lat promuje wysokie standardy środowiskowe i przykłada dużą wagę do jakości, standardów technicznych i ekologicznych realizowanych budynków. Holistyczne podejście do inwestycji, świadomość integralnej roli budynku w życiu miasta i troska o środowisko naturalne,

MORROW WOODS s.c.

masz nietypowy projekt mebli biurowych?
nikt Ci go nie chce zrobić?
...my chętnie pomożemy

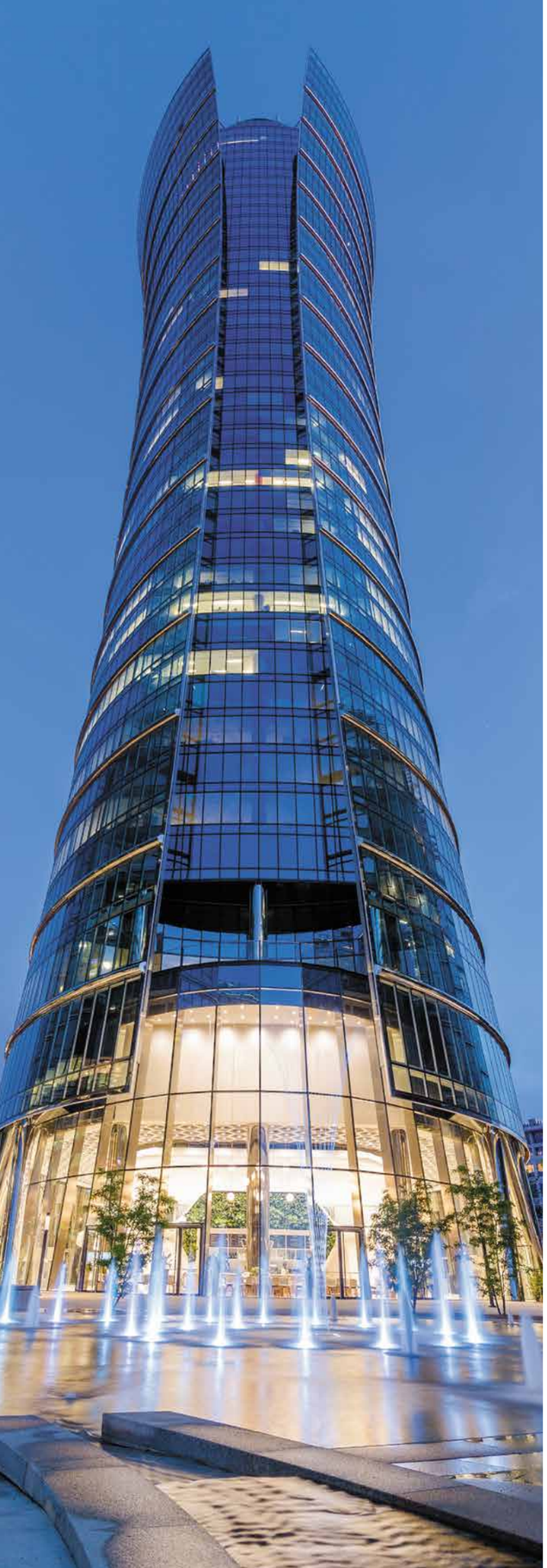
Robert Cichocki 608 334 300
Mariusz Skalski 608 335 300
morrow@woods.com.pl
ul. Żbikowska 22, 05-800 Pruszków

PORT Technology
Rewolucja w sterowaniu i kontroli dostępu

Kiedy liczą się sekundy, możesz liczyć na technologię Schindler. Wykorzystywany przez PORT system grupowania pasażerów zapewnia optymalnie wysoką wydajność wind w każdych warunkach.
Dodatkowo z aplikacją myPORT możesz nadawać dostęp do budynku oraz sterować windami wprost ze swojego smartphona. Zapomnij o tradycyjnych kartach dostępu. Teraz wystarczy jedynie smartphone.

