

# realestate

FACILITY | M A N A G E R  
PROPERTY |  
ASSET

Nr 1 (24) luty-marzec 2017

**6 – FACILITY**  
Najważniejsze czynniki  
w strategiach najmu  
nieruchomości

Analiza

**16 – FACILITY**  
Poznańska  
twierdza szyfrów

Zoom

**38 – PROPERTY**  
Negocjacje zapisów  
umowy najmu (cz. VI).  
Koszty eksploatacyjne

Poradnik

**68 – ASSET**  
Ogólne zasady zarządzania  
obiektom sportowym

Najlepsze praktyki

„Utrzymywanie kluczowych kompetencji wewnątrz organizacji daje nam merytoryczną przewagę nad firmami, które nie zatrudniają np. architektów czy inżynierów. Choć korzystamy z zewnętrznych podmiotów na wielu etapach naszej działalności, to jednak trzon wiedzy zawsze znajduje się u nas, dzięki czemu jesteśmy profesjonalnym partnerem do rozmów i wiemy, czego oczekiwać od innych”.

Stanislav Frnka, prezes zarządu HB Reavis Polska

## Biurowy design w natarciu



Kreowanie inspirującej przestrzeni i przyjaznego otoczenia współczesnym pracownikom to nie lada wyzwanie. Zwłaszcza, że samo wnętrze oraz jego wystrój to jedynie szczyt góry lodowej. Wygląd w budynku jest efektem wielu procesów składających się na ostateczną koncepcję atrakcyjnych wnętrz. O tworzeniu innowacyjnych przestrzeni biurowych, wzornictwie i o powstawaniu projektów części wspólnych w Warsaw Spire mówi architekt Przemysław „Mac” Stopa, założyciel i główny projektant pracowni Massive Design.

Rozmawia Krzysztof Kogut

► Gdzie szuka się obecnie inspiracji do projektowania? Gdzie można poznać najnowsze trendy, które mogą zainteresować najemców biurowych i rynek biurowy?

– Przede wszystkim musimy rozróżnić trendy biurowe od rynku wykończeń mieszkaniowych, ponieważ to dwa oddzielne tematy. Ostatnio

obserwujemy jednak bardzo mocny trend polegający na tym, że coraz częściej na rynku biurowym wykorzystywane są produkty i wykończenia, podobne do tych które w poprzednich latach stosowane były raczej na rynku mieszkaniowym. Dzisiejsze biuro ma wiele różnych stref i zmierza się w stronę ocieplenia wnętrz oraz stworzenia przestrzeni o charakterze domowym

czy hotelowym, w którym może przeplatać się wiele elementów i typów wzornictwa. W swojej pracy często inspiruję się doświadczeniami i materiałami, jakie poznaję na międzynarodowych imprezach branżowych, takich jak Salone del Mobile w Mediolanie, Orgatec oraz IMM w Kolonii, Heimtextil we Franfurcie czy Neocon w Chicago. Jednak najbardziej inspirujące jest

# Biurowy design w natarciu



**K**reowanie inspirującej przestrzeni i przyjaznego otoczenia współczesnym pracownikom to nie lada wyzwanie. Zwłaszcza, że samo wnętrze oraz jego wystrój to jedynie szczyt góry lodowej. Wygląd w budynku jest efektem wielu procesów składających się na ostateczną koncepcję atrakcyjnych wnętrz. O tworzeniu innowacyjnych przestrzeni biurowych, wzornictwie i o powstawaniu projektów części wspólnych w Warsaw Spire mówi architekt Przemysław „Mac” Stopa, założyciel i główny projektant pracowni Massive Design.

