

BALTANICA

SHOPPING, CONFERENCE & OFFICE CENTER

The background of the slide features several faint, light blue geometric elements. A large circle is positioned in the upper left quadrant. Below it, a smaller circle is partially visible. A series of intersecting lines, including a prominent triangle, are located in the lower left and center of the slide. A thin horizontal line is positioned just below the main title.

Prezentacja koncepcji inwestycji

Koszalin, działka nr 301/1, 301/2
ul. Zwycięstwa 137-139

Zespół projektowy



Kudla Invest. Firma inwestycyjna zorientowana na najwyższą jakość i wyjątkowy charakter realizowanych projektów. W ciągu ostatniej dekady członkowie zespołu Kudla Invest uczestniczyli w realizacjach kluczowych inwestycji na terenie całej Polski znajdując uznanie i wsparcie kredytowe trzech działających na polskim rynku banków. Obecnie ten dynamiczny i doświadczony zespół profesjonalistów opracowuje między innymi takie projekty jak Zespół Apartamentów Crystal Park w Szklarskiej Porębie czy Kompleks Apartamentowo-Rekreacyjny w Grzybowie koło Kołobrzegu.

[*www.kudlainvest.pl*](http://www.kudlainvest.pl)

ultraarchitects

Studio architektoniczne założone przez Marcina Kościucha i Tomasza Osieglowskiego - architektów z wieloletnim doświadczeniem w projektowaniu różnorodnych obiektów użyteczności publicznej. Współpracowali przy projektowaniu takich obiektów jak Stary Browar i Lotnisko Ławica w Poznaniu oraz hal ekspozycyjnych na terenie Międzynarodowych Targów Poznańskich. Wśród najnowszych projektów pracowni są m.in. Centrum Rehabilitacji w Bydgoszczy, sala koncertowa wraz z powierzchniami dydaktycznymi w zabytkowym budynku Akademii Muzycznej w Bydgoszczy, centra handlowo-rozrywkowe w Lesznie i Kaliszu, budynek biurowo-hotelowy przy Placu Wolności w Poznaniu.

www.ultra-architects.pl

oneminutehero

Studio strategii i designu marki wyspecjalizowane w tworzeniu kompleksowych systemów tożsamości przestrzeni. Studio brało udział w realizacjach dla takich obiektów jak Centrum Handlowe Cuprum Arena w Lubinie, Galeria Malta w Poznaniu, Apartamentowiec Emerald w Warszawie, Apartamenty i Kompleks Biurowo-Handlowy Greenpoint w Poznaniu, Biurowiec Lumen w Warszawie, Hotel Brovaria w Poznaniu.

www.oneminutehero.com

Lokalizacja inwestycji



Usytuowany zaledwie 11 km od Morza Bałtyckiego Koszalin to drugi co do wielkości ośrodek miejski na Pomorzu Zachodnim oraz istotny węzeł komunikacyjny Polski Północnej. Miasto jest członkiem Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ważnym centrum administracyjnym i gospodarczym regionu.

Według ewidencji statystycznej REGON na koniec 2007 roku w Koszalinie funkcjonowało 18 400 podmiotów gospodarczych, z czego aż 1031 to spółki prawa handlowego, z pośród których znaczny odsetek stanowiły firmy kapitału zagranicznego.



Koszalin to również prężny ośrodek akademicki. 31 szkół średnich i 9 uczelni wyższych sprawia, że każdego roku tysiące młodych ludzi wybiera to miasto jako miejsce swojej edukacji i kariery naukowej.

Progres gospodarczy oraz rozbudowana baza akademicka miasta sprawiają, że aż 83% mieszkańców tej 107-tysięcznej aglomeracji to ludzie młodzi w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym.

Kolejne władze konsekwentnie prowadzą tu przyjazną politykę wobec przedsiębiorczości a młode społeczeństwo jest mocną stroną strategii rozwoju tego regionu. Koszalin to miasto dynamicznych zmian i nieskrępowanego potencjału ukierunkowanego na sukces.





Teren przeznaczony pod inwestycję obejmuje działki Koszalin 301/1 i Koszalin 301/2. Położone w ścisłym centrum, przy głównej arterii komunikacyjnej śródmieścia parcele o łącznej powierzchni 4500 m² tworzą idealnie skomunikowaną lokalizację usytuowaną w sąsiedztwie najważniejszych urzędów i instytucji Koszalina.

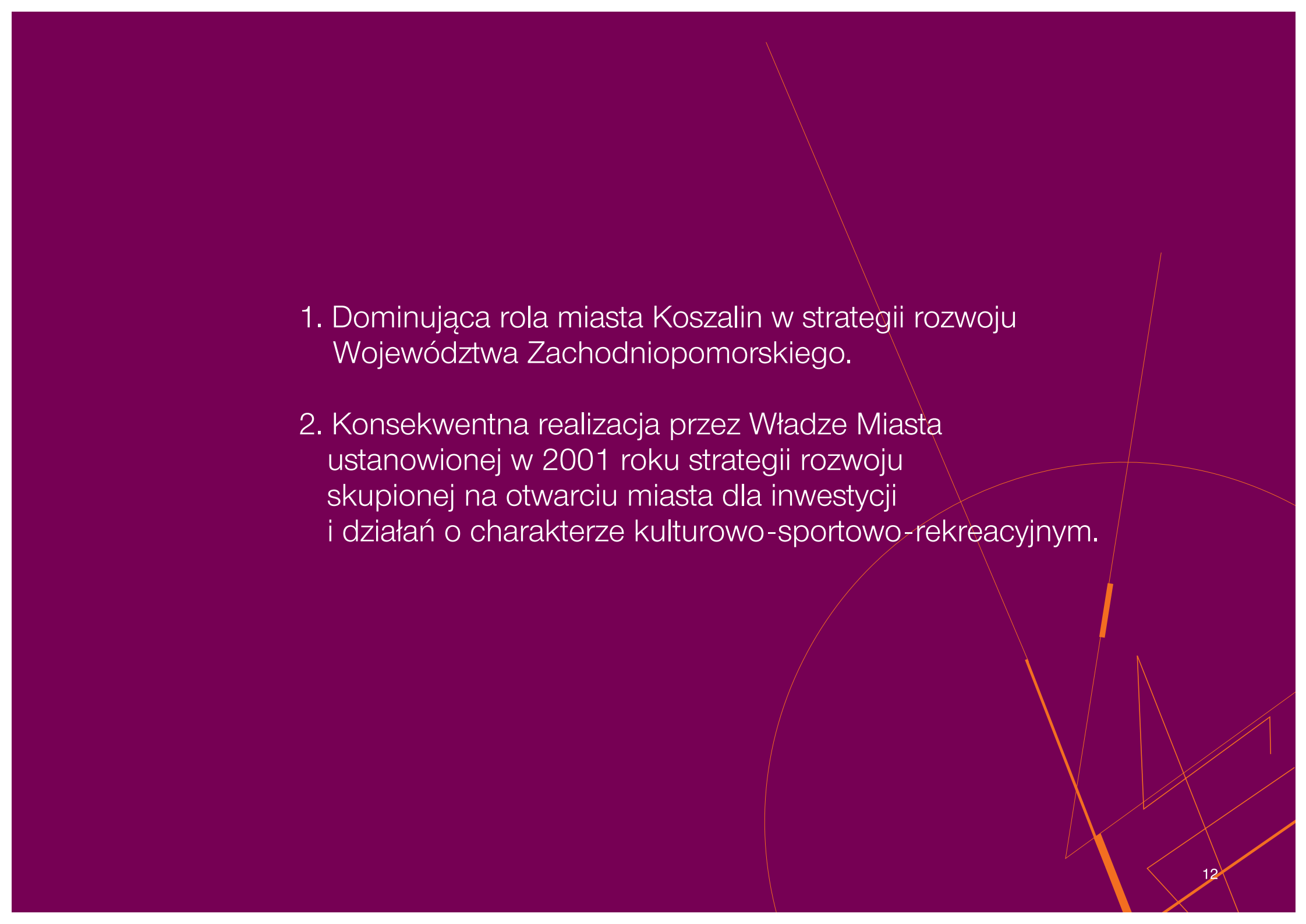
UNIONTOWER



www.uniontower.pl

Obecnie teren działki 301/1 stanowi lokalizację najwyższego budynku Koszalina, wzniesionego w latach 70-tych jedenastokondygnacyjnego biurowca, który do dziś stanowi podstawowe zaplecze przestrzeni biurowych miasta.