www.schindler.pl

Schindler



O Ghelamco Poland

Ghelamco Poland jest liderem rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce oraz pionierem w dziedzinie zrównoważonego budownictwa i kreowania przestrzeni publicznej. Firma poprzez konsekwentne wdrażanie pionierskich koncepcji innowacyjnych oraz zaawansowanych technologicznie budynków wyznacza nowe rynkowe standardy. O reputacji Ghelamco Poland na polskim rynku świadczy dziewięć certyfikatów BREEAM przyznanych projektom o łącznej powierzchni 320 tys. m². Ghelamco jako inwestor, deweloper i generalny wykonawca przez ponad 25 lat dostarczył w sumie 1 mln m² powierzchni biurowej, mieszkaniowej, handlowej i magazynowej. Kompleks biurowy Warsaw Spire jest flagową inwestycją firmy.

certyfikowanie wszystkich nowych inwestycji w systemie BREEAM zgodnie z filozofią zrównoważonego budownictwa stały się znakami rozpoznawczymi firmy. Ghelamco jest także jedynym deweloperem w Polsce, który postrzega zrównoważone budownictwo w szerszej perspektywie i aktywnie działa na rzecz kształtowania przestrzeni publicznej. Firma realizuje projekty na rzecz rewitalizacji całych dzielnic, kreując obszary wartościowe dla miasta, takie jak plac Europejski. Ghelamco zainwestowało już łącznie 20 mln zł w inicjatywy podnoszące jakość przestrzeni miejskiej. By dodatkowo wesprzeć podobne inicjatywy, firma powołała do życia fundację Sztuka w Mieście, której celem jest podnoszenie jakości miejskiej przestrzeni publicznej poprzez działania artystyczne czy ambientowe dla lokalnych społeczności. Ghelamco jest także współtwórcą projektu Nowa Towarowa, którego celem jest stworzenie nowej koncepcji urbanistycznej dla ulicy Towarowej w Warszawie.

Projekty Ghelamco od lat zmieniają postindustrialne tereny Warszawy. Warsaw Spire to jednak zupełnie nowy typ inwestycji – ta realizacja wpływa na tworzenie się nowego biznesowego hotspot stolicy, które definiuje na nowo pojęcie centrum miasta. Tworzenie projektów kreujących tkankę miejską to element strategii i misji Ghelamco. Dzięki Warsaw Spire firma zyskała kolejne, cenne doświadczenie.

Rozmowa z Jarosławem Zagórskim, dyrektorem handlowym i rozwoju Ghelamco Poland na temat kompleksu Warsaw Spire

Warsaw Spire wybudowano na warszawskiej Woli. Co spowodowało, że wybrali państwo akurat to miejsce?
Ghelamco na Woli bez wątpienia było pionierem. Już wiele lat temu powstała wizja, jak powinien wyglądać rozwój tej części miasta. Zauważyliśmy jej ogromny potencjał jako nowej biznesowej dzielnicy miasta na długo przed rozpoczęciem budowy drugiej linii metra. Zrealizowaliśmy tu w przeszłości cztery projekty biurowe – Crown Point, Crown Tower, Prosta Office Centre oraz Crown Square, a potem zdecydowaliśmy się właśnie tu zbudować nasz flagowy projekt – Warsaw Spire.

Na czym polegały największe wyzwania w związku z wdrożeniem projektu i wybudowaniem biurowca?
Decyzja o realizacji Warsaw Spire to rezultat wieloletnich, starannych obserwacji rynku i trafnego prognozowania. Inwestycja była dla nas ogromnym wyzwaniem – Warsaw Spire to największy projekt biurowy w kraju.

Warsaw Spire
tętni energią... elektryczną

Początek współpracy Ghelamco i Elbudprojekt sięga końca lat 90. Efektem tej współpracy jest już czternaście inwestycji zrealizowanych w największych polskich miastach o łącznej powierzchni 409 tys. m². W ramach projektu *Warsaw Spire* – największego przedsięwzięcia Ghelamco, w którym mieliśmy okazję uczestniczyć – pełniliśmy rolę głównego wykonawcy robót elektroenergetycznych.

