

MARINA MOKOTÓW - LUKSUSOWA ENKLAWA W CENTRUM WARSZAWY

W chwili obecnej realizowana jest ostatnia faza ambitnego projektu pod kierownictwem Warbudu (VINCI Construction Filiales Internationales) - budowa luksusowego kompleksu mieszkaniowego w centrum miasta. Prawdziwe wyzwanie, biorąc pod uwagę trudności związane z narzuconymi terminami zakończenia robót.

Od dwóch lat, przedsiębiorstwo Warbud mobilizuje swoje siły na budowie aktualnie największego projektu mieszkaniowego w Polsce: Marina Mokotów. To prawdziwe miasto w mieście, w samym centrum stolicy, składające się z budynków mieszkalnych i luksusowych willi wzniesionych wzdłuż obsadzonego sztuczną roślinnością sztucznego jeziora.

Na zamówienie Fort Mokotów, spółki joint-venture utworzonej specjalnie w celu realizacji projektu przez Dom Development (jeden z najważniejszych polskich deweloperów) i PKO Inwestycje (oddział największego banku polskiego), Warbud podjął się wybudowania w ciągu trzech lat, w trzech etapach kompleksu mieszkaniowego, którego oddanie do użytkowania w całości przewidziane jest na koniec 2006 roku.

W jego skład wchodzi 1.500 jednostek mieszkalnych zbudowanych na terenie o powierzchni 22 ha w dzielnicy Mokotów, w centrum Warszawy. Mieszkania, domy bliźniacze i osobne rezydencje z prywatnym ogrodem i parkingiem, już częściowo zostały sprzedane.

WYJĄTKOWY PROJEKT

Przyczyn sukcesu należy szukać w wyjątkowym charakterze projektu: materiały najwyższej jakości, lokalizacja i projekt architektoniczny bardzo zbliżony do standardów luksusowych dzielnic w krajach Europy Zachodniej. 60 % powierzchni osiedla Marina Mokotów zajmują ogrody, urokliwe alejki, skwery, fontanny, kaskady, pergole, nabrzeże jeziora zarezerwowanego wyłącznie do użytku mieszkańców i stanowiącego prawdziwą oś, wokół której rozrasta się osiedle, posiadające nawet swoją własną drogę wewnętrzną.

Do intymnego i prywatnego charakteru tego miejsca przyczyniają się również punkty handlowe, zajmujące łączną powierzchnię 2.500 m², które świadczyć będą usługi na rzecz mieszkańców. Innym atutem Marina Mokotów jest bezpieczeństwo (kompleks jest ogrodzony i chroniony), a to jedno z decydujących kryteriów sprzedaży mieszkań, którym kierują się zarówno klienci polscy, jak i inwestorzy zagraniczni. W istocie, od chwili wejścia Polski do Unii Europejskiej, liczni inwestorzy z Europy Zachodniej przybyli do tego kraju o wielkim potencjale rozwoju (6 co do wielkości kraj w Europie, 40 milionów mieszkańców i 50 % aktywności gospodarczej w sektorze budownictwa). Najbardziej dynamiczni inwestorzy – Hiszpanie, Irlandczycy i Anglicy, do których dołączyli ostatnio mieszkańcy krajów arabskich, szybko dostrzegli w Polsce możliwości związane z lokowaniem kapitałów, idące w parze z gwarancją bardzo szybkiego zwrotu inwestycji. Jest więc rzeczą zupełnie naturalną, że to oni są nabywcami części mieszkań i domów zbudowanych na terenie osiedla Marina Mokotów.

Zdaniem Wojciecha Gerbera, dyrektora Regionu Centrum Warbud: "Nabywcy ci doceniają bardzo dobrą jakość materiałów i technologii stosowanych przy realizacji projektu: chodzi o jakość dorównującą, a nawet przewyższającą standardy zachodnioeuropejskie. Są nawet zaskoczeni poziomem budownictwa w Polsce, i pod

wrażeniem faktu, że stosujemy tak wyszukane materiały budowlane jak okładziny elewacyjne z kamienia, nawierzchnie z granitu indyjskiego, marmuru brazylijskiego, wiele elementów ze stali, szkła ..."

ZA KULISAMI BUDOWY

To Dom Development, jeden z najważniejszych klientów Warbudu od 2000 roku, zdecydował się powierzyć firmie rolę generalnego wykonawcy budowy osiedla Marina Mokotów.

