

Wiśniowa Góra zaskakuje

– wywiad z Mariuszem Niemcem, wiceprezesem firmy AS-BAU



Rozmawia:
Ewa Tomaszewska

Na miejsce swojej nowej inwestycji wybraliście Państwo podwrocławski Wilkszyn. Co sprawiło, że właśnie ta mała wioska zyskała Państwa zainteresowanie?

Poszukiwaliśmy miejsca pod Wrocławiem, a dokładnie w jego bezpośrednim sąsiedztwie, tuż na styku granic administracyjnych. W naszej ocenie taka właśnie lokalizacja pozwala spełnić najważniejszą potrzebę ludzi, którzy na co dzień pracują w mieście, a czas po pracy chcą spędzać poza nim – w ciszy i zieleni. Oczywiście zawsze pojawia się pytanie o kierunek, w którym powinniśmy podążać. Wiemy, że południe miasta jest bardzo zaktywizowane i zdominowane, a dostępność gruntów na tym terenie jest dość ograniczona. Poza tym południe jest dość ubogie w atrakcje przyrodnicze, które mogłyby wzbogacić walory osiedla. Dlatego też zdecydowaliśmy się na część zachodnią. Udało nam się pozyskać teren 27 hektarów, który bezpośrednio sąsiaduje z Lasem Mokrzańskim. Istotny był więc zarówno walor przyrodniczy, jak i bezpośrednia bliskość Wrocławia. Odpowiedź na pytanie:

czy dokonaliśmy właściwego wyboru, poznamy dopiero za rok czy półtora, kiedy oferta będzie na tyle zaawansowana, że będzie mogła się już cieszyć dużym zainteresowaniem, a pierwsi mieszkańcy zamieszkają na osiedlu. To nasi klienci zdecydują, czy był to projekt, w który warto było inwestować czy też nie. Już dziś widać, że ludzie coraz chętniej wybierają na miejsce swojego życia bliższe okolice Wrocławia, a nie sam Wrocław. Dzieje się tak głównie w przypadku domów jednorodzinnych, choć coraz bardziej popularna staje się także zabudowa wielorodzinna.

Na niedawnej konferencji prasowej wspominał Pan o tym, iż dziś w Wilkszynie mieszka około 1000 osób. Jak miejscowi zareagowali na plany sześciokrotnego zwiększenia liczby ludności?

Nie prowadziliśmy bezpośrednich rozmów z miejscową ludnością. Oczywiście rozmawiamy z osobami, które prowadzą swoje inwestycje w bezpośrednim sąsiedztwie naszego osiedla, nigdy jednak nie spotkaliśmy się z zapytaniami

czy wręcz protestami z ich strony. Z kolei na portalu www.wilkszyn.pl już jakiś czas temu pojawiały się dyskusje i pytania dotyczące wizji architektonicznej naszej inwestycji. Być może te właśnie kwestie mogą być różnie postrzegane i rozumiane. Proszę jednak pamiętać, że jest to zawsze wybór pomiędzy architekturą ściśle klasyczną, a tym, co my zaproponowaliśmy. W dużej mierze jest to kwestia gustu. Wizja, którą obraliśmy jest wypadkową wielu dyskusji i debat. Prowadziliśmy też badania w tym zakresie na różnych grupach respondentów. Ponad połowa z nich była bardziej zainteresowana architekturą nowoczesną i ponadczasową. Dodatkowo za taką wizją architektoniczną przemawiał fakt, że chcieliśmy, aby nasze osiedle znacząco wyróżniało się na tle inwestycji innych deweloperów.

Gdyby zechciał Pan powiedzieć kilka słów o rozwiązaniach proekologicznych Wiśniowej Góry.