Analiza środowiska inwestycji. Podsumowanie.

- 
1. Dominująca rola miasta Koszalin w strategii rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego.
 2. Konsekwentna realizacja przez Władze Miasta ustanowionej w 2001 roku strategii rozwoju skupionej na otwarciu miasta dla inwestycji i działań o charakterze kulturowo-sportowo-rekreacyjnym.

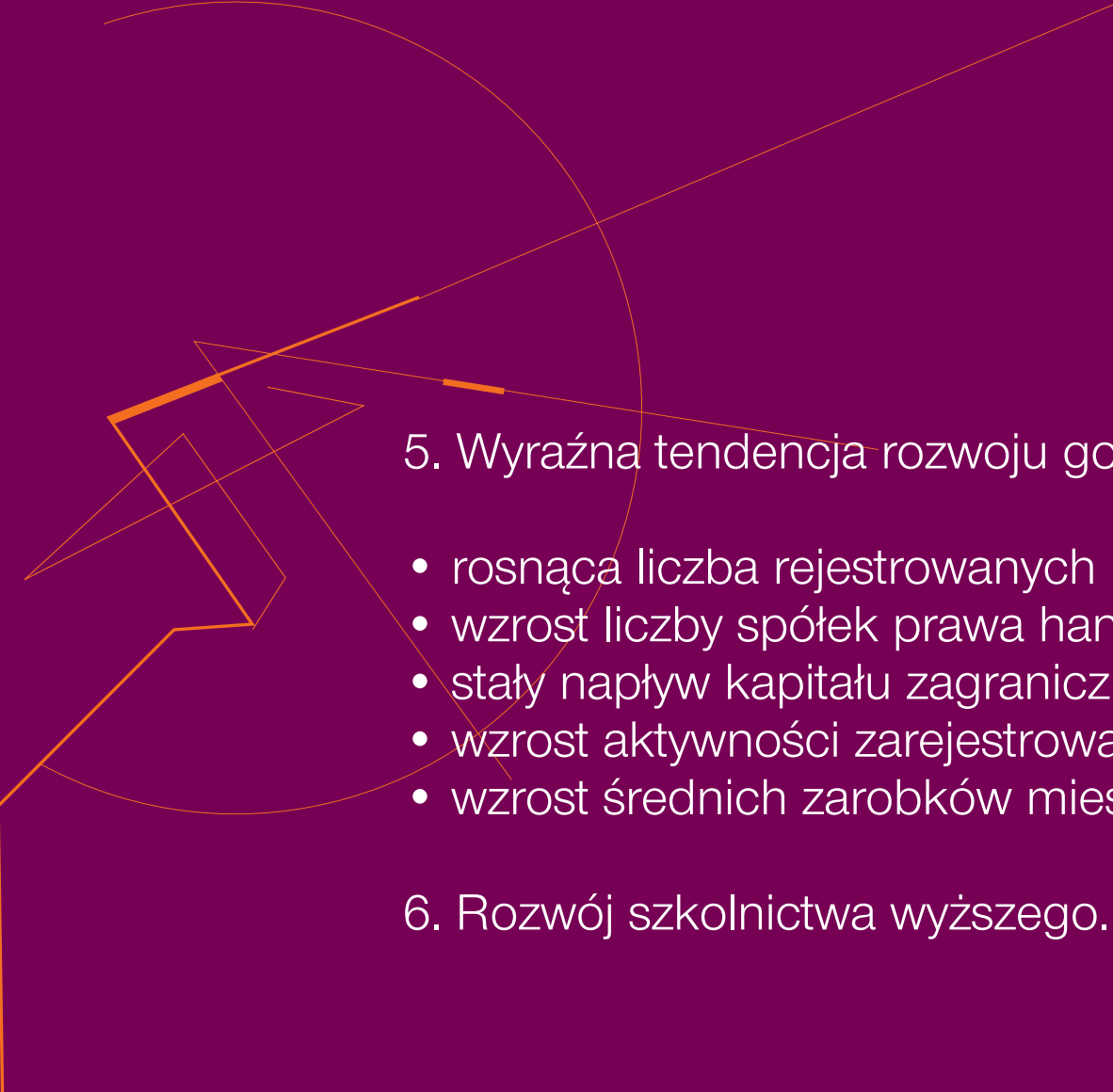
The background of the slide features a series of thin, light blue lines that form various geometric shapes, including triangles and polygons, some of which are nested or overlapping. These lines are scattered across the slide, with a higher concentration on the left side. The overall effect is a modern, minimalist design.

3. Ustanowiony Planu Rozwoju Miasta na lata 2009-2011 zakładający:

- poprawę infrastruktury związanej z rozwojem gospodarczym i jakością życia
- tworzenie nowych miejsc pracy i wzrost konkurencyjności lokalnych firm
- czas na kulturę i rekreację

4. Przewidziane w Planie Rozwoju Miasta inwestycje publiczne:

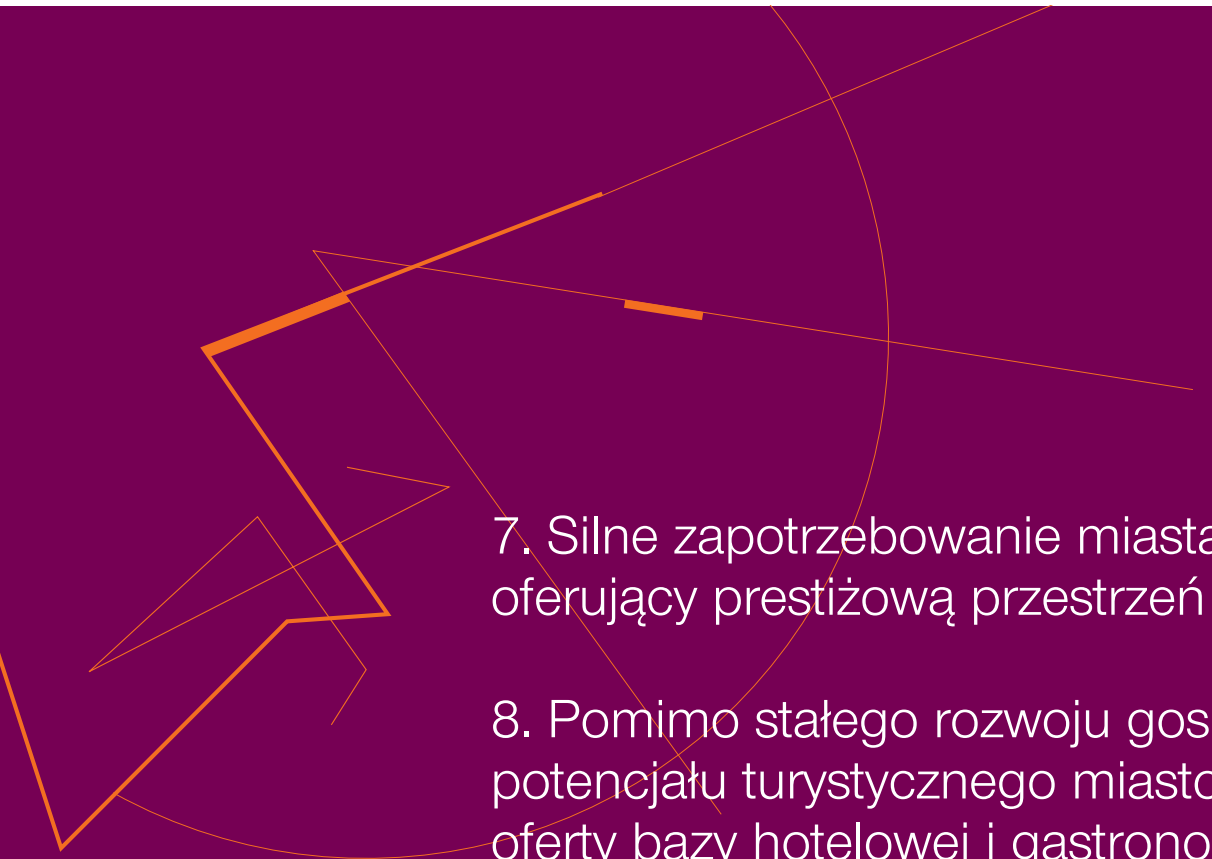
- uzbrojenie Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjno-Przemysłowej w Koszalinie
- uruchomienie lotniska cywilnego w Zegrzu Pomorskim k. Koszalina
- budowa hali widowiskowo-sportowej
- budowa sali koncertowej Filharmonii Koszalińskiej



