

**SPACER PO MIEŚCIE PRZYSZŁOŚCI**

# Nowoczesne łódzkie biurowce

Do tej pory wielki biznes nas omijał. Firmy szukające w Łodzi powierzchni na prestiżowe biuro, oddziały czy centrały były odprawiane z kwikiem i wprowadzały się do Krakowa, Wrocławia albo Poznania

PRACOWNIA ARCHITEKTURY ARCHIDEA



BIURO ARCHITEKTONICZNE NOW



University Business Park - widok od strony dziedzińca

Biuroleś Forum 76

Nielawem to się zmierni, a w Łodzi w nowych gmachach oraz dawnych fabrykach powstają biurowce klasy A. Jedne uzupełniają zabudowę przy ważnej ulicy, drugie wypełniają naroznik skrzyżowania dużych arterii, a jeszcze inne techną ducha w stare mury, które po upakowaniu nysu lekkiego czekają na nowego gospodarza. Biurowce, które opisujemy, to, mamy nadzieję, dopiero zwisani do biurowych przyszości Łodzi i w następnych latach będzie-  
rmy mogli uzupełniać ich listę o kolejne gmachy.

### Żagiel przy Polmosie

Nasz spacer zacytowany przy skrzyżowaniu marszałków. Tam przy zakładach Polmos powstaje FOL-RUM 76. To przedsięwzięcie łódzkiej firmy Virako. Wcześniej ta sama, ale jeszcze pod szyldem Faktoria, zamienia w centrum biznesowe dawna fabrykę motorów Henryka Wagnera. Tym razem inwestor postawił na nowoczesną architekturę. Dzięki temu już na początku przyszłego roku przy rogu al. Piłsudskiego i ul. Kopcińskiego zobaczymy biurowiec, który będzie się składał z dwóch budynków połączonych szklanym atrium. Wyższy z nich będzie miał sześć pięter i elewację z ciemnego kamienia ozdobioną szklanym wykuszem. Jego południowa ściana, lekko wygięta, będzie przy pominała żagiel lub zgięta kartkę papieru. Z zielonego dachu będzie można podziwiać panoramę miasta.

Inwestycja łódzkiego dewelopera poza samym naroznikiem odmiennie też wygląda jednej z elewacji zabudowywanych zakładów Polmos. Stąd, stojąc na biurowym sekcja zostanie oczyszczona i wyeksponowana w pasażu pomiędzy ceglana fabryką i nowoczesnym gmachem.

### Przebite wieże

Od naroznika skrzyżowania pokonujemy kilkadziesiąt metrów al. Piłsudskiego w stronę Olechowa. Po chwili dojdziemy do gmachu, w którym teraz urządza Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Tu

powstanie AURUS, bo taką nazwę ma gmach, który wzniesie kielecki deweloper Echo Investment.

Biurowiec będzie miał kształt trzech równoległych do siebie ustawionych wież, przebiegających na osi łącznikiem. Jego elewacje zostaną wykonana z jasnej okładziny kamiennego szkła. Budowa Aurusa ma się rozpocząć jeszcze tego lata, zakończyć – w grudniu przyszłego roku.

Nowoczesny biurowiec to nie pierwsza łódzka przygoda kieleckiego inwestora. Echo Investment zamierzało kilka lat temu jeden z wieżowców przy al. Piłsudskiego. Dzięki remontowi przy skrzyżowaniu alei z ul. Sienkiewicza stoi charakterystyczny biurowiec o niebiesko-szklanej elewacji.

