

Planujemy rozszerzyć teren GPP

o 50 ha

Z Mirosławem Czarnikiem, prezesem Górnośląskiego Parku Przemysłowego, rozmawia Aleksandra Kozak.

Skąd pomysł na postawienie ekologicznych biurowców GPP Business Park? Kiedy powstanie reszta?

Dzisiaj nie przemysł, nie transport, lecz budynki odpowiadają za najwyższe zużycie energii – są odpowiedzialne za około 40 proc. całkowitego końcowego zużycia energii w Unii Europejskiej i najwyższą emisję CO2 do atmosfery. W tym kontekście rośnie potrzeba większej świadomości projektantów, konstruktorów i decydentów, aby w nowych projektach podnieść efektywność energetyczną budynków. Szacu-

je się, że zaniedbania w zakresie efektywności energetycznej kosztują kraje członkowskie ok. 270 miliardów euro rocznie. Unia Europejska postawiła sobie za cel obniżenie zużycia energii w budynkach i Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (2010/31/UE) zobowiązuje kraje członkowskie do budowy po 31 grudnia 2020 r. budynków o niemal zerowym zużyciu energii. Nie ma zatem zbyt wiele czasu na zmianę. My postanowiliśmy nie czekać, lecz już dziś działać. W Polsce idea budownictwa energooszczędnego zaczyna powoli przebić się do świadomości decydentów. Uchwalona w marcu 2011 r. ustawa o efektywności energetycznej przewiduje wzorcową rolę sektora publicznego w podnoszeniu efektywności energetycznej. W tym kontekście ważną rolę odgrywają także instytucje propagujące idee zrównoważonego budownictwa. Jedną z takich instytucji jest zainicjowany przez Górnośląski Park Przemysłowy (GPP) Klaster Budownictwa Pasywnego i Energooszczędnego. Klaster powstał w 2008 r. i obecnie łączy działania ponad 40 członków z różnych branż, w tym środowiska naukowe m.in. z Politechniki Śląskiej i Politechniki Krakowskiej. GPP wspiera idee

łączenia nauki i biznesu jako platformy współpracy wymagającej sporo pracy i wzajemnego zrozumienia, ale również dającej szybkie, dobre i trwałe efekty. Jednym z tych efektów jest właśnie kompleks GPP BUSINESS PARK. Projekt obejmuje budowę czterech biurowców. Goeppert-Mayer jest pierwszym budynkiem tej inwestycji, budowę kolejnego rozpoczęliśmy w marcu tego roku. Taka etapowa rozbudowa kompleksu pozwala na elastyczne tworzenie oferty dopasowanej do planów ekspansji najemców. Stanowi to dużą korzyść dla firm, które planują czy też są już w trakcie negocjacji dużych kontraktów, mających w przyszłości zwiększyć zatrudnienie pracowników, powiększając tym samym powierzchnię najmu.

Czy ekodzielnica cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów?

Dostrzegając potencjał inwestycyjny tego miejsca, spółka już od 2005 r. tworzy na tych terenach nową przestrzeń miejską, na którą składać się będą infrastruktura biznesowa, mieszkalna, przestrzeń publiczna oraz tereny zielone. Rekultywacja obejmie ponad 50 ha i jest realizowana zgodnie z założeniami zrów-

noważonego budownictwa, które przyświeca projektom typu eko city oraz smart city. Kreowanie nowej przestrzeni miejskiej, w formie strefy aktywności gospodarczej i innowacyjności, jest działaniem wieloetapowym, opartym na wspólnej idei, którą jest nurt prośrodowiskowy, połączony z wykorzystaniem zaawansowanych i energooszczędnych technologii. Właśnie w myśl tej idei GPP podjęło decyzję o budowie energooszczędnego kompleksu biurowego GPP BUSINESS PARK. Miejsce cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów.

Czy są jakieś wymagania lokalizacyjne, żeby postawić ekobudynek?

Wiele zależy od systemów budynkowych, które chcemy wykorzystać, jednak ekologiczne budynki możemy i powinniśmy budować wszędzie, niezależnie od lokalizacji.

Czy łatwo jest otrzymać dotację na budowę ekologicznego budynku?

Budowa pierwszego budynku została zrealizowana przy współfinansowaniu Unii Europejskiej z Regionalnego Programu Operacyjnego, działanie 1.3 Transfer technologii i innowacji. Dotacja wyniosła 18 mln zł. Nie było łatwo, ale udało się. Woj. śląskie jako pierwsze w Polsce dostrzegło potrzebę i uwzględniło w swoich priorytetach działania dotyczące poprawy efektywności energetycznej budynków oraz komfortu osób w nich przebywających.

Jakie jest zainteresowanie najemcami na wy-

najem powierzchni w zielonych biurowcach?

Po sześciu miesiącach od otwarcia Goeppert-Mayer w budynku pozostało już tylko kilka wolnych modułów biurowych. Biurowiec prawie w 80% został skomercjalizowany. Jego atuty dostrzegli nie tylko duzi gracze, ale również firmy poszukujące niewielkiej, ale prestiżowej powierzchni biurowej.

