



**BUDYNEK BIUROWY „MERCEDES”,
ul. Armii Krajowej 19, Kraków**

inwestor: Zasada Centrum Sp. z o.o.;
proj.: Marek Dunikowski, Artur Jasiński, Jarosław Kutniowski,
Piotr Uherek;
data projektu: 1997–1998;
realizacja: 1999–2000

krakowskie biurowce

rozmowa z Arturem Jasińskim

Okres ostatniego dziesięciolecia, następujący po wejściu Polski w szeregi państw Unii Europejskiej był czasem istotnych przemian w polskiej ekonomii i polityce. W oczywisty sposób owe zmiany wpłynęły także na to, jak nasz kraj postrzegany jest w oczach zachodnich inwestorów, co już od lat ma przełożenie na nasilenie napływu inwestycji zagranicznych, a co za tym idzie rosnące zapotrzebowanie na nowoczesne przestrzenie biurowe. W latach 2009–2012 pokłosem ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego stało się pewne spowolnienie na polskim rynku nieruchomości, jednak od dwóch lat obserwuje się już wyłącznie stały wzrost realizowanych powierzchni biurowych. W tym czasie Kraków stał się drugim po Warszawie miastem, gdzie lokuje się najwięcej tego rodzaju inwestycji. Trzeci kwartał 2014 roku był pod tym względem rekordowy, bo na krakowski rynek trafiło aż 68,5 tysiąca metrów kwadratowych powierzchni biurowej. O specyfice i współczesnych realiach projektowania biurowców rozmawiamy z architektem Arturem Jasińskim z biura Artur Jasiński i Wspólnicy.

Dorota Wantuch-Matla: *Obiekty biurowe projektował Pan jeszcze zanim Polska wstąpiła do Unii Europejskiej, przez ten czas zgromadził Pan ogromne doświadczenie. Jak projektuje się dziś biurowce? Jakie wymogi, kryteria muszą spełniać?*

Artur Jasiński: Pierwsze budynki biurowe nowej generacji projektowaliśmy w Krakowie w latach 90. XX wieku. Był to dla polskich architektów okres pionierski, brak było wzorców i standardów, nie było profesjonalnych deweloperów i konkurencyjnego rynku, którego reguły dyktują najemcy. Eksperymentowaliśmy na własnych błędach, a inspiracje czerpaliśmy z Zachodu. W biurze DDJM zaprojektowaliśmy wówczas dwa budynki biurowo-bankowe: Centralę Banku Przemysłowo-Handlowego przy ulicy Lubicz i krakowski oddział Banku Handlowego przy ulicy Grzegorzeckiej. Pamiętam, byłem tym faktem zachwycony, sądziłem, że projektowanie banków stanie się naszą specjalizacją. Jednak bardzo szybko okazało się, że duże obiekty bankowe przestały być w Polsce potrzebne, zostały one zastąpione przez sieci detaliczne — tak zwane McBanki.

W ślad za przekształceniami, jakie nastąpiły w polskim sektorze bankowym, zaprojektowane przez nas budynki banków wkrótce przerabialiśmy na biurowce do wynajęcia: tak właśnie powstało Centrum Biurowe Lubicz, jeden z pierwszych budynków biurowych klasy A, jaki został zbudowany w Krakowie. Na jego przykładzie dobitnie widać, czym różni się architektura korporacyjna od deweloperskiej. Budynek ten został pomysłany jako siedziba powstającego w Krakowie banku BPH, miał nadać tej instytucji tożsamość i prestiż, miał kształtować jej obraz w oczach klientów. Stąd monumentalność jego formy architektonicznej, rozmach wewnętrzny, przykryte przeszklonym dachem dziedzińca, stąd kamienna elewacja i bogate materiały użyte do wykończenia wnętrza — rozwiązania, które byłyby obecnie nie do zaakceptowania przez dewelopera budynków biurowych, dążącego do zbilansowania kosztów inwestycji i najmu. Kilkanaście lat później także nowa siedziba Banku Handlowego przestała być w Krakowie potrzebna i również ten obiekt został przekształcony w zwykły biurowiec do wynajęcia.

