

Wysokość zobowiązuje



WARBUD SA.

Karol Puszerkiewicz



WARBUD SA.

Tomasz Jermaków

Warszawski skyline to w dużej mierze historia WARBUDU – firmy, która od ponad dwóch dekad współtworzy krajobraz stolicy, realizując kolejne etapy wysokościowej rewolucji. Od Warsaw Trade Tower i Prime Corporate Center przez Mennicę Legacy Tower i Varso Tower po kompleks Skyliner – każdy z tych projektów był lekcją technologii, organizacji i odwagi inżynierskiej. O tym, jak zmieniało się budowanie w pionie, gdzie dziś leży przewaga doświadczonego generalnego wykonawcy i dlaczego w Polsce można już mówić o własnej kulturze realizacji wieżowców, mówią Karol Puszerkiewicz i Tomasz Jermaków z WARBUD SA.

Property Insider: WARBUD jako główny wykonawca ma w dorobku niemal połowę warszawskich wieżowców – od Prime Corporate Center i Mennicy Legacy Tower przez Varso Tower po oba Skylinery. Jak przez te lata zmienił się rynek budynków wysokościowych w Polsce?

Karol Puszerkiewicz, Dyrektor Regionu Północ, WARBUD SA: Wpisaliśmy się w warszawski rynek wysokościowców w sposób naturalny. Nasza przygoda zaczęła się jeszcze pod koniec lat 90. – budowaliśmy wtedy m.in. stan surowy Central Tower, konstrukcję Warsaw Trade Tower i hotelu The



Westin. To były początki, czas nauki na rynku, który dopiero się kształtował. Rozwijaliśmy się równolegle z nim: do stanów surowych dołączyliśmy roboty wykończeniowe i instalacje, a w końcu – generalne wykonawstwo projektów o najwyższym stopniu skomplikowania, jak Mennica Legacy Tower czy kompleks Skyliner.



Dziś trudno uwierzyć, że pierwsze wieże, przy których pracowaliśmy, powstały jeszcze przed wejściem Polski do Unii Europejskiej. W 2016 r. realizowaliśmy już luksusowe wnętrza apartamentowca Złota 44 – najwyższego wówczas budynku mieszkalnego w Europie.

Przez te ćwierć wieku zmieniło się wszystko: technologia, standardy, tempo realizacji, a przede wszystkim podejście do bezpieczeństwa. Dziś systemy BHP i zabezpieczenia są integralną częścią projektu, a nie dodatkiem. Jednocześnie rynek pracy stał się znacznie bardziej wymagający – mamy nowoczesne technologie, ale brakuje wykwalifikowanych ekip produkcyjnych. Rosnący udział kosztów robocizny to dziś jedno z kluczowych wyzwań dla generalnych wykonawców.

Które realizacje były dla WARBUDU kamieniami milowymi – pod względem technologii, organizacji czy relacji z inwestorami?

Tomasz Jermaków, Dyrektor Oddziału Centrum, WARBUD SA: Każdy projekt był lekcją. W 2013 r. przy Placu Unii po raz pierwszy zastosowaliśmy syste-



my samowznoszące z hydraulicznie podnoszonymi osłonami przeciwwiatrowymi i rozścielacz do betonu. Rok później rozpoczęliśmy Prime Corporate Center dla Golub GetHouse – projekt amerykańskiego biura Solomon Cordwell Buenz z Chicago. To był moment przełomowy – pierwszy raz budowaliśmy wieżowiec według amerykańskiej koncepcji.

Kolejnym krokiem była Mennica Legacy Tower, która otworzyła przed

nam zupełnie nowe możliwości technologiczne. Zastosowaliśmy tam naszą pierwszą elewację segmentową i wyjątkowe rozwiązania konstrukcyjne – fasadę opartą na pionowych linach stalowych w jednym budynku i żebrach szklanych o wysokości około 8 m w drugim. Mennica Legacy Tower i 195-metrowy Skyliner ugruntowały naszą pozycję wśród liderów rynku wysokościowego.

Ostatnie lata to trudniejszy czas dla rynku biurowego. Jak WARBUD odnajduje się w tym otoczeniu?

Karol Puszerkiewicz: Pandemia zmieniła styl pracy i popyt na powierzchnie biurowe. Gdy nadszedł lockdown, równolegle prowadziliśmy trzy duże realizacje: Varso Tower, Mennicę Legacy Tower i pierwszy etap Skylinera, oddany już w czasie pandemii. Dziś jesteśmy na półmetku drugiej wieży Skylinera. Utrzymujemy pełną gotowość, a równolegle realizujemy budynki użyteczności publicznej, obiekty medyczne i wojskowe. Gdy rynek biurowy się odbuduje, będziemy gotowi wrócić do wysokościowych projektów.