5. Wyraźna tendencja rozwoju gospodarczego:

- rosnąca liczba rejestrowanych podmiotów gospodarczych
- wzrost liczby spółek prawa handlowego
- stały napływ kapitału zagranicznego
- wzrost aktywności zarejestrowanych firm
- wzrost średnich zarobków mieszkańców miasta

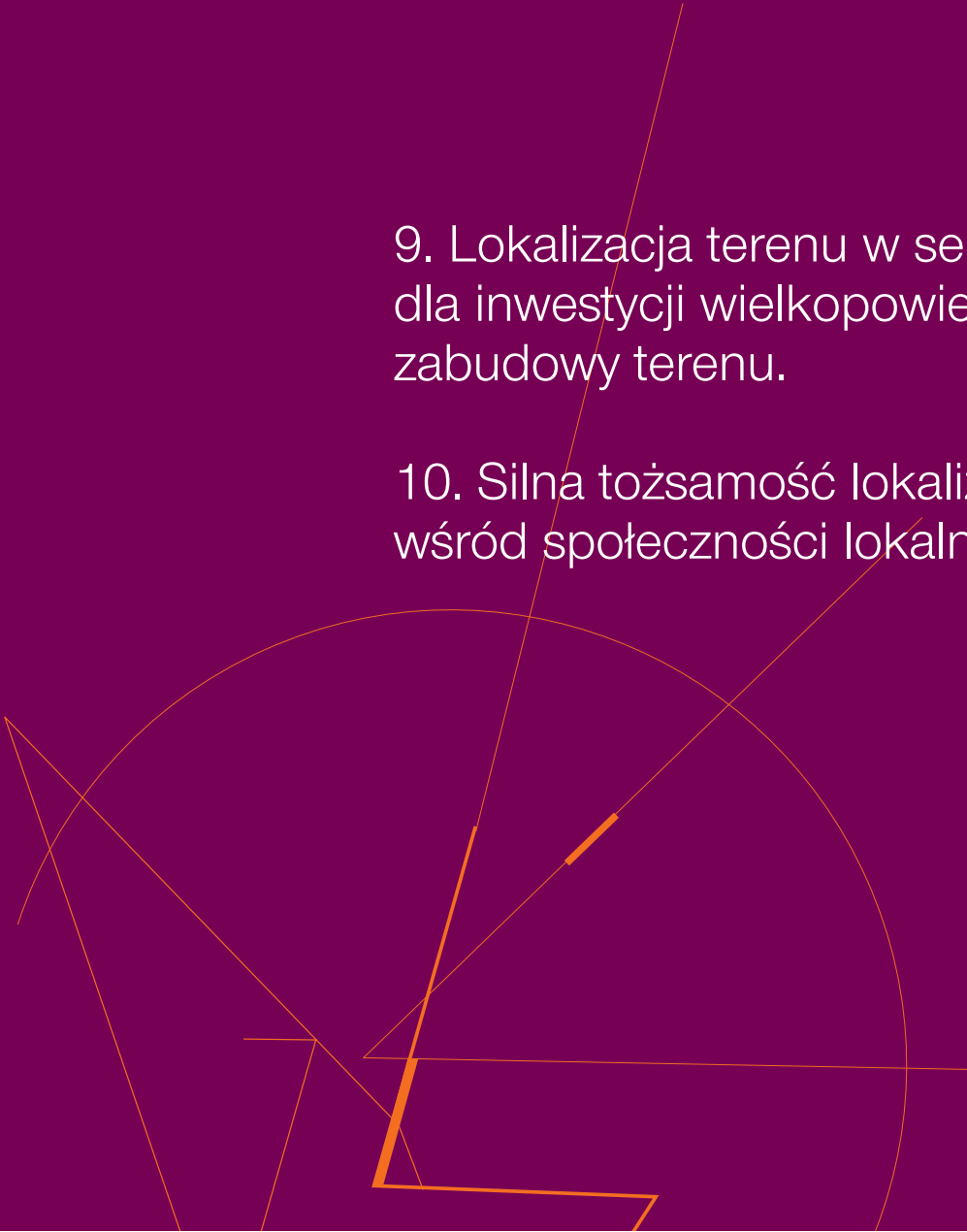
6. Rozwój szkolnictwa wyższego.



7. Silne zapotrzebowanie miasta i regionu na obiekt oferujący prestiżową przestrzeń biurową i konferencyjną.*

8. Pomimo stałego rozwoju gospodarczego i swojego potencjału turystycznego miasto nie posiada wystarczającej oferty bazy hotelowej i gastronomicznej w klasie premium.*

* wg Zestawienia Przestrzeni Publicznych: Koszalin 2009 (strona 82)



9. Lokalizacja terenu w sercu aglomeracji i korzystny dla inwestycji wielkopowierzchniowej charakter obecnej zabudowy terenu.

10. Silna tożsamość lokalizacji z powierzchniami biurowymi wśród społeczności lokalnej i środowiska biznesowego.

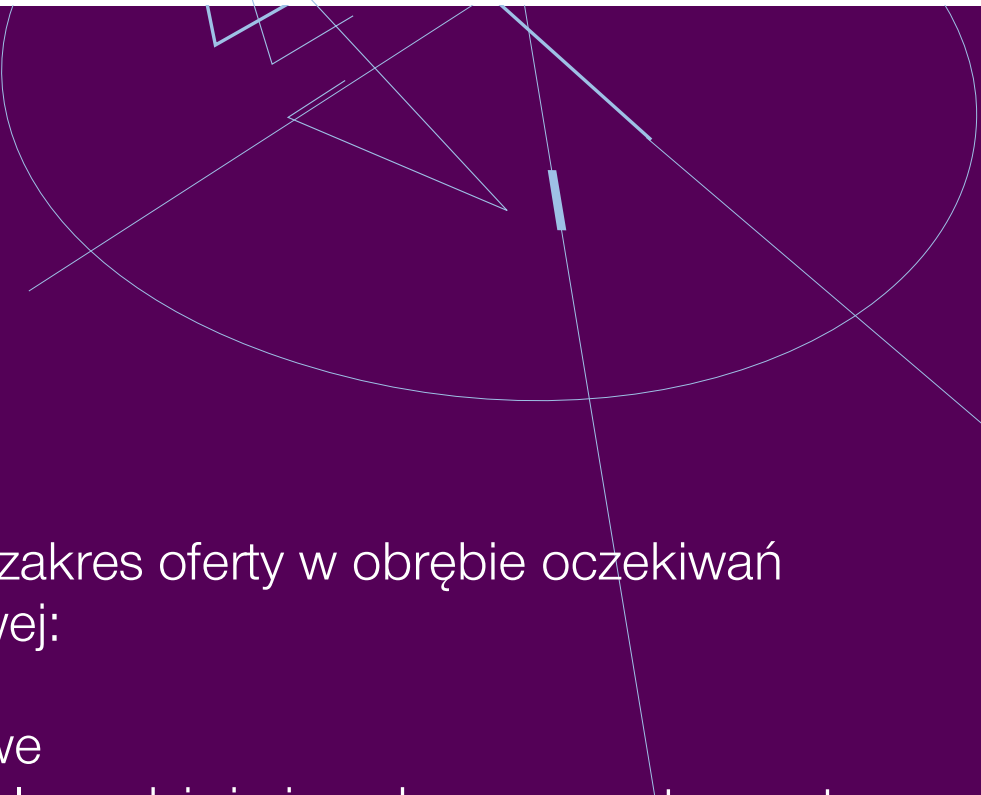
An abstract geometric design on a dark blue background. It features a large white circle on the left side, intersected by a horizontal white line. Several white lines of varying lengths and angles are scattered across the slide. There are also some white geometric shapes, including a triangle and a rectangle, partially visible. The text is positioned in the upper right area of the slide.