Kraków, pod koniec XX wieku, jeszcze przed wejściem Polski do Unii Europejskiej, zaczął być



fot.: Wojciech Kryski © archiwum DIM

BUDYNEK KRAKOWSKIEGO ODDZIAŁU BANKU HANDLOWEGO (PRZEKSZTAŁCONY OBECNIE W CENTRUM BIUROWE G21), ul. Grzegorzewska 17, Kraków

inwestor: Bank Handlowy w Warszawie S.A.;
proj.: Marek Dunikowski, Artur Jasiński, Jarosław Kutniowski,
Wojciech Miecznikowski, Piotr Uherek;
data projektu: 1995–1996;
realizacja: 1996–1997

postrzegany jako atrakcyjne miejsce dla lokalizacji nowoczesnych usług biurowych. Do miasta zaczęli napływać międzynarodowi deweloperzy oraz firmy konsultingowe zajmujące się komercjalizacją i zarządzaniem budynkami biurowymi. Zaprojektowaliśmy wówczas kompleks budynków biurowych Newton-Galileo-Edison dla firmy GTC i budynek „Mercedes”, oba przy al. Armii Krajowej. Wkrótce potem zostały opracowane i ujednoczone standardy deweloperskie, dostosowane do specyfiki polskiego rynku, co spowodowało, że budynki projektowane pod naszym zaczęły się do siebie upodabniać.

Na krakowskim rynku panuje obecnie silna konkurencja i unifikacja, która dotyczy zarówno oferowanych parametrów przestrzeni biurowej, jak też kosztów budowy i najmu. Ideałem budynku biurowego projektowanego w standardzie deweloperskim zwanym *core and shell* jest teraz zwarty obiekt posiadający jeden, centralny trzon komunikacyjny; o regularnej w kształcie powierzchni najmu około tysiąca metrów kwadratowych na każdym piętrze; zaprojektowany na siatce modularnej 8,1×8,1 metra, z własnym garażem podziemnym, który zapewnia uzyskanie wskaźnika pięćdziesięciu metrów kwadratowych