Filozofia naszej firmy od zawsze opierała się na budowaniu trwałych relacji z naszymi partnerami biznesowymi. Dzięki temu mieliśmy na przestrzeni lat możliwość rozwijania przy Ghelamco naszych kompetencji, co pozwoliło nam podejmować coraz poważniejsze wyzwania, jakie stawiał przed nami rynek budowlany. W trakcie wieloletniej współpracy firma Elbudprojekt wielokrotnie stawała również przed koniecznością sprostania wysokim wymaganiom doświadczonego inwestora, jakim jest Ghelamco. Dzięki niemu mieliśmy okazję współtworzyć nową tkankę miejską w Warszawie, Wrocławiu i Katowicach. Wykonywaliśmy dla belgijskiego inwestora wszelkiego rodzaju roboty elektroenergetyczne, zwłaszcza w inwestycjach biurowych.

Projekt *Warsaw Spire* jest bez wątpienia realizacją, która łączy w sobie nowoczesne technologie i dbałość o wysoką jakość przestrzeni miejskiej. Razem z Ghelamco współdziałaliśmy na każdym etapie realizacji przez trzy lata. Współpraca z tak świadomym inwestorem jest rzadkością, ale dzięki naszemu elastycznemu podejściu dopasowywaliśmy się do indywidualnych potrzeb projektu. Rezultatem naszej współpracy w ramach inwestycji *Warsaw Spire* jest realizacja kontraktu na wykonanie systemu rozdzielczego energii elektrycznej, systemu konstrukcji nośnej dla kabli i przewodów oraz całej gamy instalacji elektrycznych. Wykonaliśmy instalacje oświetleniowe wewnętrzne i zewnętrzne wraz z systemem automatyki sterującej, instalacje WLZ, kablowe i szynoprzewodowe, mosty szynowe, instalacje podpodłogowe i podposadzkowe, instalacje odgromowe oraz uziemiające, a także instalacje oświetlenia przeszkodowego. Projekty takie jak *Warsaw Spire* pozwalają nam zdobywać cenne doświadczenie i aspirować do współudziału w inwestycjach na skalę europejską.

Jesteśmy dumni, że przyczyniliśmy się do stworzenia symbolu nowoczesnej Warszawy, który dzięki nam tętni energią. Praca dla belgijskiego inwestora zawsze jest dla nas zarazem inspiracją i wyzwaniem, dlatego żywimy nadzieję, że jeszcze niejednokrotnie będziemy mieli okazję uczestniczyć w projektach Ghelamco.

ELBUD PROJEKT

www.elbudprojekt.pl

temex

„Budujemy Twoją przyszłość"

Od początku naszej działalności w Polsce firma postawiła na doskonalenie sztuki budowlanej, poszukiwanie i wprowadzanie nowości w profesjonalnym wykonywaniu prac wykończeniowych.

Współpracujemy z wieloma biurami projektowymi i konstrukcyjnymi.

W założeniu firmy postawiliśmy na budowanie doświadczenia pracowników i kadry oraz innowacyjne rozwiązania, dzięki czemu podejmujemy się nietypowych i wymagających zadań. Własne grupy montażowe umożliwiają szybką i dokładną realizację nawet najtrudniejszych projektów. Niewątpliwie zajawiskową realizacją był projekt holu w warszawskim biurowcu Warsaw Spire, gdzie naszemu doświadczeniu oraz technologii GRG zaufała pracownia Massive Design oraz inwestor firma Ghelamco. Za ten projekt założyciel pracowni otrzymał aż 4 nagrody Red Dot (tzw. oskary designu).
Realizacja obiektu Warsaw Spire to połączenie skuteczności rozwiązań konstrukcyjnych suchej zabudowy SINIAT połączna z praktycznie dowolnym kształtowaniem przestrzeni jaką daje technologia GRG.

Firmy dostarczające materiały i technologie do realizacji:

siniat · tripolis · TMK PROJEKT · Vari

F.H.U. TEMEX Stanisław Mietła
ul. A. Mickiewicza 37
32-840 Zakliczyn
biuro@temex.com.pl

www.temex.com.pl

Sam proces budowy był bardzo złożony, a powierzchnia do wynajęcia trzy-, a może i czterokrotnie większa niż w wypadku standardowych biurowców.