Co dziś stanowi przewagę generalnego wykonawcy przy budowie wieżowców?

Tomasz Jermaków: Wiedza technologiczna i umiejętność rozwiązywania problemów technicznych. Mamy własne biuro projektowe konstrukcji, które opracowało m.in. Prime Corporate Center, Mennicę Legacy Tower i Skylinera. To ogromna przewaga – nie jesteśmy jedynie wykonawcą, ale partnerem w planowaniu konstrukcji.

Karol Puszerkiewicz: Wysokość wymaga doświadczenia. Pracując równolegle na trzech budynkach: Mennicy, Varso i Skylinerze, porównywaliśmy różne systemy deskowań i samowznoszących się platform. Dziś potrafimy dobrać optymalne rozwiązanie do konkretnego projektu. Część konstrukcji i instalacji mechanicznych realizujemy siłami własnymi. Dysponujemy nie tylko doświadczoną kadrą inżynierską, ale też własnymi brygadami produkcyjnymi – to rzadkość na rynku.

Wysokościowce to projekty bez marginesu błędu. Które elementy procesu są dziś kluczowe dla utrzymania jakości i terminowości?

Tomasz Jermaków: Fundamentem jest analiza posadowienia – niezależnie od warunków gruntowych. To etap, który decyduje o tempie całej realizacji. Prefabrykacja daje „doładowanie” organizacyjne – pozwala utrzymać rytm robót, ale wymaga perfekcyjnej logistyki i dostaw just-in-time. Budowa wieży to system naczyń połączonych – od projektu po ostatni montaż.

Jak radzicie sobie z organizacją placu budowy w ścisłym centrum miasta?

Tomasz Jermaków: Tu liczy się dyscyplina. Stosujemy plan techniki zabezpieczeń BHP, który precyzyjnie określa środki ochrony zbiorowej i indywidualnej. Wspiera nas zespół BIM – modelowanie 3D pozwala analizować potencjalne kolizje dźwigów, optymalizować logistykę i planować operacje w ograniczonej przestrzeni. Każdy ruch musi być zaplanowany z wyprzedzeniem.



Skyliner II to kontynuacja jednej z najbardziej rozpoznawalnych wież w Warszawie. Czym druga faza różni się od pierwszej?

Tomasz Jermaków: Karimpol to nasz długoletni partner, a powierzenie nam drugiego etapu to dowód dużego zaufania. Obie wieże tworzą spójną koncepcję architektoniczną, ale są zupełnie różne w realizacji. Pierwszy Skyliner budowaliśmy w niemal pustym otoczeniu, dziś pracujemy w gęsto zabudowanym kwartale – otoczeni biurami Google’a, budynkami mieszkalnymi i hotelem. Możemy korzystać wyłącznie z żurawi o uchylnych ramionach i systemach antykolizyjnych.

Karol Puszerkiewicz: Druga wieża jest niższa, ale warunki pracy trudniejsze – wśród wysokiej zabudowy powstają korytarze wiatrowe, które potrafią mocno utrudnić roboty. Tempo pozostaje jednak imponujące: w pięć dni wznosimy jedną kondygnację. Dla bezpieczeństwa wdrożyliśmy tymczasowy system ochrony pożarowej i instalację hydrantową, a brak miejsca na składowanie materiałów rozwiązaliśmy poprzez zaprojektowanie platform nad istniejącym Skylinerem i drogą dojazdową.

Czy Polska ma już własną kulturę realizacji wysokościowców?

Karol Puszerkiewicz: Zdecydowanie tak. Mamy świetnych projektantów, dojrzałe technologie i wykonawców, którzy spełniają najwyższe standardy. W ramach Grupy VINCI Construction, do której należy WARBUD SA, wymieniamy doświadczenia z zagranicznymi zespołami, ale coraz częściej sami wyznaczamy kierunki. Polskie wieże uzyskują najwyższe certyfikaty środowiskowe – Skyliner II ma poziom BREEAM Outstanding. To pokazuje, że potrafimy konkurować z rynkami o znacznie dłuższej tradycji wysokościowej.

Pozostaje natomiast kwestia rozwiązań systemowych – wciąż brakuje np. centralnej sieci chłodu, jak w Paryżu, która zasilaby biurowce w dzielnicach biznesowych. Dziś każdy wieżowiec ma własny system. Ale patrząc na rozwój Warszawy – można śmiało powiedzieć, że kultura realizacji wysokościowców w Polsce już istnieje.

!

3

km – wynosi łączna wysokość wieżowców zrealizowanych w stolicy w ostatniej dekadzie, czyli równowartość 15 Pałaców Kultury