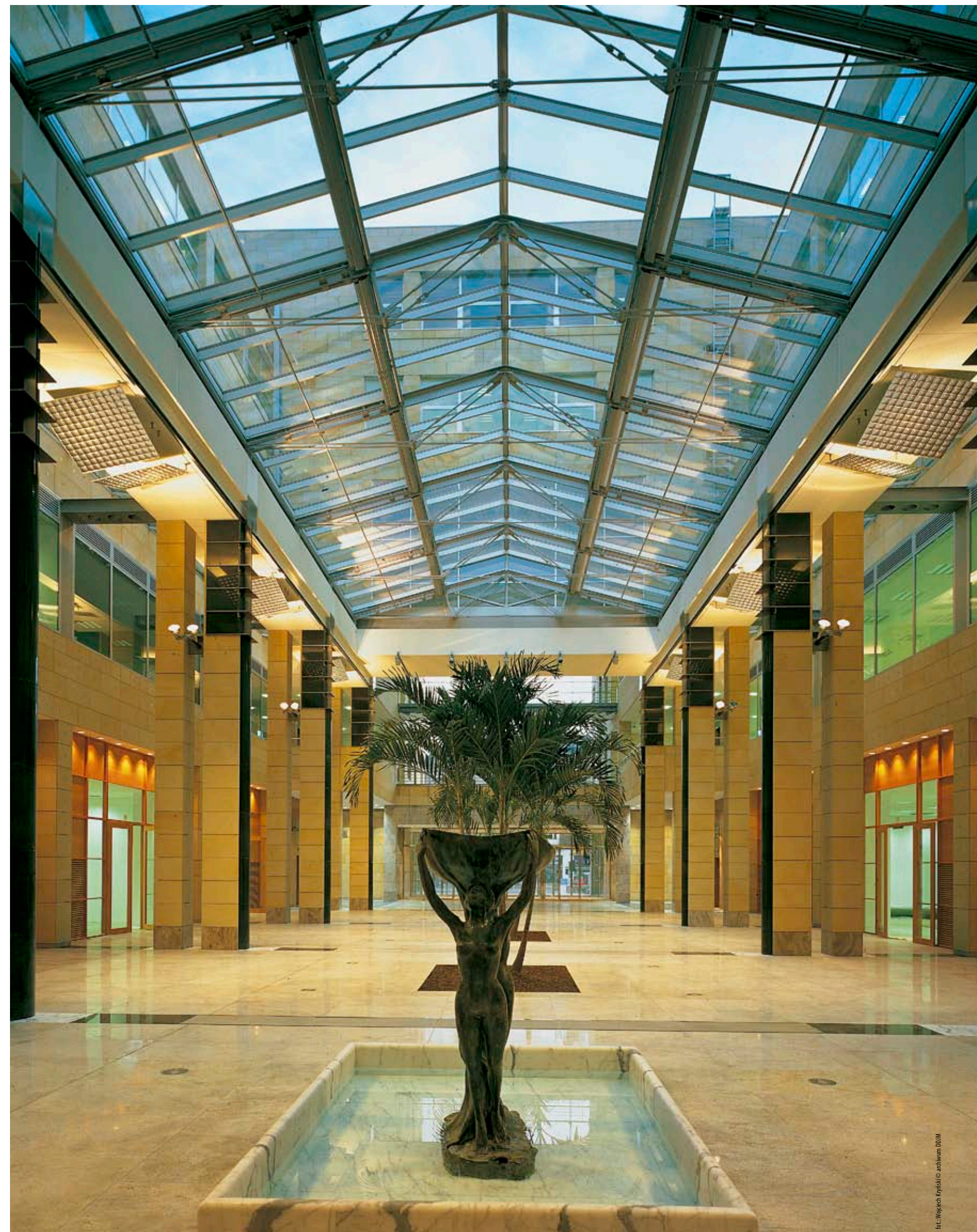
powierzchni najmu na jedno stanowisko parkingowe. Jednym zdaniem: zoptymalizowane, puste w środku pudełko o wymiarach 25×25×60 metrów. Dobrym typologicznie przykładem takiego obiektu są budynki zespołu Bonarka for Business.

DW-M: *Dlaczego, Pana zdaniem, Kraków cieszy się tak dużą popularnością wśród inwestorów i co działa się na krakowskim rynku w ostatnim dziesięcioleciu?*

AJ: Bez wątpienia największym atutem Krakowa jest rzesza młodych, dobrze wykształconych ludzi, którzy posiadają wymagane przez pracodawców kompetencje zawodowe i znajomość języków obcych. Kilkanaście krakowskich wyższych uczelni, w których kształcą się około dwieście tysięcy studentów gwarantuje, że ręk do pracy nie zabraknie. Co więcej, mamy do czynienia z efektem kuli śniegowej — fakt, że od kilkunastu lat w mieście działa wiele firm z sektora BPO, SSC i IT powoduje, że potencjalny inwestor może liczyć na lokalne kadry, w tym doświadczonych specjalistów oraz menadżerów średniego i wyższego szczebla. Kraków jest atrakcyjnym, dobrze skomunikowanym miastem, dysponującym

CENTRUM BIUROWE LUBICZ, ul. Lubicz 23, Kraków

inwestor: Centrum Biurowe Lubicz;
proj.: Marek Dunikowski,
Artur Jasiński,
Jarosław Kutniowski,
Piotr Uherek;
data projektu: 1995–1998;
realizacja: 1999–2000



fot.: Wojciech Kryski © archiwum DIM



BONARKA OFFICE CENTER B4B, ul. Puskarska, Kraków

inwestor: Trigranit Development Polska;
 proj.: Artur Jasiński, Marcin Godziński, Marcin Pawłowski, Paweł Wieczorek;
 data projektu: 2007–2008;
 realizacja: 2009–2012