Program założeń dla rozwiązań strukturalno-funkcjonalnych inwestycji.

1. Pasaże handlowe:

- nieodzowny gwarant zyskowności obiektu zorientowany na ofertę handlowo-usługową klasy premium
- zoptymalizowana komunikacja z hotelem i częścią biurową
- nowoczesna architektura i interior design
- bezpośrednio otwarty na ulicę Zwycięstwa



- 
- zróżnicowany zakres oferty w obrębie oczekiwań grupy docelowej:
 - butiki odzieżowe
 - ekskluzywny salon odzieży i wodnego sprzętu sportowego
 - delikatesy i sklep z winami
 - salon wyposażenia wnętrz
 - galeria sztuki i antyki
 - jubiler
 - bank

2. Centrum biurowo-konferencyjne; biura, sale konferencyjne, powierzchnie ekspozycyjne:

- macierz funkcjonalna przestrzeni
- blisko 50% powierzchni obiektu
- możliwość zróżnicowania poziomu standardów dostępnych powierzchni
- nowoczesna i funkcjonalna architektura wykorzystująca wysokiej jakości materiały



2.1 Centrum biurowo-konferencyjne, biura:

- dobrze skomunikowane
- łatwo modyfikowalne i zróżnicowane przestrzenie
- wysoki współczynnik dostępu do światła słonecznego
- wysokiej klasy systemy klimatyzacyjne
- nowoczesny design



2.2 Centrum biurowo-konferencyjne, sale konferencyjne:

- wielofunkcyjny charakter przestrzeni
- niezależna komunikacja
- minimum 250 miejsc
- wysoki standard wykończeń



2.3 Centrum biurowo-konferencyjne, powierzchnie ekspozycyjne wewnątrz i na dachu obiektu:

- wielofunkcyjny charakter przestrzeni umożliwiający organizację takich eventów jak targi branżowe, koncerty, pokazy mody, premiery samochodów
- zaplecze gastronomiczne przestrzeni pozwalające na kompleksową obsługę cateringową eventów organizowanych na terenie obiektu
- niezależna komunikacja
- system transportu towarowego
- wysoki standard wykończeń



3. Hotel:

- obiekt odpowiadający czterogwiazdkowym standardom światowym
- niezależna komunikacja zarówno z zewnątrz jak i z wnętrza obiektu
- minimum 50 pokoi
- prestiżowa restauracja na minimum 80 miejsc
- klub muzyczny (jazzowy) wewnątrz hotelu posiadający osobne wejście



4. Gastronomia:

- platforma gastronomiczna ze zróżnicowaną ofertą dedykowaną grupie docelowej
- sieciowe kawiarnie
- sushi bar
- restauracja włoska



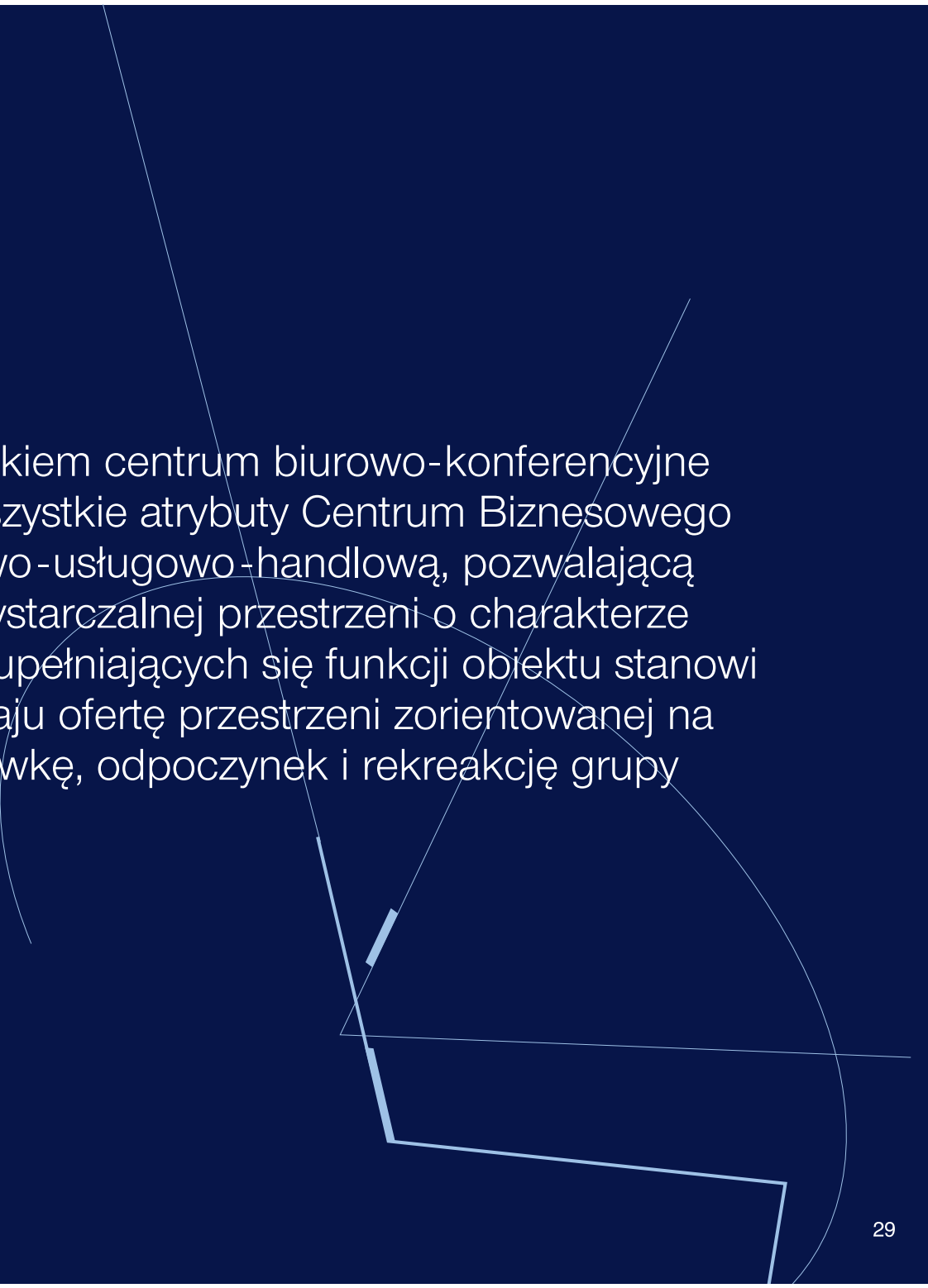
5. Zdrowie i uroda – klub fitness i spa:

- wielkopowierzchniowa otwarta przestrzeń dostosowana do wymogów największych sieci klubów fitness
- zoptymalizowana komunikacja z hotelem i częścią biurową
- lokalizacja zapewniająca dostęp do światła dziennego i atrakcyjny widok





Tożsamość przestrzeni: esencja

Abstract geometric lines in light blue and white, including a large circle and several intersecting straight lines, creating a modern, architectural feel.

Usytuowane nad Bałtykiem centrum biurowo-konferencyjne skupiające w sobie wszystkie atrybuty Centrum Biznesowego i infrastrukturę hotelowo-usługowo-handlową, pozwalającą na stworzenie samowystarczalnej przestrzeni o charakterze premium. Synergia uzupełniających się funkcji obiektu stanowi unikatową na skalę kraju ofertę przestrzeni zorientowanej na pracę, szkolenia, rozrywkę, odpoczynek i rekreację grupy docelowej.