Podpisujący umowę Wojciech Gerber był w pełni świadomi skali przedsięwzięcia: "Nigdy wcześniej nie robiliśmy niczego podobnego. Budowaliśmy już budynki o przeznaczeniu handlowym czy biura, ale nie osiedla jak to tutaj, a przede wszystkim, nic równie dużego w tak krótkim czasie! Uspokajał mnie natomiast fakt, że chodziło o projekt dość klasyczny z punktu widzenia technologii." Tymczasem już od pierwszej chwili Wojciech Gerber musiał przyjąć do wiadomości, że praca będzie jednak bardziej skomplikowana niż przewidywano. "Inwestor nie był przygotowany do kierowania budową tych rozmiarów. Z punktu widzenia zarządzania projektem było to wyzwanie bardzo ambitne. Dla inwestora było to pierwsze tego typu doświadczenie." Trudności szybko się piętrzą: projekty techniczne są niekompletne i przekazywane z opóźnieniem, brak doświadczenia architektów odpowiedzialnych za przygotowanie projektów wykonawczych, w których roi się od błędów, niezdecydowanie a nawet sprzeczne decyzje inwestora w sprawie budowy, wykończenia, wyboru materiałów, kolorystyki itd. Tak wiele powodów, aby skutki stresu dawały się we znaki pracownikom Warbudu obecnym na placu budowy. Wojciech Gerber wyjaśnia: "Zatrudniłem na budowie 60 % mojej ekipy, w tym 60 inżynierów: nie są oni przyzwyczajeni do tego typu niejasnych sytuacji. Staram się organizować rotację pracowników, aby niektórzy z nich nie pracowali zbyt długo na budowie. Pytany, jak daje sobie radę z tyloma trudnościami, Wojciech Gerber uśmiecha się: "Dorobiłem się wielu siwych włosów, mój kierownik budowy również!". Jeśli chodzi o liczbę podwykonawców, i tutaj sprawa nie jest prosta: "Pierwszy raz podpisaliśmy około 300 umów z podwykonawcami. To specyfika rynku nieruchomości w Polsce: nie ma żadnego dużego przedsiębiorstwa, który byłby w stanie zapewnić nam wszystkie świadczenia, których potrzebujemy, dlatego zatrudniamy wielu małych podwykonawców, i borykamy się z wynikającymi z tego faktu problemami organizacji robót.

PEWNY SUKCES

Mimo wszystkich kłopotów, Warbudowi udawało się do tej pory terminowe oddawanie starannie wykonanych robót: nie tylko dotrzymywane są terminy, co po pewnych względach jest prawdziwym wyzwaniem, ale mieszkania i domy zyskały ogólne uznanie. Projekt został ponadto zgłoszony do prestiżowego polskiego konkursu "Budowa Roku", w kategorii "Najlepszy projekt na rynku nieruchomości". Koniec końców, nawet jeśli projekt nie jest tak rentowny, jak oczekiwano na początku, Wojciech Gerber wciąż się uśmiecha: "Doświadczenie, które zdobyliśmy w zakresie realizacji i organizacji robót, ale także wiedza nabyta w wyniku obserwacji uczestników zaangażowanych w realizację projektu, ich osobowości, umiejętności i talentów – to bezcenny kapitał!"

W liczbach:

Terminy budowy: październik 2003 – grudzień 2006

Łączna wartość robót: 72,48 mln euro

Łączna powierzchnia: 284.000 m³

Powierzchnia mieszkalna: 139.000 m³

Liczba jednostek mieszkalnych: 1.500 (budynki mieszkalne, domy bliźniacze, rezydencje)

Łączna powierzchnia osiedla: 22 ha

Liczba pracowników zatrudniona na budowie we wszystkich trzech etapach: 2.700

Ilość dźwigów: 28

WARBUD - ROK STABILIZACJI

Istniejący na polskim rynku od dwunastu lat Warbud, zmienił statut dynamicznie rozwijającej się, nowej firmy - na pozycję jednego z pięciu największych przedsiębiorstw w kraju w sektorze budowlanym. Po stronie aktywów Warbudu znajduje się 200 zrealizowanych projektów, 5 biur regionalnych i jeden oddział produkcji betonu. Warbud obejmuje swoim zasięgiem cały kraj i dysponuje szeroką ofertą usług. Dla Wojciecha Gerbera: "To bardzo elastyczna firma, która może wykonywać każdy rodzaj projektu budowlanego, za wyjątkiem dróg: budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe, mostowe obiekty inżynierskie, wiadukty, tunele, budowle infrastruktury wojskowej. Zbudowaliśmy nawet pierwszy most wawntowy w Polsce." Inne cechy charakteryzujące firmę: "Z jednej strony wśród pracowników Warbudu jest bardzo wielu młodych ludzi, a z drugiej uznaniem cieszy się lojalność firmy wobec jej podwykonawców, tym bardziej, że w kraju nie jest to zawsze powszechnie obowiązującą regułą." Kolejna specyfika sektora budowlanego w Polsce: "Wkład pracy konieczny do realizacji projektu nie zawsze jest odpowiednio wynagradzany, ale przecież rynek we Francji dziesięć lat temu był podobny, a od tamtego czasu wiele rzeczy zmieniło się na lepsze. Myślę, że będzie tak i u nas." Tak jak rok 2005 był czasem zmian dla Warbudu w związku z wymianą całego zarządu z inicjatywy Vinci Construction, rok 2006 stanie się rokiem stabilizacji. Jeśli chodzi o perspektywy, Wojciech Gerber jest optymistą: "Nadchodzi czas rozwoju. Patrzymy w przyszłość z optymizmem, ponieważ możemy wesprzeć się na skutecznych metodach organizacji pracy i inżynieryjnej wiedzy. Wiemy także, że możemy liczyć na pomoc Vinci Construction, szczególnie w przypadku skomplikowanych projektów."