fot. Paweł Wieczorek

odpowiednią infrastrukturą oraz bogatym zapleczem kulturalnym i rozrywkowym, co ma istotne znaczenie dla otoczenia międzynarodowego biznesu. Pozycja Krakowa stale umacnia się, rośnie też ilość realizowanych w nim nowoczesnych budynków biurowych. Wprawdzie — jak już Pani wspomniała — przeżyliśmy zapas inwestycyjny w latach 2009–2011, kiedy wstrzymana została realizacja szeregu inwestycji biurowych, ale po kilku latach tendencja ta się odwróciła. Obecnie place budowy i pracownie projektowe pracują pełną parą. Nasze plotery drukują właśnie w tej chwili rysunki wykonawcze dla budynków biurowych Axis przy rondzie Mogiłskim i Principio przy alei Armii Krajowej, a na ekranach komputerowych mamy kolejne projekty koncepcyjne nowych A-klasowych budynków biurowych, jakich budowa planowana jest w Krakowie.

DW-M: *Jakiego typu wyzwania i problemy stoją przed architektem w procesie projektowania nowoczesnego obiektu biurowego?*

AJ: Zasadniczym wyzwaniem, przed którym stoi projektant budynków biurowych na

wynajem, jest pogodzenie wymagań inwestorskich dotyczących efektywności inwestycji z uniwersalnością i elastycznością projektu, która umożliwi realizację zróżnicowanych potrzeb przyszłych najemców. Z pomocą w spełnieniu tych — często rozbieżnych — celów przychodzą coraz dokładniejsze standardy projektowania oraz wiedza dotycząca potrzeb najemców powierzchni biurowych. Konkurencja, jaka panuje na rynku najmu i pragnienie maksymalizacji zysku wymuszają określone zachowania dewelopera, który dąży do optymalnego wykorzystania posiadanej nieruchomości. Działania te są prowadzone wielotorowo: poprzez maksymalizację powierzchni przeznaczonych pod wynajem, poprzez ograniczanie kosztów inwestycji i poprzez skracanie czasu jej realizacji, czyli, mówiąc wprost, deweloper zawsze dążyć będzie do osiągnięcia maksimum zysku przy minimum nakładów. Oczywiście, sukces rynkowy budynku biurowego nie jest uzależniony wyłącznie od kosztu i szybkości realizacji. O powodzeniu inwestycji przesądza udany najem, a ten uzależniony jest od wielu czynników, w tym spełnienia zróżnicowanych potrzeb przyszłych najemców.

Niestety, projektant nie jest w stanie przewidzieć wszystkich życzeń potencjalnych najemców i dlatego musi dążyć do optymalizacji projektu, przede wszystkim poprzez zapewnienie wysokiego stopnia elastyczności wykorzystania powierzchni najmu, między innymi, poprzez umożliwienie swobody podziału każdej kondygnacji budynku na kilku odrębnych najemców przy zachowaniu identycznego rozplanowania trzonu instalacyjnego i przestrzeni wspólnych; przez stosowanie płytkich traktów, które pozwolą na dobre doświetlenie wszystkich stanowisk pracy światłem dziennym i na aranżację biur w różnych strategiach najmu; przez maksymalne uproszczenie konstrukcji i instalacji (regularne siatki konstrukcyjne i funkcjonalne, zmodularyzowane i przejrzyste rozprowadzone systemy instalacyjne). Optymalizacji projektu najlepiej służą studia wariantowych aranżacji powierzchni najmu opracowywane już na wstępnych etapach prac projektowych, które weryfikują wstępne założenia funkcjonalno-przestrzenne pod kątem różnych strategii najmu.