Tożsamość przestrzeni: nazwa

O C E A N

B A Ł T Y K

N I E B I E S K I

S T A T E K

BALTANICA

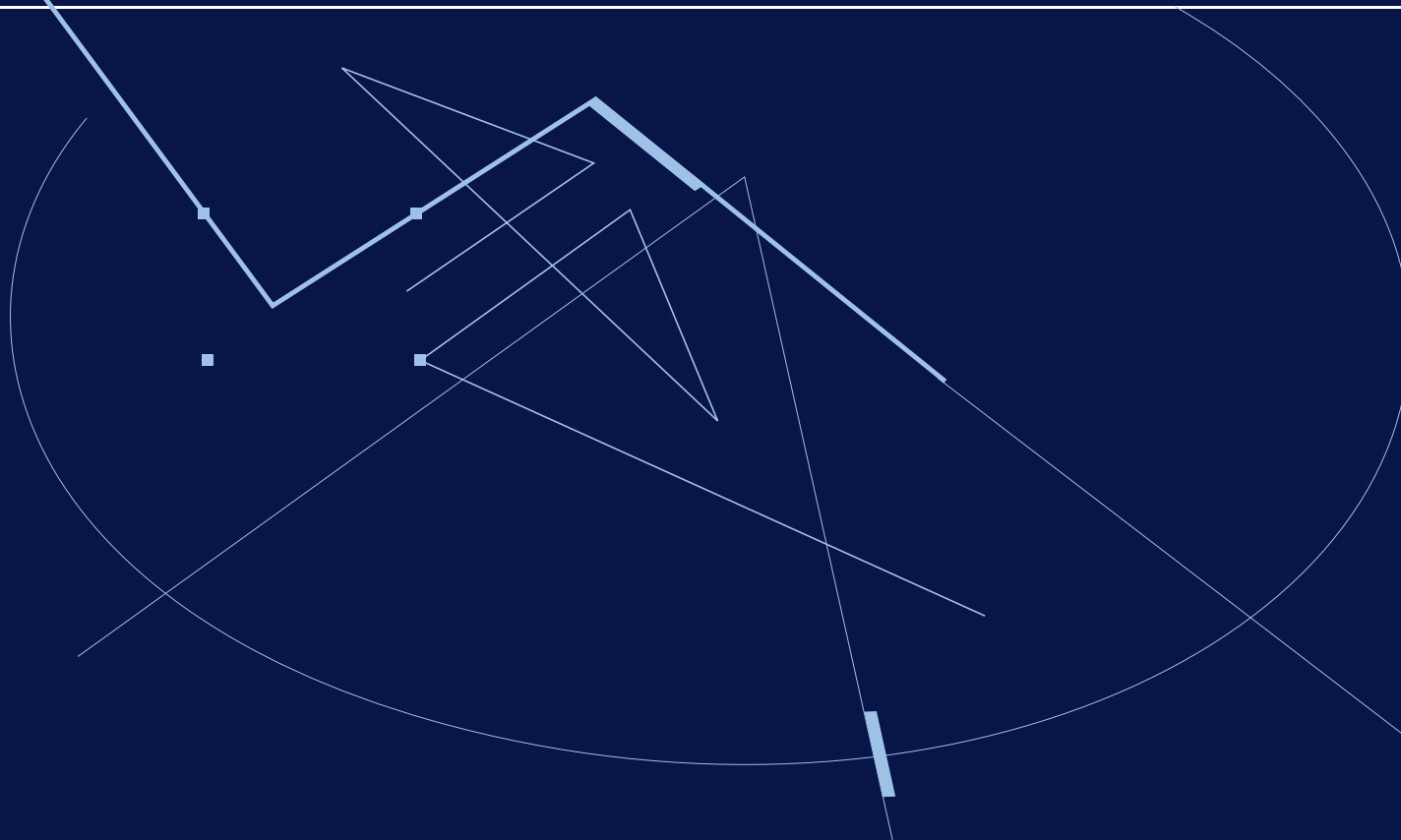
O K R Ę T

A T L A N T Y D A

B Ł Ę K I T

A T L A N T I C

Tożsamość przestrzeni: logo i elementy systemu identyfikacji



BALTANICA

BALTANICA

OFFICE & CONFERENCE CENTER

BALTANICA
SHOPPING HALL

BALTANICA
RESTAURANT & CLUB

BALTANICA
HOTEL★★★★



BALTANICA
OFFICE & CONFERENCE CENTER

BALTANICA
OFFICE & CONFERENCE CENTER

ULLAMCORPER, LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, ETIAM
LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, ETIAM
ULLAMCORPER, LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM

TADEUSZ PRZYKLADOWY	ACCOUNT MANAGER +48 607 83 43 56
--------------------------------------	---

BALTANICA
OFFICE & CONFERENCE CENTER
SHOPPING HALL | RESTAURANT & CLUB | HOTEL *****

LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, ETIAM

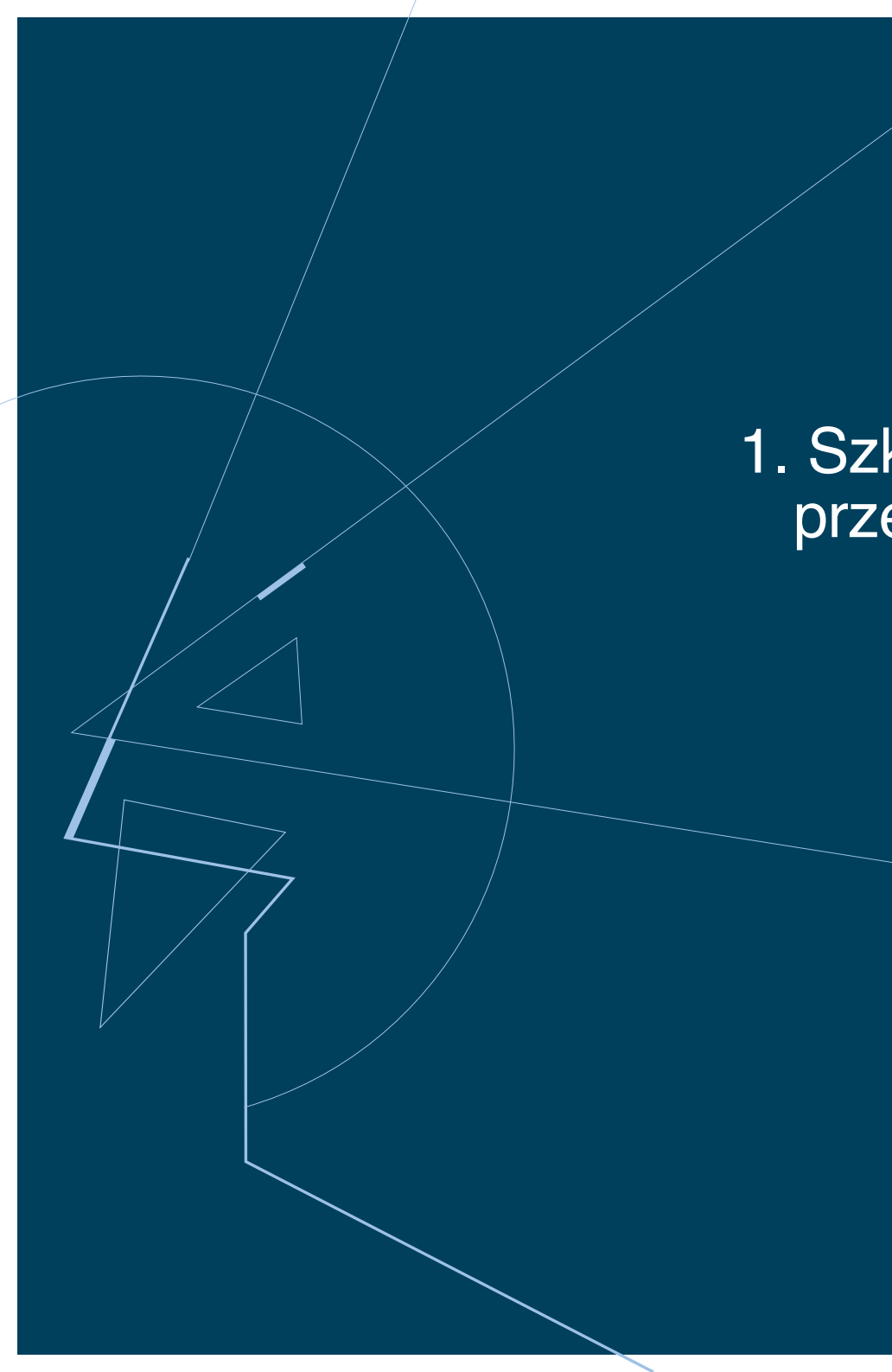
LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, ETIAM

