

„Inteligentne budynki mieszkalne” wkraczają na polski rynek

Chata na pilota

Do niedawna samo stwierdzenie „inteligentne mieszkanie” było domeną pisarzy science-fiction. Dziś każdy z odrobiną fantazji (a także portfelem nieco zasobniejszym od przeciętnego), może w nich zamieszkać

Systemy BMI (Building Management System), do niedawna wykorzystywane w biurach, zaczynają wchodzić także do mieszkań ludzi, którzy cenią sobie bezpieczeństwo i komfort. Inwestorzy w Zachodniej Europie już kilkanaście lat temu zaprzyjaźnili się z systemem EIB służącym do zarządzania budynkiem mieszkalnym. System dopiero niedawno trafił na polski rynek.

Apetyt rośnie

W podwarszawskich Włochach właśnie powstaje komfortowy apartamentowiec na miarę XXI wieku, jednak w „inteligentnych mieszkaniach” polska palma pierwszeństwa przypadła Śląskowi.

– Chcemy wyróżnić się na rynku śląskich deweloperów, dlatego stworzyliśmy Millennium IQ, który jest pierwszym inteligentnym budynkiem mieszkalnym na Śląsku – mówi Anna Boryczka z Millennium Inwestycje.

W Millennium IQ wszystkie apartamenty zostały sprzedane w dniu opublikowania oferty. Podobnie jest z Parkiem Włochy pod Warszawą budowanym przez firmę N.I.A. Nawrath Consulting, która do tej pory nie zajmowała się budownictwem, ale importem i dystrybucją sprzętu elektronicznego.

– Zainteresowanie naszymi apartamentami jest ogromne. Do tej pory nie robiliśmy



wprowadzić żadnych rezerwacji – sprzedaż zaczniemy od lutego 2007 roku, jak tylko budynek przykryje dach – dostajemy jednak setki zapytań na temat naszej inwestycji – nie ukrywa Henryk Nawrath, prezes N.I.A. Nawrath Consulting.

Z bliska i daleka

Montowany w obu budynkach mieszkalnych system EIB umożliwia sterowanie oświetleniem, ogrzewaniem, żaluzjami, gazem, prądem, klimatyzacją, alarmem i wieloma innymi urządzeniami indywidualnie zaprojektowanymi dla klientów. Obsługę systemu ułatwia specjalny panel, który łączy funkcje standardowych włączników i wyłączników. Jednym przyciskiem można włączyć światło, aktywować alarm, a nawet dostroić muzykę czy kino domowe. Dzięki systemowi mieszkaniem moż-

na będzie zarządzać również na odległość.

– Potrzebny jest jedynie dostęp do serwera zarządzającego budynkiem. Za pośrednictwem strony internetowej lub SMS-em mieszkańcy będą mogli w każdym momencie wydać polecenie, które uruchomi określone urządzenie w ich domu. W ten sposób można włączyć chociażby ogrzewanie – gdy wrócimy do domu, będzie już w nim ciepło – mówi Zbigniew Czerwonka z firmy Tema, przedstawiciela niemieckiego producenta systemów EIB.

Dzięki takim funkcjom systemy pozwalają na duże oszczędności w domowym budżecie. Z biura możemy zmniejszyć ogrzewanie mieszkania, czy wyłączyć światło, o którym zapomnieliśmy rano. Dotychczas wiele domowych systemów można było z góry

programować, jednak taka funkcja nie zdawała egzaminu, gdy np. pora powrotu lokatora do domu ulegała nieoczekiwanej zmianie. Obecnie, gdy np. później wrócimy z pracy, będzie na nas czekało świeżo wywietrzone mieszkanie i wanna z gorącą wodą, którą automatycznie naleje system. Na razie polscy deweloperzy nie oferują tak luksusowych usług w standardzie, ale na życzenie klienta jest to możliwe.

– System nieustannie wzbogaca się o nowe funkcje – już niedługo będzie możliwe również sterowanie sprzętem gospodarstwa domowego – zapewnia Zbigniew Czerwonka.

Dla estetów

Dzięki systemowi EIB wzrasta również estetyka mieszkania – nie mamy dziesiątek włączników, a jedynie gustownie zaprojektowany panel zarządzający. Każdy może wybrać sobie jego design i – zgodnie z potrzebami – uzupełnić o dodatkowe funkcje. W budynku objętym siecią nie ma również problemów z psującymi estetykę grzejnikami, gdyż montowane jest ogrzewanie podłogowe. Pod podniesioną podłogą są również ukryte wszelkie przewody od sprzętu audio czy sieci internetowej.

Elektronika dla każdego

Systemy EIB są dostępne na rynku już od paru lat, jednakże do tej pory były projektowane i montowane na specjalne zamówienia najbardziej zaможnych klientów. Dziś systemy (i same urządzenia, które można włączyć do systemów)

Czym jest EIB?

System EIB (European Installation Bus), opracowany w 1990 roku przez producentów systemów elektroinstalacyjnych, łączy w sobie wszystkie funkcje zarządzania budynkiem. System opiera się na jednej magistrali komunikacyjnej, za pomocą której można sterować wszystkimi mediami w danym obiekcie. Dzięki systemowi EIB możliwe jest zarządzanie funkcjami, które do tej pory realizowane były oddzielnie.

Strukturę inteligentnego budynku tworzą zintegrowane systemy:

- ▶ zarządzania energią (BEMS),
- ▶ ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (HVAC),
- ▶ ochrony i bezpieczeństwa,
- ▶ kontroli dostępu,
- ▶ ochrony przeciwpożarowej,
- ▶ sterowania oświetleniem,
- ▶ telekomunikacji,
- ▶ integracji systemów z wykorzystaniem sterowania przez komputer.