Rozmawia Krzysztof Kogut

► **Gdzie szuka się obecnie inspiracji do projektowania? Gdzie można poznać najnowsze trendy, które mogą zainteresować najemców biurowych i rynek biurowy?**

– Przede wszystkim musimy rozróżnić trendy biurowe od rynku wykończeń mieszkaniowych, ponieważ to dwa oddzielne tematy. Ostatnio

obserwujemy jednak bardzo mocny trend polegający na tym, że coraz częściej na rynku biurowym wykorzystywane są produkty i wykończenia, podobne do tych które w poprzednich latach stosowane były raczej na rynku mieszkaniowym. Dzisiejsze biuro ma wiele różnych stref i zmierza się w stronę ocieplenia wnętrz oraz stworzenia przestrzeni o charakterze domowym

czy hotelowym, w którym może przeplatać się wiele elementów i typów wzornictwa. W swojej pracy często inspirowuję się doświadczeniami i materiałami, jakie poznaję na międzynarodowych imprezach branżowych, takich jak Salone del Mobile w Mediolanie, Orgatec oraz IMM w Kolonii, Heimtextil we Francji czy Neocon w Chicago. Jednak najbardziej inspirujące jest

dla mnie poznawanie nowoczesnych technologii produkcyjnych elementów architektury, wnętrz oraz mebli.

Cieszy mnie również, że moje prace i pomysły są doceniane na rynku międzynarodowym. W ostatnich latach wiele projektów otrzymało kilkadziesiąt prestiżowych nagród między innymi Red Dot Awards, Good Design, Best of Year, Hip Awards, German Design Awards oraz IF co jest potwierdzeniem, że obrany przeze mnie kierunek projektowy się sprawdził, a cenne jest to tym bardziej, że są to nagrody przyznawane przez uznanych profesjonalistów z branży projektowej.

► **W jakim kierunku zmierza Pan ze swoimi koncepcjami?**

– Już na początku swojej pracy zawodowej zetknąłem się z projektowaniem, idącym bardziej w stronę tworzenia form przemysłowych, które zaczęły mnie coraz bardziej inspirować, nie tylko w kwestii projektowania, ale i w poszukiwaniu odpowiedzi na pytanie, jak dana rzecz jest wytwarzana i jakich przy jej produkcji użyto technologii.

Projektując biura, od samego początku byłem zafascynowany tym, jak wygląda linia produkcyjna elementów wzornictwa dotyczących np. mebli, wykładzin i oświetlenia. Zawsze świadomie zmierzałem do tego, by w przyszłości zająć się profesjonalnym projektowaniem właśnie tych elementów, na potrzeby produkcji seryjnej. Obecnie projekty, które powstają w naszym studio, oparte są na inspiracji technologią wytwarzania. Dzięki temu wiem, na co mogę sobie pozwolić, by stworzyć oryginalne elementy wyposażenia wnętrz. Oprócz tego



jestem zafascynowany kształtami organicznymi często nieregularnymi, które nawiązują do natury i szczególnie inspirować mnie na co dzień.

► **Na rynku rzadko spotyka się projektantów, tworzących koncepcje wyposażenia wnętrz, w których wszystkie elementy dostosowane są do potrzeb klienta.**

– Może nie wszystkie, bo na to zabrakłoby czasu. Ważne jest to, że dzięki zastosowaniu paru specjalnie zaprojektowanych elementów, może powstać przyjazne i ciekawe wnętrze, bardzo odróżniające się od typowych projektów

masowych. Często przy projektowaniu staram się na drodze przemysłowego eksperymentowania w oparciu o poprzednie doświadczenia stworzyć innowacyjne rozwiązania wnętrza z pomocą mebli, oświetlenia, a nawet wykładzin. I to jest trend, który sprawdza się na od wielu lat. Zgadzałem się z tym, że wielu projektantów działających dziś w polskich warunkach nie tworzy nowych rozwiązań wzornictwa, ponieważ brak im doświadczenia lub czasu. Myślę, że mi się to udało dzięki temu, że niezależnie od projektowania biur bardzo dużo czasu poświęcam przemysłowym formom przemysłowym, co jest moją pasją. Eksperymentuję, udoskonalam i ciągle poszukuję nowych rozwiązań. Za każdym razem powstaje zatem koncepcja indywidualna w przekazie jednak uniwersalna w formie. To ciekawa wartość dla firm, które chcą mieć specjalne wnętrza przygotowane wyłącznie na własne potrzeby.