Jakie korzyści Warsaw Spire i plac Europejski dadzą Polakom, a w szczególności ludziom mieszkającym lub pracującym w Warszawie?
Od zawsze staramy się patrzeć na inwestycje nie tylko oczami najemców, których oczekiwania wobec budynków biurowych w naturalny sposób ewoluują, lecz także mieszkańców. Dlatego już na etapie planowania strategicznego zdecydowaliśmy się stworzyć unikalną przestrzeń miejską w ramach placu Europejskiego, której nie ma żaden inny projekt komercyjny. Nasze niestandardowe podejście do zaaranżowania przestrzeni wokół inwestycji w połączeniu z najwyższą jakością powierzchni biurowych, doskonałą lokalizacją inwestycji, sprawdzone rozwiązania, nowoczesna architektura i dbałość o najdrobniejsze detale, przyczyniły się do sukcesu inwestycji.

Co było inspiracją dla architektów projektujących plac Europejski?
Od samego początku traktowaliśmy plac Europejski jako osobny projekt, który wymagał pracowni architektonicznej wyspecjalizowanej w zakresie aranżacji przestrzeni publicznej. Do tej skali projektu, którego powierzchnia jest dwukrotnie większa niż plac Zamkowy, potrzebny był także wykonawca z odpowiednim doświadczeniem. Do stworzenia projektu placu Europejskiego zaprosiliśmy więc wybitnych profesjonalistów – pracownię Wirtz International Landscape Architects, światowej sławy architektów z Belgii, którzy w swoim dorobku mają tak znakomite realizacje jak ogrody Pałacu Elizejskiego, Jardin du Carrousel w ogrodzie Tuileries w sercu Paryża czy Jubilee Park w londyńskim Canary Wharf.

Na dachu wieżowca znajdują się dwie 40-metrowe iglice, dzięki czemu budynek osiągnął wysokość 220 m. Jaka jest ich funkcja i w jaki sposób je zamontowano?

> MONTAŻ TAK POTĘŻNYCH IGLIC BYŁ SKOMPLIKOWANĄ OPERACJĄ LOGISTYCZNĄ, WYMAGAJĄCĄ UŻYCIA SPECJALISTYCZNEGO SPRZĘTU, W TYM HELIKOPTERA

Warsaw Spire został zwieńczony dwiema spektakularnymi iglicami. Każda z nich mierzy 40 m, czyli tyle co trzynastopiętrowy budynek, i waży aż 25 t! Iglice o średnicy 1,8 m u podstawy w całości zbudowane są ze stali konstrukcyjnej. Maszty pełnią funkcję architektoniczną, dodając biurowcowi strzelistości. Dodatkowo jest na nich zainstalowane oświetlenie przeszkodowe. Montaż tak potężnych iglic był skomplikowaną operacją logistyczną wymagającą użycia specjalistycznego sprzętu, w tym helikoptera. Każdy maszt został podzielony na 12 segmentów. Elementy, jeden po drugim, podnoszone były za pomocą helikoptera z placu rozładunkowego i precyzyjnie opuszczane na odpowiednie miejsce.

Jak pan ocenia rynek nieruchomości w Polsce?
Od czasu, kiedy zrealizowaliśmy nasze pierwsze projekty biurowe w Polsce, rynek zmienił się diametralnie. To, co kiedyś stanowiło o innowacyjności – dziś stało się standardem. Znacznie wzrosły też oczekiwania najemców. Znacząco zmieniła się jakość budynków oraz stosowanych w nich coraz lepszych materiałów i bardziej nowoczesnych technologii. Cieszy nas też bardzo fakt, że deweloperzy starają się budować w sposób odpowiedzialny za środowisko naturalne. Zauważamy, że przez ostatnie lata bardzo mocno wzrosła świadomość w tym zakresie, na co wskazuje popularność certyfikatów. ■

WOLBEL

Słupno, ul. Spacerowa 2A, 05-250 Radzymin, tel.: +48 22 786 56 66 · www.wolbel.pl

Dostawca stolarki drzwiowej
w budynku WARSAW SPIRE

Producent drzwi drewnianych - ppoż., dymoszczelnych, dźwiękoszczelnych

ROZWIĄZANIA STRUKTURALNE

z Arkadiuszem Ostrzyżkiem, prezesem firmy TECHLAB, rozmawia Mariusz Żakowski

***Arkadiusz Ostrzyżek** - współwłaściciel i prezes TECHLAB sp.j., jest absolwentem Politechniki Warszawskiej, gdzie obronił pracę doktorską z zakresu technologii światłowodowych.*