Warto przy tym odnotować fakt, że dążenie do prestiżu i dobrej jakości architektury A-klasowych budynków biurowych nadal pozwala

**PARK TECHNOLOGICZNY BRAINVILLE,
ul. Tarnowska, Nowy Sącz**

inwestor: Miasteczko Multimedialne Sp. z o.o.;
 proj.: Artur Jasiński, Marcin Godziński, Marcin Pawłowski,
 Paweł Wieczorek, Katarzyna Leśnodorska, Katarzyna Kapłoniak;
 data projektu: 2009–2010;
 realizacja: 2011–2013



foto: Paweł Wieczorek



foto: Paweł Wieczorek

projektantowi na nieco swobodniejsze działania twórcze w zakresie kształtowania ich indywidualnego wyrazu architektonicznego, realizowanego zazwyczaj w warstwie elewacji budynku i detalu wnętrza wspólnych ze szczególnym uwzględnieniem holu wejściowego i recepcji — powierzchniowo najmniejszych, lecz najbardziej reprezentacyjnych wnętrz budynku biurowego. Za projekt i wystrój wnętrza pozostałej, wielokrotnie większej części budynku odpowiadać będą już ich przyszli najemcy.

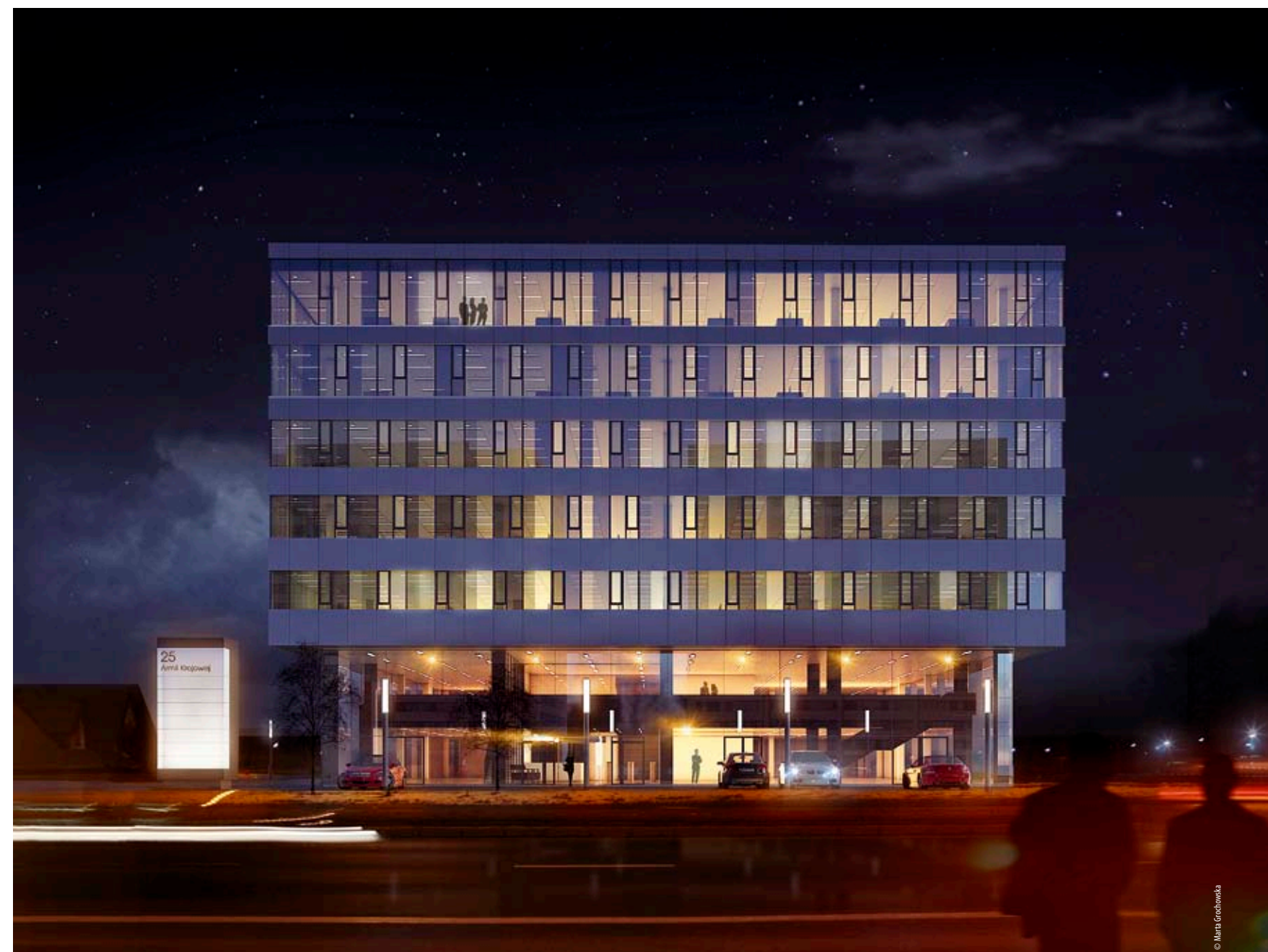
DW-M: Czy okres popytu na przestrzenie biurowe oznacza, że biurowce w sposób odczuwalny „wyjdą” poza strefy parków biznesu czy parków technologicznych, że inwestorzy zaczną szukać dla nich bardziej „miejskich” lokalizacji w mniej homogenicznym otoczeniu?