### Zdecyduje sąd

Wracamy na róg skrzyżowania i skręcamy w ul. Kopcińskiego. Po przejściu niecałych trzystu metrów zobaczymy czteropiętrową fabrykę z cegły wzniesioną w 1907 roku przez polskiego przedsiębiorcę Henryka Dziembora, rozbudowaną i nadbudowaną współczesną architekturą. Biurowiec przy ul. Kopcińskiego 73 i 75 to projekt firmy HAMMERmed, która dziś w budynku fabryki prowadzi biurowiec. Jego realizacja będzie jednak uzależniona od działań sądu, który musi wyznaczyć dla sąsiedniej działki kuratora. Wszystko przez jej nieuwzględniany stan prawny i problemy z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

### Próchnik zmieniony

Tym razem czeka nas dłuższy spacer: Ulica Kopcińskiego i al. Rydyza-Smigłego przemierzamy niemal półtora kilometra i dojdziemy do ul. Milionowej. Jednak już na długo przed dotarciem do miejsca, gdzie działają dawne zakłady Próchnika, zobaczymy szklane wieże biurowca CROSS POINT. Opuszczały przez lata budynki, związane z działalnością firmy. Korzystając z okazji, deweloper Mermaid Properties postanowił zamienić ruiny w nowoczesny biurowiec.

Z dawnego „Próchnika” zostały tylko stropy i słupy konstrukcyjne. Jego nowa elewacja będzie wykonana ze

szkła i ciemnych paneli, a sam budynek podwyższony o dwa piętra. W drugim etapie inwestycji między zmierzającym do gmachu al. Rydyza-Smigłego powstaną dwie połączone ze sobą 15-kondygnacyjne wieże, zbudowane na planie nieco skrzyżowanej litery H. Pierwsze efekty prac nad Cross Pointem, a dokładniej gotową część biurowca, zobaczymy w pierwszej połowie przyszłego roku.

Mermaid Properties stawia w Łodzi nie tylko na eksperymentalne, wizerunkowo biurowe, ale również na budowę mieszkań. Te powstaną tuż obok biurowca.

### Biurowiec u Scheblera

Z naroznika, przy którym stanie Cross Point, widać dawne imperium łódzkiego fabrykanta Karola Scheblera. Nasza wycieczkę będzie my kontynuować właśnie tam. Ulica Milionowa dojdziemy do Przędzalnianej. Skręcimy w nią i półdrożymy w stronę centrum. Po lewej stronie miniemy przedziałnię, która z fabryki została zamieniona na mieszkanie. Na rogu z ul. Tymienieckiego skręcimy w lewo, a chwile potem w prawo. Ulica Księży Młyn, a potem Kościuszkiem dotrzemy do ul. Fabrycznej, gdzie naprzeciwko parku Żróbleńska zobaczymy TEXTORIAL PARK. To biurowiec w odrestaurowanym dawnym magazynie Scheblera. Obok niego inwestor, brytyjska firma St. Paul's Development, wznosił dwa nowe budynki. Wszystkie razem stworzyły kompleks biurowy połączony szklanym patio. Nowe budynki będą miały po trzy piętra i elewacje wykonane z szarej cegły i szkła. Na terenie biurowca inwestor zrekonstruował nawet 170-metrową rampę wzdłuż budynku.

### Nadbudowana fabryka

Kompleks Textorial Park to nie jedyny biurowiec w dawnej fabryce. Spacerując dalej ulicą Fabryczną, a potem Kilińskiego, widać Sienkiewicza, przy skrzyżowaniu osiatłonej z tych ulic z ul. Wigury zobaczymy centrum biurowe ZENIT, które powstało w budynku wzniesionym na przełomie XIX i XX wieku. Oryginał nie była to fabryka wyrobów porcelanicznych Winklera i Gaethnera,

potem należała m.in. do rodziny Eftinglonów. Teraz firma Zenit stworzyła tam biurowiec. Fabryka została nadbudowana, a na fasadzie ostatniego piętra zostały powtórzone niektóre z detali z niższych pięter. Ciekawe elementy wystroju pojawiają się wewnątrz budynku. Powstanie tam atrium doświetlające pomieszczenia biurowe, a na klatkach schodowych i korytarzach będą widoczne kolorowe rury, w których zostaną schowane instalacje.