Czy wynajem lokalu w budynku ekologicznym jest droższy od tradycyjnego?

U nas nie jest droższy. Wykorzystanie energooszczędnych rozwiązań i nowoczesnych urządzeń (w pełni zautomatyzowanych oraz przyjaznych dla pracowników) jest elementem zwiększającym komfort pracy w budynku, a także pozwalającym na faktyczne zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych, tak ważnych z punktu widzenia najemców. Półroczna analiza funkcjonowania budynku potwierdza nasze założenia, że zużycie energii jest w nim o ok. 50 proc. niższe niż w typowych biurowcach klasy A, przy zachowaniu pełnego komfortu użytkowników. Krótko mówiąc, to się opłaca nie tylko inwestorom budującym tego typu obiekty, ale również najemcom, którzy ograniczają w ten sposób swoje koszty stałe. Opłaca się także nam wszystkim, gdyż oszczędności te mają wymierny wpływ na zmniejszenie emisji CO₂ i znaczne ograniczenie zużycia zasobów naturalnych, chroniąc w ten sposób klimat na ziemi.

Czy ekobudynek ma według Pana większą wartość dla klientów/najemców?

Dla najemców wybór ekologicznego budynku ma znaczenie pod wieloma względami. Są to zarówno kwestie wymagań korporacyjnych i budowania wizerunku odpowiedzialnej, ekologicznej firmy, jak również aspekty czysto finansowe związane z niższymi kosztami eksploatacji powierzchni biurowej, choćby pod względem zużycia energii. W przyszłości znaczenie ekologiczności w budynkach biurowych będzie na pewno jeszcze bardziej wzrastać. Nieodłącznym atutem budynku Goeppert-Mayer, oprócz zaawansowanej i energooszczędnej technologii oraz prestiżu, jest objęcie go, jak i całego kompleksu, statusem Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która daje najemcom możliwość uzyskania dodatkowych korzyści finansowych.

Jaki jest cel ekoinwestycji? Dla jakich najemców są przystosowane budynki?

Budynek Goeppert-Mayer projektowano z myślą o najbardziej wymagających i świadomych najemcach, czyli głównie firmach z obszarów BPO/SSC/IT/R&D. Z tego względu budynek dopracowany jest w każdym szczególe pod względem funkcjonalnym, charakteryzuje się efektywnym zarządzaniem energią i tworzy przyjazne środowisko pracy. Sprostanie założeniom zrównoważonego i energooszczędnego budynku wymagało zastosowania najwyższej jakości, ekologicznych materiałów budowlanych o wysokich parametrach izolacyjności oraz zainstalowania specjalistycznych systemów budynkowych. To tylko niektóre czynniki, które przyciągają najemców do

naszego biurowca, który jest w tej chwili jednym z najnowocześniejszych budynków biurowych w Polsce, a nawet Europie. Warto dodać, że biurowiec został zaprojektowany zgodnie z brytyjskim system certyfikacji środowiskowej budynków BREEAM (ang. Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Inwestycja ma szansę na najwyższy z możliwych poziomów oceny – Outstanding. Już niebawem dowiemy się, czy inwestycja stanie się pierwszym w Europie kontynentalnej budynkiem biurowym z tak wysoką oceną. Wiedza środowisk naukowych, która pomogła zaprojektować zaawansowane technologicznie systemy, posłużyła również do stworzenia narzędzi bieżącego monitorowania wykorzystywanych w budynku technologii, pozwalając w ten sposób na optymalizację algorytmów ich pracy, a w konsekwencji również na znaczne oszczędności w kosztach eksploatacji budynku. Wyniki prowadzonych w budynku badań, w powiązaniu z wiedzą ogólną, będą upowszechniane w celu promocji budownictwa energooszczędnego.

Czy planują Państwo przyłączenie kolejnych

terenów inwestycyjnych do swojej strefy? Na czym polega przekształcanie terenów przemysłowych w nowoczesną strefę aktywności gospodarczej?

Pomysł utworzenia w Katowicach Górnośląskiego Parku Przemysłowego zrodził się w 2005 roku. Zależało nam na stworzeniu sprawnie funkcjonującej infrastruktury, ułatwiającej działanie i współdziałanie przedsiębiorstw, głównie małych i średnich, oferując im atrakcyjne warunki wynajmu. Od tego czasu na terenie Parku powstała nowoczesna hala produkcyjno-magazynowa, energooszczędne i komfortowe biura, kilkaset nowych miejsc pracy, sale konferencyjne oraz usługi typu „wirtualne biuro”. Tu także znajduje się siedziba Klastra Budownictwa Pasywnego i Energooszczędnego. W swoich działaniach GPP nastawiony jest na poszukiwanie coraz to nowszych rozwiązań, dających przedsiębiorcom możliwości efektywniejszego działania na wszystkich płaszczyznach. Teraz realizujemy kolejne plany rozbudowy Parku. Prace koordynujące prowadzone przez GPP obejmują ponad 50 ha terenu. ■