AJ: Tu byłbym ostrożny — duże budynki biurowe mogą być bowiem uciążliwym sąsiedztwem dla otoczenia. Problemem budynków biurowych jest zazwyczaj niewielka ilość stanowisk parkingowych, które są w nich realizowane, co skutkuje nadmiernym obciążeniem okolicznych ulic, zajętych przez parkujące tam samochody

pracowników. W większości wypadków dla budynków A-klasowych programuje się stanowiska dla samochodów w ilości jedno na pięćdziesiąt metrów kwadratowych powierzchni biurowej. Jest to standard wynikający z optymalizacji wysokich kosztów budowy podziemnych garaży w relacji do potrzeb nielicznej kadry kierowniczej, bowiem tylko dla osób na kierowniczych stanowiskach firmy są skłonne wynajmować drogie miejsce w garażu. Fakt posiadania stanowiska w garażu ma dla pracownika korporacji podwójne znaczenie: funkcjonalne — gdyż umożliwia mu szybki i wygodny dojazd do miejsca pracy i prestiżowe — gdyż świadczy o wysokiej pozycji zawodowej. Pozostali pracownicy powinni w teorii dojeżdżać do biur środkami komunikacji publicznej lub rowerami. Tymczasem rzeczywistość bywa inna, bowiem na każde pięćdziesiąt metrów kwadratowych powierzchni biurowej przypada pięć do dziesięciu zatrudnionych osób, które zazwyczaj posiadają samochody. Narzucony przez korporację intensywny system pracy powoduje, że dla sprostania obowiązkom służbowym konieczny jest ciągły pośpiech, co wymusza dojeżdżanie do biura samochodem, by po drodze odwiedzić dziecko do przedszkola lub

szkoły, zdążyć zrobić zakupy etc. Prowadzi to do sytuacji, w której ulice wokół dużych budynków biurowych, nawet dobrze dostępnych za pomocą środków transportu publicznego, są zatłoczone przez parkujące tam samochody, zdarza się też, że spieszący na umówione spotkania biznesowe goście porzucają w pośpiechu swoje pojazdy gdziekolwiek, wzmagając komunikacyjny chaos. Dlatego korzystne jest wyprowadzanie lokalizacji biur z zatłoczonych dzielnic śródmiejskich i łączenie dużych kompleksów biurowych z centrami handlowymi, gdzie łatwiej jest rozwiązać problemy związane z deficytem ilości stanowisk parkingowych. Dochodzi wówczas do swoistej synergii — na co dzień pracownicy biur korzystają z garaży centrum handlowego, a przy okazji ze sklepów i usług, jakie są tam oferowane, a w czasie świątecznych szczytów handlowych, kiedy garaże są najbardziej potrzebne dla obsługi tłumów klientów, biura są zamknięte.