► **Przez cały czas uczy się Pan czegoś nowego?**

– Tak, projektowanie to bowiem ciągła nauka i obserwowanie, może nie tyle trendów, bo nie o to chodzi, by coś naśladować i kopiować. Chodzi tu bardziej o obserwację technologii i ich świadome stosowanie, takie podejście daje bowiem pewność, że koncepcja, jaką stworzę, jest wykonalna, osadzona w budżecie i harmonogramie. Nie jest sztuką stworzenie projektu, który przypadnie do gustu klientowi, ale będzie nie do zrealizowania bądź okaże się zbyt kosztowny.



podzielony na elementy modułarne, co ułatwiło kontrolę kosztów. W trakcie prac powstało kilkadziesiąt elementów do formowania organicznych form GRG, które później były fabrykowane i zainstalowane w budynku Warsaw Spire.

Dodatkowo na Placu Europejskim powstałym w ramach inwestycji Warsaw Spire, został zrealizowany nasz projekt modularnej, organicznej w formie, galerii sztuki Art Walk oraz budynek restauracji Genesis o charakterystycznej morficznej elewacji złożonej z blisko 2000 trójkątów o zmiennej geometrii. Z tych dwóch projektów cieszę się niezmiernie, jako że są to pierwsze zrealizowane w naszej pracowni projekty architektury kubaturowej.

Warto dodać, że inwestycja Warsaw Spire została ostatnio nominowana jako finalistka do bardzo prestiżowej nagrody, jako najciekawsza inwestycja biurowa na świecie w roku 2016. Finałową decyzję poznamy na targach nieruchomości MIPIM w Cannes w marcu.

Jeżeli chodzi o wzornictwo przemysłowe, to na wyróżnienie zasługuje projekt kolekcji Drum dla włoskiej marki Cappellini, modularna pufa Tapa dla Grupy Nowy Styl oraz fotel Riverside dla włoskiej marki Tonon.

#### ► Jaki efekt chciał Pan uzyskać?

– Nowoczesnej architektury, bardziej wybiegającej w przyszłość niż odnoszący się do innych naszych mi powierzchni biurowych, które z jednej

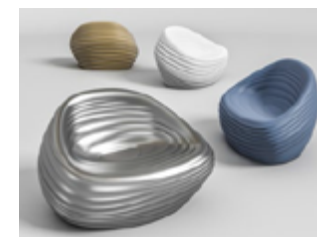
strony często są eleganckie, ale z drugiej bardzo do siebie podobne. Chciałem stworzyć wnętrze, odróżniające się od typowego holu w budynku biurowym, w którym jest szary kamień na podłodze i trochę drewna na ścianach.

#### ► Mówimy dużo o elementach wzornictwa i meblach. A jaką rolę w budowaniu tych powierzchni odgrywają światło i oświetlenie?

– Funkcja oświetlenia jest bardzo istotna, nie tylko pod względem natężenia światła, ale też skupienia, rozproszenia czy odpowiedniej barwy. Tak naprawdę projektowanie na każdym etapie wymaga znajomości zagadnień oświetlenia, aby móc uzyskiwać ciekawe efekty w postaci odpowiedniego eksponowania faktury powierzchni i wydobywania akcentów. Światło bardzo mocno wpływa na odbiór wnętrza, jest elementem dynamicznym modyfikującym nasze otoczenie w zależności od pory dnia i roku, dlatego też często analizuję sceny świetlne, które dają możliwość świadomego wpływania na zmianę wizerunku wnętrza.

#### ► Jak twórcze projektowanie ma się do realizacji konkretnych projektów?

– Projektowanie różni się tym np. od pisania książki, że po oddaniu projektu ktoś musi go zmaterializować, praktycznie od początku, co jest procesem bardzo kompleksowym.