(Źródło: Wikipedia)

żona instalacja może służyć wiecznie. Zmienia się lub dodaje jedynie kolejne moduły odpowiedzialne za poszczególne funkcje, których przeznaczenia jeszcze nie znamy, a które zapewne pojawią się w niedługiej przyszłości. Pojawić się muszą, bo – jak mawia Bill Gates, właściciel jednego z pierwszych „inteligentnych domów” na świecie – „inteligentne budynki dziś to elektroniczne trupy jutro”.

Kogo na to stać?

„Inteligentne apartamenty” na polskim rynku wcale nie okazują się być tymi najdroższymi. Za mieszkanie w Millennium IQ trzeba było zapłacić 4,5 do 5 tys. zł za metr kwadratowy. W Parku Włochy ceny będą wyższe, jednakże jest to związane również z lokalizacją – mieszkania na Śląsku są po prostu tańsze.

– Nasze mieszkania będą kosztować od 7 do 10 tys. za mkw. Wyższą cenę będą miały apartamenty z dużymi tarasami – mówi prezes Nawrath.

Koszt wybudowania całego Parku Włochy przewidziany jest na 5-6 mln zł i zostanie pokryty ze środków własnych inwestora. Na pewno mieszkania w tym „inteligentnym budynku” będą dużym rarytatem na rynku i to z bardzo prozaicznego powodu – będzie ich jedynie 12. Również śląska inwestycja należy raczej do elitarnych.

– W Millennium IQ zaprojektowaliśmy 6 luksusowych apartamentów o powierzchni od 70 do 200 mkw. – mówi Anna Boryczka.

A kto będzie w nich mieszkał? Budynki nastawione są raczej na młodych, nowoczesnych klientów, którzy z techniką i informatyką są za pan brat. Bo nie wszyscy wierzą w zapewnienia producentów, że obsługa domów XXI wieku jest dziecinnie prosta.

■ Zuzanna Wiak

Nowe mieszkania Raiffeisen Evolution

Raiffeisen Evolution Project Development wybuduje dwa projekty mieszkaniowe w Warszawie. Na Mokotowie w okolicy ulic Domaniewskiej i Samochodowej deweloper postawi budynek z około 180 lokalami ze średniej, wyższej półki. Firma ma już WZiZT, a wkrótce złoży wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Prace powinny rozpocząć się na początku 2007 roku, a zakończyć w 2008. Natomiast przy ulicy Hery na Bemowie REPD wybuduje około 280 mieszkań. Deweloper dysponuje WZiZT. Rozpoczęcie prac, tak jak w przypadku pierwszego projektu, zaplanowano na początek przyszłego roku. Kolejne miasta, w których chce inwestować REPD, to m.in. Kraków, Wrocław (mieszkania) i Koszalin (pow. handlowe).

Dolcan buduje na Woli

Firma Dolcan rozpoczęła budowę apartamentowca na warszawskiej Woli. 17-piętrowy budynek powstanie u zbiegu ulic Skierniewickiej i Kasprzaka i pomieści około 180 mieszkań o powierzchni od 40 do 195 mkw. Cena mkw. lokalu waha się od 8,9 tys. zł do 10,6 tys. zł. Projekt inwestycji „Skierniewicka” powstał w pracowni APA Markowski Architekci. Zakończenie budowy planowane jest na koniec 2008 roku.

Neinver wchodzi w mieszkaniówkę

Hiszpańska firma Neinver odkupiła od spółki Invest Komfort 37-hektarową działkę w Gdańsku wcześniej zakupioną od Agencji Mienia Wojskowego. Na terenie położonym między ul. Piotrowską a Słowackiego deweloper wybuduje duże osiedle mieszkaniowe. Powstaną trzynastopiętrowe wieżowce, kilkadziesiąt domów jednorodzinnych oraz nowa droga łącząca dzielnicę Morena z Wrzeszczem. Rada Miasta Gdańsk uchwaliła już plan zagospodarowania przestrzennego dla działek. Przewiduje on powstanie budynków mieszkalnych o maksymalnej wysokości trzynastu pięter, domów jednorodzinnych oraz sklepów o maksymalnej powierzchni 2 tys. mkw. Inwestor będzie musiał pozostawić w środku Moreny zalesione pasmo, które pełnił ma funkcje rekreacyjne. (Źródło: „Gazeta Wyborcza”, Trójmiasto)

Sky Tower zamiast Poltegora

Na miejscu wrocławskiego Poltegora powstanie najwyższy w Europie Środkowej i Wschodniej budynek mieszkalny. Na działce przy ul. Powstańców Śląskich inwestor, firma LC Corp, wybuduje kompleks sześciu budynków łączących w sobie funkcje biurowe, usługowe oraz mieszkalne. Jednym z planowanych obiektów będzie 51-kondygnacyjna wieża mieszkalna Sky Tower o wysokości ok. 200 metrów. We wszystkich planowanych budynkach znajdują się apartamenty o łącznej powierzchni ok. 91 tys. mkw., zaś całkowita powierzchnia kompleksu wyniesie ok. 300 tys. mkw. Autorem projektu Sky Tower jest warszawskie biuro projektowe B&G. Budowa kompleksu za ok. 400 mln dol. ma się rozpocząć w połowie 2007, a zakończyć w drugim kwartale 2010 roku. Inwestycja zostanie sfinansowana ze środków własnych inwestora oraz z kredytu bankowego.

www.eurobuild.pl