ULLAMCORPER, LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, ETIAM
LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM, ETIAM
ULLAMCORPER, LOREM IPSUM DOLOR SIT AMET ENIM

TADEUSZ PRZYKLADOWY	ACCOUNT MANAGER +48 607 83 43 56
--------------------------------------	---

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna





1. Szkic urbanistyczny - analiza sytuacji przestrzennej obiektu w skali miasta.

osiedla

BALTANICA

tereny zielone i rekreacyjne

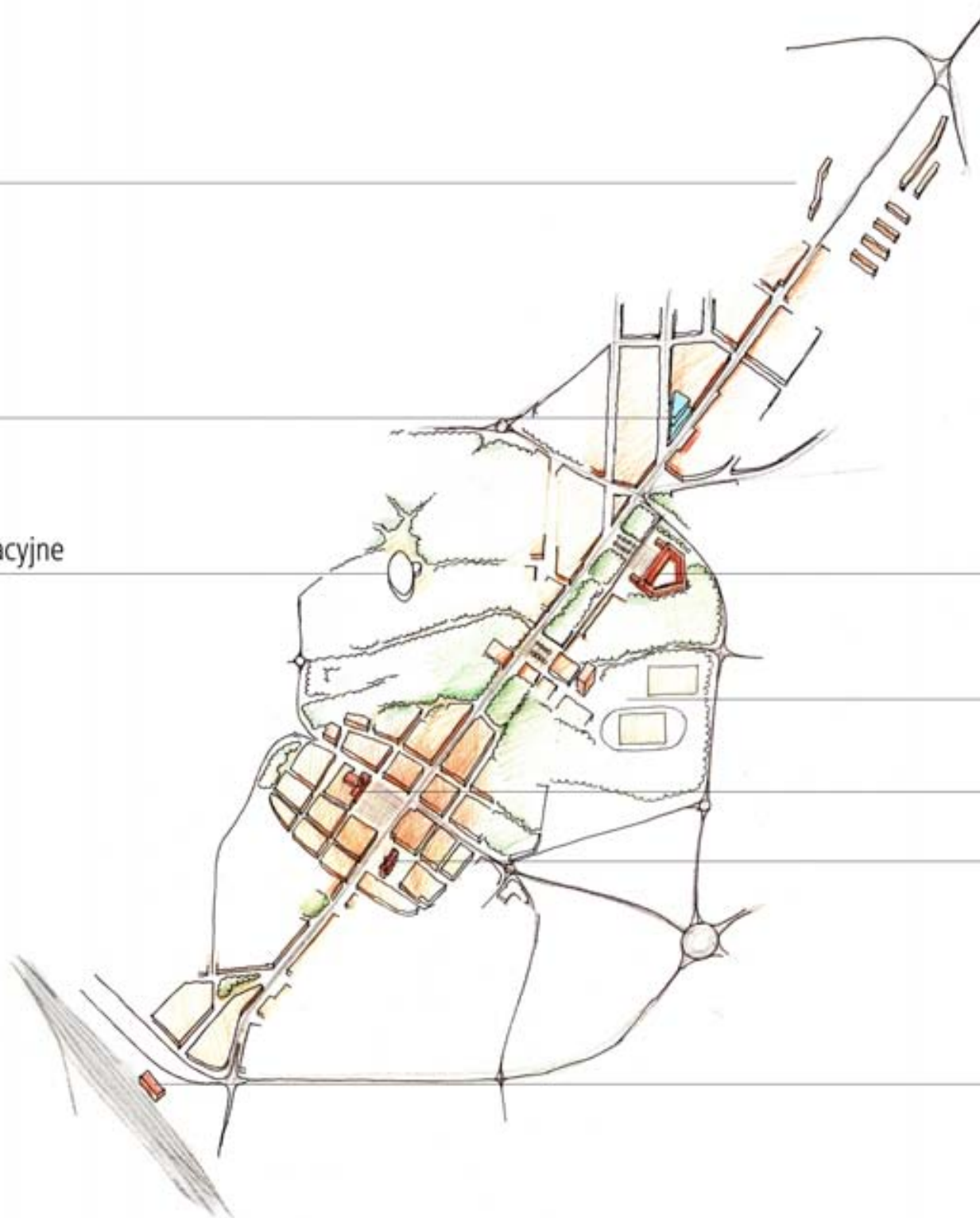
Sąd Rejonowy

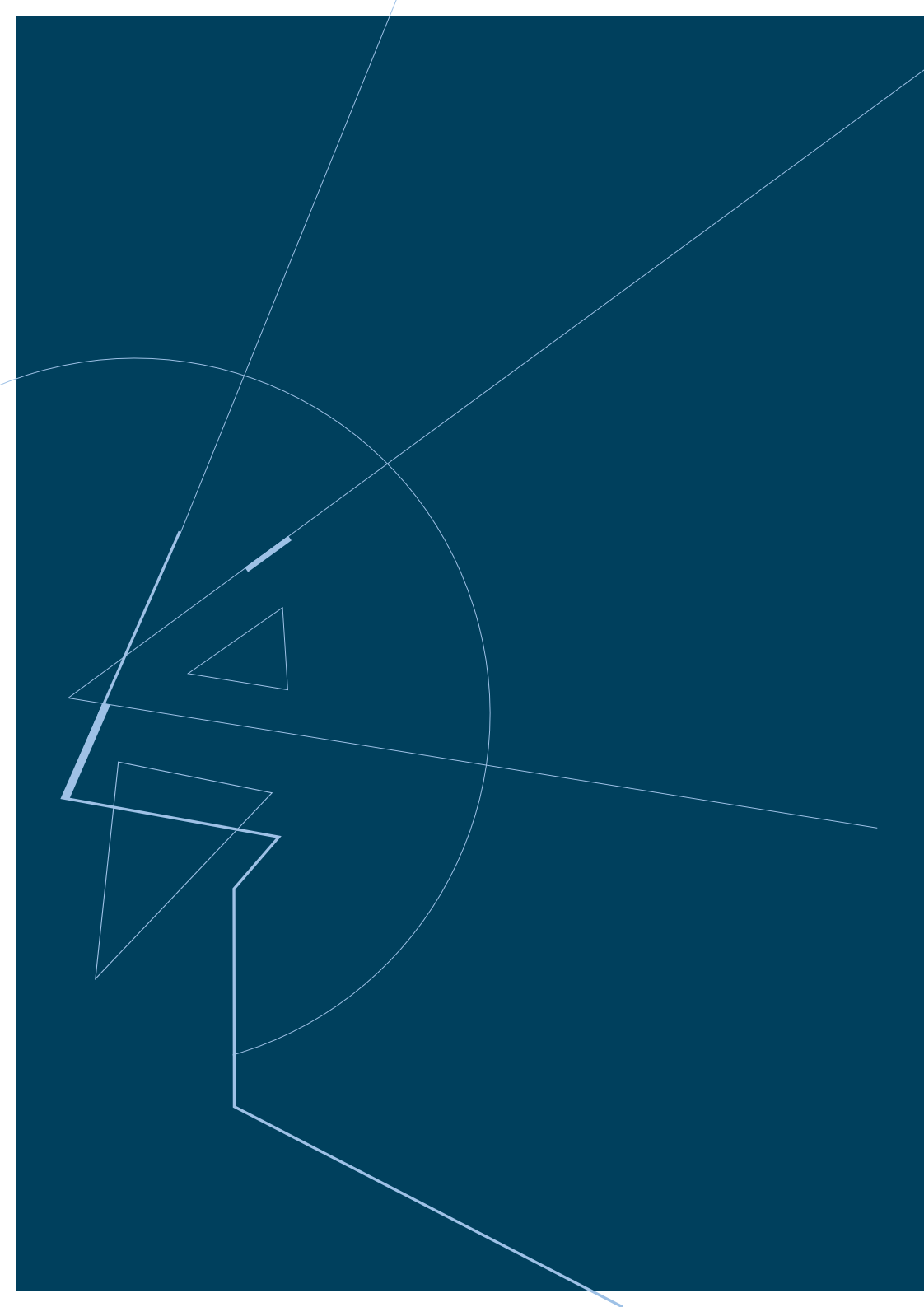
tereny sportowe i rekreacyjne

Ratusz

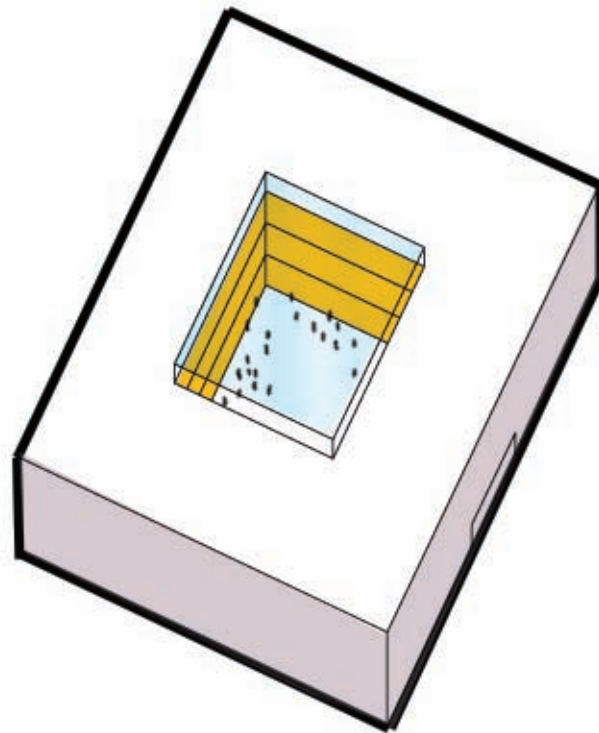
Katedra

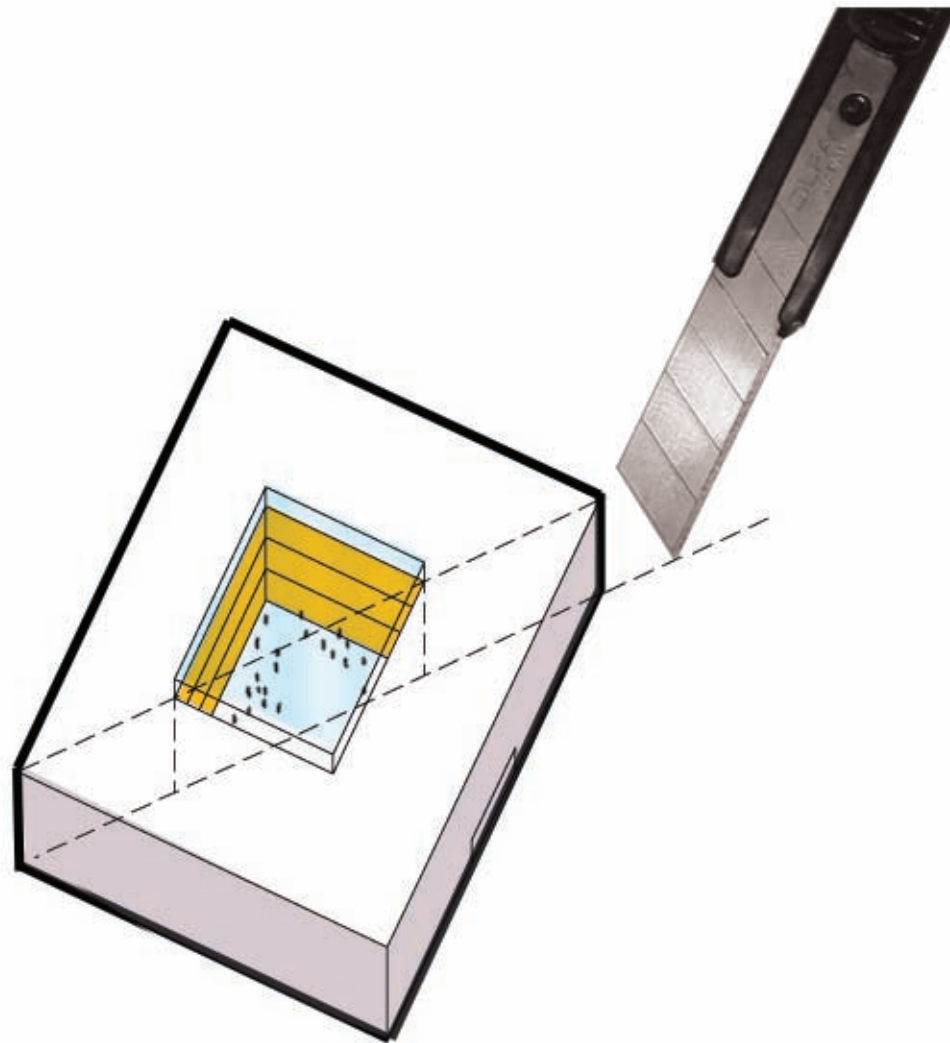
dworce PKP i PKS