Co to jest budynkowa sieć strukturalna? Czym się różni od sieci komputerowej?
W zasadzie współczesne budynkowe sieci strukturalne swoją budową są bardzo zbliżone do sieci komputerowej. Różnica w nazewnictwie wynika przede wszystkim z przeznaczenia, wykorzystania i zastosowanych technologii. Sieć komputerowa, pomimo podobieństwa w postaci okablowania, gniazd, przełączników czy też szaf rackowych służy, jak sama nazwa wskazuje, do łączenia ze sobą komputerów. Sieć strukturalna łączy natomiast wzajemnie różne systemy m.in. takie, jak telewizja dozorowa, kontrola dostępu, automatyka i inne urządzenia wykorzystujące protokoły ethernetowe w całym budynku. Oczywiście podstawowym zadaniem sieci strukturalnej nadal pozostaje dostarczenie usług telekomunikacyjnych i łączności w obrębie budynku.

Czy okablowywanie dużych biur ma jeszcze sens w dobie Wi-Fi?
Klienci często zadają to pytanie: niewielki zasięg urządzenia jakim jest punkt dostępowy Wi-Fi i jego ograniczona przepustowość nie pozwala na wydajne współdzielenie pasma i efektywne korzystanie z sieci jednocześnie wielu osobom. W warunkach biurowych, gdzie na wspólnej powierzchni przebywa jednocześnie kilkudziesięciu pracowników przysparzałoby to sporo utrudnień. W grę wchodzą ponadto kwestie bezpieczeństwa, a także ograniczenie emisji fal radiowych, których w eterze i tak wciąż przybywa. Wysoka niezawodność dobrej jakości połączeń kablowych w tej sytuacji stanowi o ich dużej przewadze w porównaniu z transmisją Wi-Fi.

Czym różni się instalacja okablowania niskoprądowego w "drapaczu chmur" w porównaniu z kilkupiętrowym budynkiem?
W Warsaw Spire, który jest aktualnie najwyższym biurowcem w Polsce, mieliśmy okazję wykorzystać w praktyce rozwiązania przeznaczone specjalnie dla wysokich budynków. Ze względu na duże odległości, rdzeń połączeń wewnątrz wieżowca stanowią kable światłowodowe. Budynek posiada dwie niezależne pionowe sieci strukturalne, oparte właśnie na włóknach optycznych. W tym konkretnym przypadku zostały wykorzystane specjalne kable stosowane w instalacjach pionowych na długich odcinkach. Światłowody stanowią także filar połączeń na pięciu kondygnacjach podziemnych. Okablowanie miedziane 6tej kategorii zostało natomiast zainstalowane w połączeniach poziomych, na końcowych odcinkach sieci strukturalnej.

W jakim kierunku rozwija się obecnie budynkowe okablowanie strukturalne?
Niewątpliwie będzie następowała coraz większa integracja wszystkich systemów poprzez sieć komputerową. Coraz więcej urządzeń posiada bowiem interfejsy ethernetowe, a każdy nowy budynek biurowy ma coraz efektywniej skomunikowane takie systemy, jak windy, systemy rezerwacji sal, systemy parkingowe. W zakresie samego okablowania, realizowane aktualnie projekty potwierdzają oczywiście tendencję rosnącego udziału światłowodów, w tym także w systemach FTTD (Fiber to the Desk - przyp. red.). Mimo to, stale rozwija się także okablowanie miedziane: ponad połowa instalacji wykonanych przez naszą firmę w ostatnim roku była oparta na okablowaniu kategorii 6a, wspierającej transmisję 10 Gbit. Aktualnie projektanci i wykonawcy oczekują wdrożenia kategorii 8, która posłuży przede wszystkim do efektywnego łączenia urządzeń w obrębie centrów danych i serwerowni.

Dziękuję za rozmowę.

TECHLAB sp.j. (rok zał. 1996) specjalizuje się w projektowaniu i wykonywaniu rozległych instalacji niskoprądowych, w tym sieci strukturalnych. Główny obszar działalności stanowią nowoczesne biurowce w największych polskich miastach. Firma posiada autoryzacje większości polskich i światowych producentów systemów LAN.