Rozwój budownictwa biurowego ma w Krakowie charakter spontaniczny, budynki biurowe są rozproszone po całym mieście, nie powstała typowa dla wielu metropolii *Central Business District* — centralna dzielnica biznesu. Charakterystyczną krakowską tendencją jest fakt



© Marta Grochowska

**BUDYNEK BIUROWY
PRINCIPIO,
ul. Armii Krajowej,
Kraków**

inwestor: Sobiesław Zasada S.A.;
 proj.: Artur Jasiński, Katarzyna Leśnodorska, Paweł Wieczorek,
 Marta Grochowska,
 data projektu: 2013–2015



© Marta Grochowska



© Marta Grochowska


**BUDYNEK BIUROWY
AXIS,
ul. Przy Rondzie 4,
Kraków**

inwestor: Skanska Property
Poland; proj.: Artur
Jasiński, Marcin Pawłowski,
Paweł Wiczorek,
Katarzyna Kapłoniak;
data projektu: 2013–2014;
realizacja: 2014–2016
(planowana)

wykorzystywania obszarów poprzemysłowych dla lokalizacji kompleksów handlowych i handlowo-biurowych (Solvay, Galeria Kazimierz, Bonarka, Zabłocie). Transformacja systemowa, skutkująca wypieraniem przemysłu przez wyspecjalizowane usługi biurowe i informatyczne, spowodowała, że Kraków dołączył do miast nowej generacji — węzłów światowej sieci gospodarki informatycznej, które cechuje duża dynamika układów przestrzennych. Jednocześnie — co warto odnotować — Kraków jest miastem konserwatywnym, żarliwie broniącym swojego dziedzictwa historycznego, co na tle planowania nowych inwestycji biurowych prowadzi niekiedy do konfliktów i sporów.

DW-M: W morzu przestrzeni biurowych na wynajem stopniowo pojawia się w Polsce coraz więcej biurowców dedykowanych konkretnej firmie. Wiele inwestorom coraz częściej zależy na tym, by odejść od częściowo anonimowych, typowych powierzchni biurowych i uczynić je bardziej autorskimi, niepowtarzalnymi, a także bardziej

przyjaznymi użytkownikom. Czy taka potrzeba indywidualizacji, wyższa świadomość estetyczna inwestorów to dostrzegalne w Polsce zjawisko czy ciągle jednak rzadka cecha?

AJ: Różne są przyczyny nowych, nietypowych form kształtowania przestrzeni biurowych, takich na przykład jak koncepcja *hot desk*, czy idea wielopoziomowego biura przestrzennego — *village office*. Na ogół stoi za nimi dążenie do optymalizacji procesu pracy bądź zwiększenia efektywności wykorzystania drogiej przestrzeni. W warunkach polskich to najemca decyduje, jaki nadać kształt wynajmowanej przez siebie powierzchni biurowej, ilu pracowników i w jakich warunkach będzie na niej przebywać, jaki będzie jej wystrój i wyposażenie. Decyzje te zapadają na etapie tzw. *fit out*, czyli projektu aranżacji wnętrza, który jest opracowywany dopiero po podpisaniu umowy najmu. Jednak w tym czasie budynek już najczęściej istnieje, a jego forma architektoniczna jest precyzyjnie zdefiniowana. Procent budynków projektowanych „od zera” dla konkretnej firmy jest nadal — niestety — stosunkowo niski.

DW-M: Coraz więcej biurowców może cieszyć się certyfikacją LEED i BREAM, czy ta tendencja ma szansę na dalszy rozwój na naszym rodzimym gruncie i co to oznacza dla architektów?

AJ: Międzynarodowe firmy świadczące usługi *outsourcingowe*, które są głównym klientem na krakowskim rynku nieruchomości biurowych, chętniej wynajmują obiekty „zielone” — energooszczędne i przyjazne środowisku. Certyfikacja, która stała się już standardem, jest nie tylko narzędziem marketingowym i metodą ochrony środowiska naturalnego, certyfikowane, energooszczędne obiekty przynoszą także długofalowe korzyści najemcy, przede wszystkim w postaci zdrowego środowiska pracy i niższych opłat eksploatacyjnych.