Znajomość najnowszych technik wytwarzania daje mi pewność że proponowane przeze mnie rozwiązania są w pełni możliwe do wykonania. Nie wystarczy sam kreatywny koncept rysunkowy, aby ciekawy projekt mógł powstać. Potrzebna jest znajomość obróbki materiałów, aby nie czuć ograniczenia materii.

#### ► Czy obecnie polskie firmy stać na design?

– Tak, coraz więcej polskich firm inwestuje w nowoczesny design. Zmienia się dziś percepcja tego, jak wygląda biuro. Wcześniej było one postrzegane głównie jako koszt, który w jakimś stopniu należało ograniczyć. Dzisiaj biuro to przede wszystkim inwestycja i polskie firmy często inwestują w bardziej komfortowe miejsce pracy dla swojego pracownika. Nowoczesne biuro coraz częściej przyjmuje kształt dużej powierzchni otwartej, a to daje możliwość stworzenia designu opartego na mobilności elementów i akustyce. Coraz częściej razem z naszymi klientami analizujemy ergonomię stanowisk pracowniczych, co zwiększa komfort pracy. Większość firm stać na tego typu rozwiązania i nic nie wskazuje, by ten trend miał się zmienić.

#### ► Z których swoich projektów jest Pan najbardziej zadowolony?

– Może powiem o projekcie, który został skończony w zeszłym roku. Projektowaliśmy wnętrza Warsaw Spire, a więc też powierzchnie wspólne, czyli recepcje, hole, a nawet kabiny windowe. Pytał pan o inspirację, więc ponownie stwierdzę, że bardzo lubię formy organiczne, płynne, o zaokrąglonych krawędziach, które są o wiele



Wykonując projekty w małej skali na potrzeby wzornictwa przemysłowego albo wieloprzestrzenne projekty takie jak przy inwestycji Warsaw Spire, zawsze mam kontakt z wykonawcą. Kiedy wykorzystujemy elementy innowacyjne i nietypowe, wtedy kontaktujemy generalnego wykonawcę z kilkoma podwykonawcami, którzy specjalizują się w danej dziedzinie. W czasie realizacji projektu nadzór autorski i zarządzanie również jest po naszej stronie i właśnie to klientowi sobie najbardziej cenią. Sens oferowania usług projektowych tkwi właśnie w usługach z nadzorem. Głęboka integracja i sprawne przetwarzanie know-how przekłada się potem na projekt, który realizowany jest w budżecie, na czas i w zaplanowanej formie. Jest to bardzo ważne w obecnym świecie, gdzie mimo wszystko liczą się czas i pieniądze klienta.

#### ► Ile projektów rocznie realizuje Pana pracownia Massive Design?

– Przede wszystkim musimy odpowiedzieć sobie na pytanie, czym jest projekt. Czy jest to niezrealizowany space plan, bo klient

ostatecznie nie zdecydował się na wynajem powierzchni lub poprosił o inną jego wersję lub pojedynczy też element wzornictwa. Wykonujemy bardzo dużo projektów różnego rodzaju, są to prawdopodobnie setki tysięcy metrów kwadratowych układów funkcjonalnych, z których realizowana jest tylko część i kilkadziesiąt projektów dotyczących wnętrz korporacyjnych. Zajmujemy się też bardzo ważną tematyką, jaką jest analiza efektywności i chłonności powierzchni biurowych pod przyszłe inwestycje.

Nasze działania zaczynają się często przed powstaniem obiektu. Jesteśmy zatrudnieni po to, by pomóc w optymalizacji projektu architektonicznego na potrzeby późniejszego projektowania powierzchni biurowych dla przyszłych najemców.

Co ciekawe projekt architektoniczny w jego koncepcyjnej formie zazwyczaj można dopasować do potrzeb projektu funkcjonalnego przyszłych wnętrz. Wystarczy tylko spojrzeć na niego z punktu widzenia potrzeb najemcy. Wielu przyszłych problemów można uniknąć już w fazie koncepcyjnej, do czego szczerze zachęcam.