



Poznań, z cenami w przedziale 13-17 euro za wynajem metra kwadratowego powierzchni biurowej, jest atrakcyjny niemal tak, jak londyńskie City

Czy Poznań będzie miał City?

Firmy i usługi Stolica Wielkopolski przymierza się do dzielnicy biznesowej

Katarzyna Sklepik

Wielkie ośrodki miejskie mają specjalne dzielnice, w których toczy się całe życie finansowe i biznesowe. Czy Poznań, jako rozwijająca się metropolia, ma szansę na stworzenie strefy podobnej do londyńskiego City?

Central Business District w Poznaniu

Pojęcie „City” odnosi się do centrum finansowo-handlowego Londynu, które formalnie nosi nazwę City of London. To śródmiejska dzielnica, w której skupione są najważniejsze firmy i organizacje zajmujące się szeroko pojętymi usługami.

Najczęściej w biurowcach najwyższej klasy skupiają się najważniejsze instytucje finansowe, handlowe oraz kulturalne, o zasięgu krajowym bądź międzynarodowym. Londyńskie City, to tylko jeden z przykładów tego typu rozwiązań. Podobne dzielnice to Wall Street na wyspie Manhattan (Nowy York), La Defense w Paryżu, czy Bankenviertel we Frankfurcie nad Menem.

Poznań, aby ściągnąć najemców segmentu BPO (tzw. sektora usług dla biznesu), powinien pomyśleć o spójnym zapleczu, które umożliwiłoby funkcjonowanie tego typu firm. Taką możliwość daje wykreowanie w przestrzeni miasta obszaru o nazwie Central Business District, czyli biznesowej dzielnicy miasta.

– Stworzenie idei City mogłoby dać przesłanki medialne i ramy organizacyjne do znacznego usprawnienia powiązań komunikacyjnych pomiędzy różnymi częściami miasta. Układ komunikacyjny naszego miasta staje się coraz mniej wydolny. Jedną z recept może być przesunięcie środka ciężkości miasta bardziej na zewnątrz – mówi Tadeusz Jurga, zastępca dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Takie rozwiązanie ograniczyłoby ruch samochodowy w centrum miasta, a przez to mogłoby spowodować większą spójność urbanistyczną poszczególnych części Poznania. Obszar City, jako miejsce kumulacji obiektów o znacznej intensywności zabu-

dowy i wysokości, nadałby sylwetce miasta nową jakość, stałby się istotnym wyróżnikiem i znakiem rozpoznawalnym przyszłej metropolii.

Rozwijające się miasto

Z raportu firmy DTZ (zajmującej się doradztwem na rynku nieruchomości) wynika, że to właśnie stolica Wielkopolski ma największy potencjał wśród polskich miast.

Wartość PKB w przeliczeniu na mieszkańca należy do najwyższych w kraju. Mimo że w tym roku do użytku przekazanych zostanie 48 tys. mkw. biur, to wciąż Poznań dla inwestorów stanowi biurowe eldorado. Co prawda mieliśmy do czynienia z ożywieniem na rynku nieruchomości komercyjnych w stolicy Wielkopolski w latach 2001–2003, to jednak dziś biur wciąż brakuje. Niekorzystnie na całą sytuację wpłynęło też spowolnienie gospodarcze i wstrzymanie planów wielu deweloperów. Ci, którzy zdecydowali się na kontynuację budowy, mają szansę na to, że lokale w ich biurowcach zejdą na pniu.

– W związku z narastającym kryzysem sytuacja na rynku nieruchomości nie była sprzyjająca dla nowych inwestycji. My jednak zdecydowaliśmy się zaryzykować. Dziś oceniając to z perspektywy czasu, podjęta decyzja była strzałem w dziesiątkę. W roku 2010 spośród całej przekazanej w Poznaniu do użytku powierzchni biurowej, prawie połowę stanowić będą biura oferowane przez Skalar Office Center – mówi Agnieszka Grzmil, wiceprezes Górecka Projekt, inwestora Skalar Office Center.

Poznańskie City

Obecnie w Poznaniu nie można wyznaczyć ściśle biznesowej dzielnicy miasta. Co prawda wiele inwestycji komercyjnych lokalizowanych jest w obrębie historycznego centrum, dalekie jest to jednak od idei City. Odważny pomysł na stworzenie tego typu dzielnicy powstał około pięć lat temu.

– Na lokalizację wskazano obszar tzw. „dziury toruńskiej”, czyli teren pomiędzy budynkami UAM a Hotelem Mercure oraz pomiędzy mostami: Tea-

tralnym i Kaponiera. Pomysł obejmował wybudowanie trzech lub pięciu bardzo wysokich budynków o charakterze biurowym. To spowodowało burzliwą dyskusję wielu środowisk – mówi Tadeusz Jurga.

W konsekwencji pojawiły się opinie, że w Poznaniu mamy znacznie więcej terenów, być może lepiej predestynowanych do lokalizacji powierzchni biurowych.

– Wtedy przypomniano pomysł, by taką dzielnicę zlokalizować na obszarach tzw. „wolnych torów”, lub na obszarze należącym niegdyś do ZNTK. W ten sposób możnaby jednocześnie zrewitalizować post-przemysłową dzielnicę miasta i zrealizować ideę, o której była mowa wyżej. Za tą lokalizacją przemawia kilka dodatkowych okoliczności o charakterze funkcjonalno-przestrzennym: bezpośrednia bliskość głównego dworca PKP i PKS, sąsiedztwo MTP oraz potencjalnie dogodne powiązanie z autostradą, a w niedalekiej przyszłości być może również z lotniskiem Ławica – dodaje Jurga.