Raport „Going Green in Eastern Europe” opracowany przez agencję Jones Lang LaSalle przewiduje, że „zielony” i zrównoważony energetycznie budynek stanie się synonimem nowoczesnego budynku biurowego, a obowiązek redukcji pobieranej energii będzie wymogiem prawnym. W moim przekonaniu, biorąc pod uwagę ostatnią modyfikację polskich przepisów

techniczno-budowlanych, dotyczących izolacyjności przegród i oszczędności energetycznej budynków, każdy dobrze zaprojektowany obiekt osiągnie już zwyczajowo wymaganą w Krakowie kategorię LEED — Gold czy BREAM — Very Good. Zastosowanie procedur certyfikacyjnych w praktyce wiąże się jednak z dosyć uciążliwą biurokracją i powodować może — w mojej opinii — dalszą unifikację form architektonicznych projektowanych budynków biurowych ze względu na konieczność optymalizacji kształtu bryły oraz przegród elewacyjnych, dokonywaną na etapie studiów nad modelem energetycznym budynku.

DW-M: Wielkie korporacje, takie jak Google, AOL czy Apple od lat wprowadzają nowatorskie sposoby aranżacji biurowych wnętrz. Taki trend, odrywający pracowników od biur w halach typu *open space*, dość mocno się rozprzestrzeniło także w firmach i biurach o znacznie mniejszych rozmiarach. Filozofia firmy ma znajdować odbicie nie tylko we wnętrzach, ale i w bryle jej siedziby, układzie funkcjonalnym budynku i w jego otoczeniu. Czy ta nowa

kultura pracy ma szansę wpłynąć na zmiany w projektowaniu biurowców?

AJ: Oczywiście! Inna jest praca z klientem, który jest końcowym użytkownikiem budynku, i który będzie analizował projekt przez pryzmat swoich sprecyzowanych wymagań funkcjonalnych w perspektywie długoterminowej eksploatacji, a inna będzie strategia dewelopera, którego celem jest szybki obrót kapitałem. Jeszcze innym zagadnieniem jest fakt powszechnej unifikacji pracy biurowej — czy to bank, czy biuro rachunkowe, czy pracownia projektowa, wszędzie praca wykonywana jest przy podobnie zaaranżowanych stanowiskach komputerowych. Dlatego też — z konieczności funkcjonalnej — budynki biurowe się do siebie upodabniają. Jako zmienne pozostają zatem czynniki dodatkowe, takie jak wizerunek danej instytucji, indywidualne sposoby organizacji pracy i komfort pracowników, wymagany stopień ich kreatywności i zaangażowania niezbędny do osiągnięcia zakładanego przez pracodawcę celu. Czynniki te mogą wpływać na charakter, czy wręcz nawet na oryginalność rozwiązań architektonicznych. Tu rzeczywiście wyróżniają się zaczynają nowe obiekty projektowane dla polskich firm działających w branży

IT: zaprojektowany przez nas park technologiczny Brainville w Nowym Sączu, budynek firmy Ericpol w Łodzi [por. s.50], nowe obiekty Comarchu budowane w Krakowie i w Łodzi, czy bodaj najbardziej z nich znany budynek Pixel w Poznaniu, mieszczący siedzibę firmy Allegro.

Myszę jednak, że najistotniejszy trend w projektowaniu współczesnych budynków biurowych został najlepiej uchwycony przez znanego hiszpańskiego socjologa Manuela Castellsa, który stwierdził, że modelem architektury charakterystycznym dla współczesnego społeczeństwa sieci jest architektura „naga”, o formach czystych i przeźroczystych, które nie udają, że cokolwiek mówią. Szklane pudełko, neutralne pojemniki na ciągle zmieniającą się technologię i płynną organizację pracy są najlepszym wyobrażeniem architektury przyszłości.

DW-M: Miejmy nadzieję, że te prognozy jednak nie do końca się sprawdzą i że taka nieładzka pudełkowo-neutralna architektura bez wyrazu nie zdominuje naszych miast i przedmieść. Dziękuję za rozmowę!

rozmawiała: Dorota WANTUCH-MATLA