### Z dbałością o detal

Kilkaset metrów dalej, również w Fabryce, powstanie centrum biznesowe SYNERGIA. Aby do niego dotrzeć trzeba przejść ul. Wigury do al. Kościuszki. Skręcimy w prawo i zobaczymy bura w budynkach dawnych zakładów wyrobów wehnianych i bawełnianych Adolfa Daubego. Kompleks rozciąga się od alei do ul. Wólczańskiej. Budynek sięsiadający z sądem zostanie nadbudowany. Cegły fabryki od strony zachodniej kompleksu rozszerzone. Na elewacje powrócą odrestaurowane detale architektoniczne. Po renowacji istniejących budynków Synergia zostanie powiększona o trzeci budynek. Ten zapewni lukę między dawną fabryką Daubego a siedzibą sądu okręgowego. Synergia wybuduje łódzka firma Inter-Mar, która dzisiaj jest właścicielem wspomnianego wcześniej centrum biznesowego Faktoria przy ul. Dobrotczyków.

### Nowym pasażem do ul. Wólczańskiej

Z al. Kościuszki ruszamy na południe i po chwili dojdziemy do UNIVERSITY BUSINESS PARK. Ten biurowiec, podobnie jak Synergia, powstanie między aleją a ul. Wólczańską, ale zostanie wybudowany od podstaw.

Kompleks stworzą dwa budynki zaprojektowane na planie litery H. Będa miały po sześć pięter i elewacje wykonane z matowych gładkich paneli oraz szkła. Między budynkami powstanie zielony dziedziniec z ławkami i oświetleniem. Będzie to otwarty dla pieszych pasaż łączący al. Kościuszki z ul. Wólczańską.

Na terenie kampusu zostaną zachowane części dwóch ścian fabryki, któ-

ra tu kiedyś stała. Pierwsza – od strony alei – ponownie pnie się po niej stary minorał. Druga – od strony ul. Wólczańskiej – ze względu na ciekawy secesyjny motyw na fasadzie. Ta ściana zostanie jednoczesnie wykorzystana jako brama wjazdowa na teren University Business Park.

Biurowiec wzniesie jeden z największych deweloperów w naszej części Europy – firma Globe Trade Center.

### Zostaną żelwne słupy

Nasz spacer kontynuujemy al. Kościuszki, którą dojdziemy do al. Mickiewicza. Tam skręcimy w lewo i dojdziemy do skrzyżowania z ul. Żeromskiego. Nieco w głębi kwartału przy jego północno-wschodnim rogu zobaczymy kolejny zmodernizowany budynek z rudy cegły. W nim bura stworzy firma AGRAF, która podobnie jak wcześniej zrealizowała już w sąsiedztwie fabryki budynku.

Podobnie jak w Synergii i Zenicie, tak i w tym wypadku gmach został nadbudowany. Obok budynku jako elementy nowej architektury zostaną wykorzystane oryginalne słupy żelwne z wnętrza fabryki.

### Niewiadoma wysokość

Spacer zakończymy przy biurowcu ZIELONA OFFICE. Dojdziemy tam al. Mickiewicza, z której skręcimy w prawo w al. Wokniarzy. Przy skrzyżowaniu z ul. Zieloną stanie biurowiec wzniesiony przez firmę Team Development. Ma to być 30-piętrowa wieża o kształcie elipsy, której elewacja będzie wykonana ze szkła. Wysokość ostatniego z opisanych przez nas biurowców nie jest jednak jeszcze przesądzona. Teren, na którym ma stanąć, znajduje się w obszarze, gdzie wielkość zabudowy ograniczają przepisy związane z bezpieczeństwem łódzkiego lotniska. To Urząd Lotnictwa Cywilnego przysądził o jego ostatecznej wysokości. ● EMKA, JP

# VIRAKO

Partnerem artykułu jest Virako, inwestor nowoczesnego biurowca Forum 76