Dziś, tworząc nową koncepcję osiedla, poza ciekawą lokalizacją, wysoką jakością, atrakcyjną ceną, trzeba zaproponować coś jeszcze. Uznaliśmy, że musimy przedstawić klientowi ofertę specjalną. Dlatego też postawiliśmy przed architektami dodatkowe zadanie, chcieliśmy, żeby w planach zawarli także takie rozwiązania proekologiczne, które klient fakultatywnie będzie mógł wykorzystać w swoim domu. Aby pokazać klientom, jak to wszystko będzie wyglądało, wybudujemy Dom Wzorcowy. Jako pierwsi na rynku w roku 2004 wybudowaliśmy taki dom w Dolinie Krzeptowej. Powstał on w kooperacji z naszymi dostawcami, którzy pomogli nam ów dom wyposażać we wspomniane rozwiązania. Osiedle ma być budowane przez wiele lat. Stąd też to, co proponujemy dziś, musi być aktualne np. za dekadę. Uznaliśmy, że bezwzględnie pojawić się muszą kolektory słoneczne, które już dziś uchodzą za swoisty standard. Warto także wspomnieć o pompach ciepłych oraz rekuperatorach. Wprawdzie obecnie są to roz-

wiązania relatywnie drogie, jednak wszystko wskazuje na to, że za kilka lat staną się absolutnym standardem, a ich cena będzie bardziej przystępna. Warto zatem już teraz wprowadzić te rozwiązania do naszych projektów.

Jak wyglądają plany budowy infrastruktury osiedla?

Deweloper, który ma pasję i jasno określony cel chce nie tylko zrealizować inwestycję, ale także zaproponować swoim klientom ciekawe rozwiązania. AS-BAU tak naprawdę nie tworzy osiedla, lecz miasteczko. I tutaj dochodzimy do aspektów społecznych naszej inwestycji. Poza tym, że trzeba zaspokoić najbardziej oczywistą potrzebę, czyli stworzyć mieszkania, należy także dać klientowi możliwość interesującego spędzenia czasu, zrobienia zakupów itp. Dlatego postawiliśmy sobie cel, aby Wiśniowa Góra była osiedlem samowystarczalnym. Łącznie powstanie około 1700 lokali, w tym około 40 o charakterze usługowym. Zaplanowaliśmy, że będzie tam przedszkole, żłobek, sklep, fitness itd. Zrealizowanie funkcji osiedla, o których teraz mówimy, zaplanowaliśmy już na drugi etap budowy. Nie chcieliśmy doprowadzić do tego, że najpierw Wiśniową Górę zasiedlimy, a dopiero na końcu będziemy „bu-



Mariusz Niemiec, wiceprezes AS-BAU

dować sklepy”. W momencie, kiedy zamieszka pierwsze 50 rodzin, będziemy już na finiszu drugiego etapu prac i powstaną pierwsze lokale usługowe. W Wilkszynie tak naprawdę chcemy stworzyć alternatywę dla Wrocławia. Mieszkania pod Wrocławiem są po prostu tańsze niż we Wrocławiu. Spółka AS-BAU posiada we Wrocławiu oferty, które sprzedaje po średnich cenach 5,5-6 tysięcy, a pod Wrocławiem, np. w Krzeptowie po 4 900 zł. Tak więc cena ma być kolejnym magnesem, który przyciągnie rzeszę klientów.

Na koniec proszę powiedzieć kilka słów na temat przewidywanych cen lokali w Wiśniowej Górze.

Szacowany koszt domu w budowie szeregowej powinien wynieść około 600 tysięcy zł.

Mówimy tutaj o powierzchni pomiędzy 120 a 150 metrów kwadratowych. Jeśli zaś chodzi o domy wolnostojące, cena domu o powierzchni około 150 metrów kwadratowych ma wynieść 800 tysięcy złotych. Staraliśmy się stworzyć ofertę, która byłaby względnie różnorodna. Domów będzie około stu, typów dziesięć, do tego zabudowa szeregowa – jest więc w czym wybierać. Biorąc pod uwagę nowatorską architekturę, ciekawe rozwiązania i materiały, z jakich wykonana zostanie zabudowa, mogą powiedzieć, iż cena jest atrakcyjna. Czy tak rzeczywiście jest, ocenią oczywiście klienci i rynek.

Serdecznie dziękuję Panu za spotkanie i rozmowę. Dziękuję bardzo.