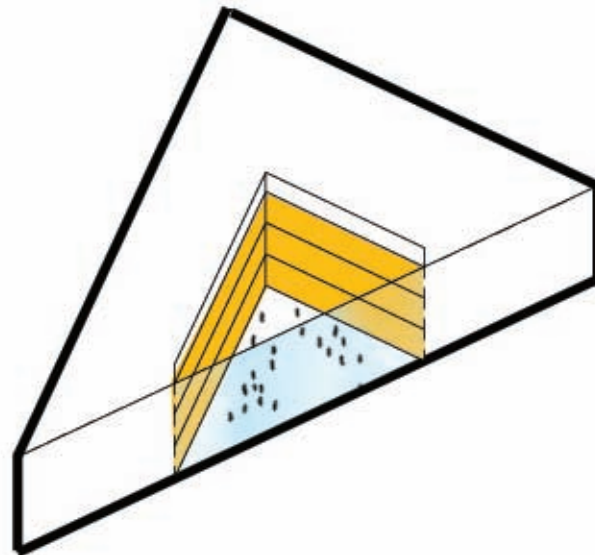


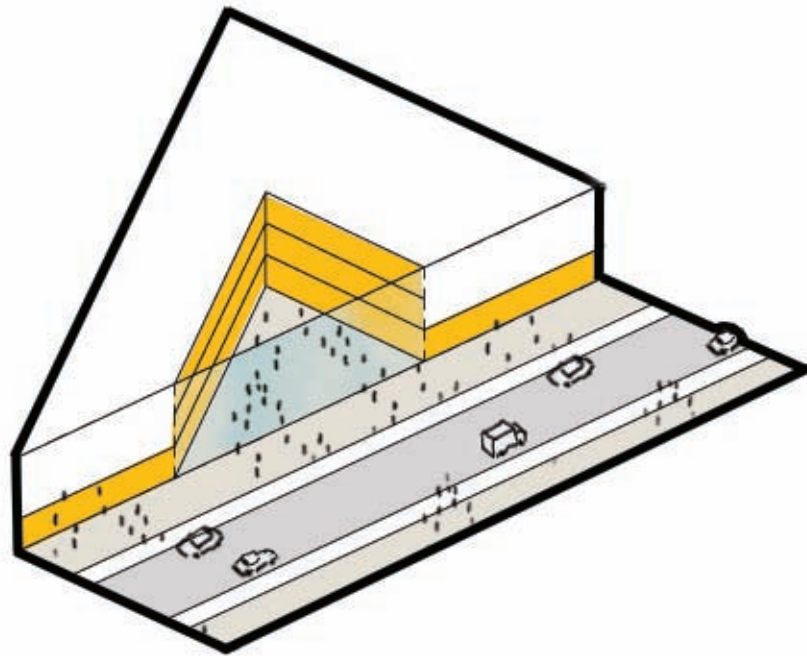


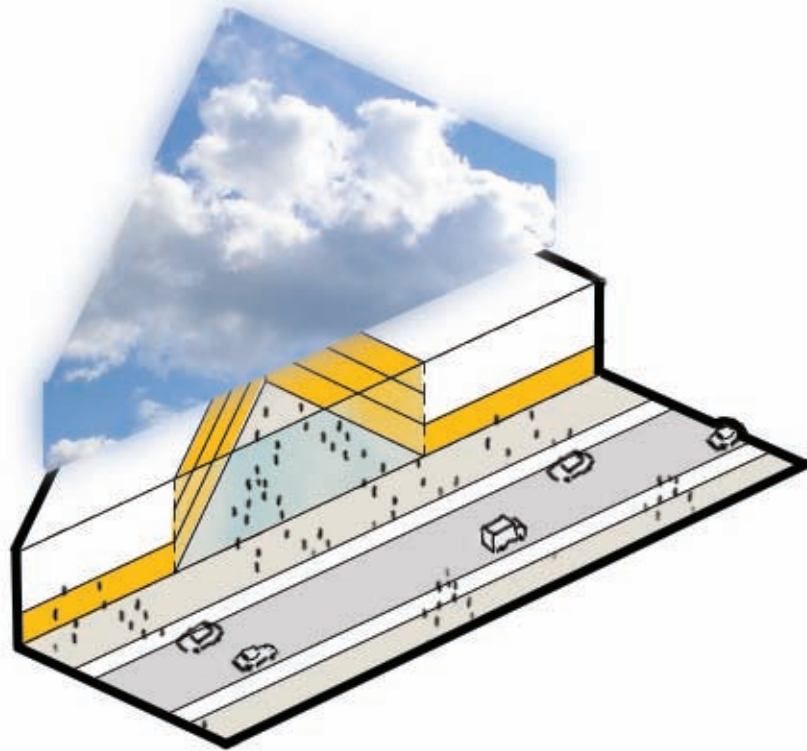
2. Idea-szkic pomysłu na ukształtowanie przestrzenne i funkcjonalne budynku

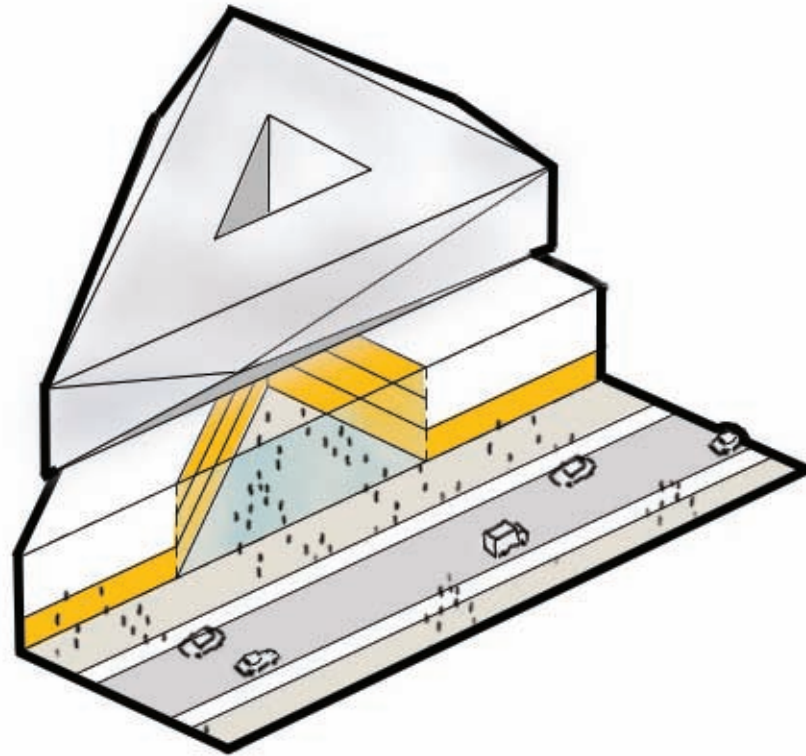


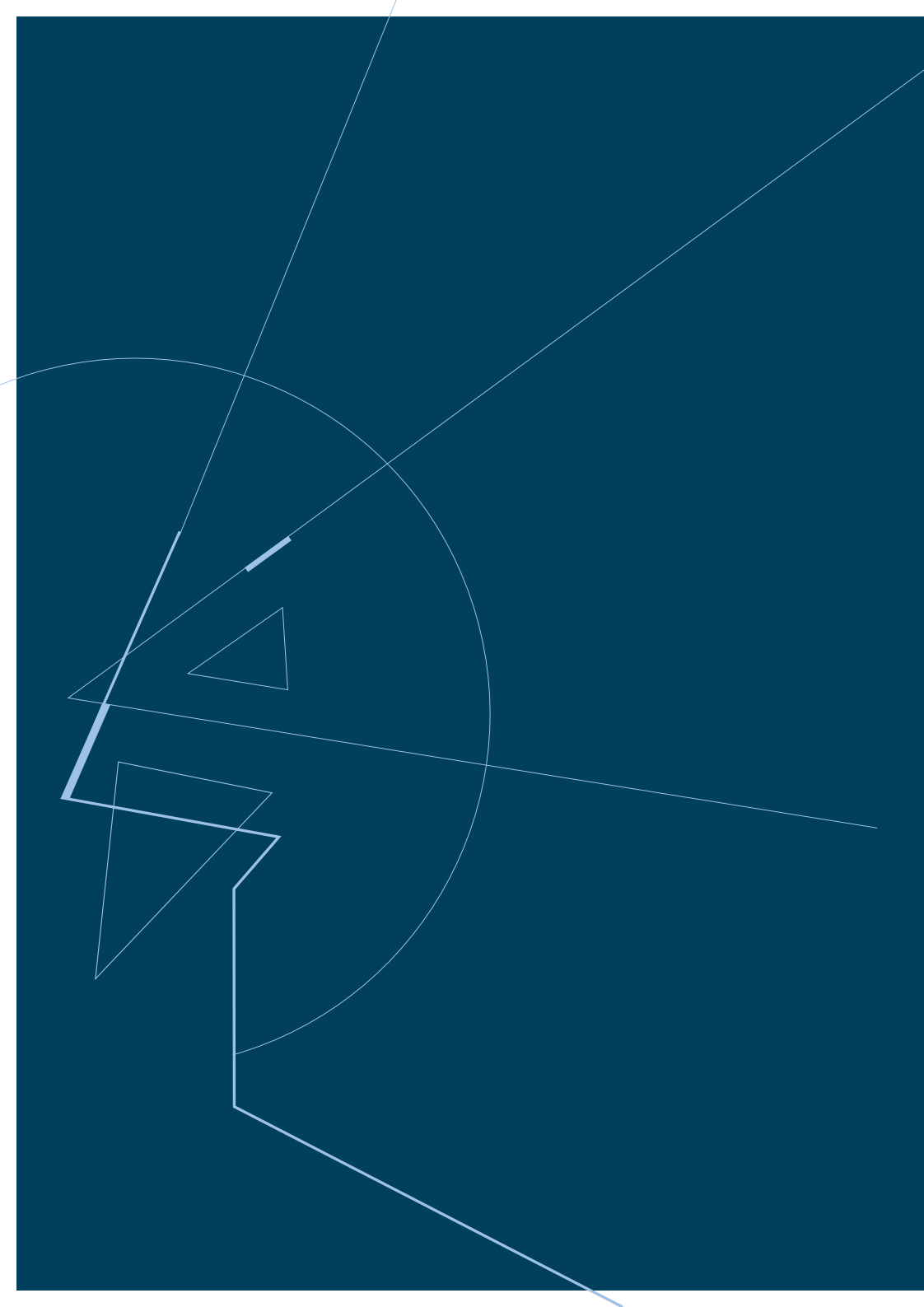












3. Architektura







3.1. Plan zagospodarowania

PLAN ZAGOSPODAROWANIA

skala 1:500

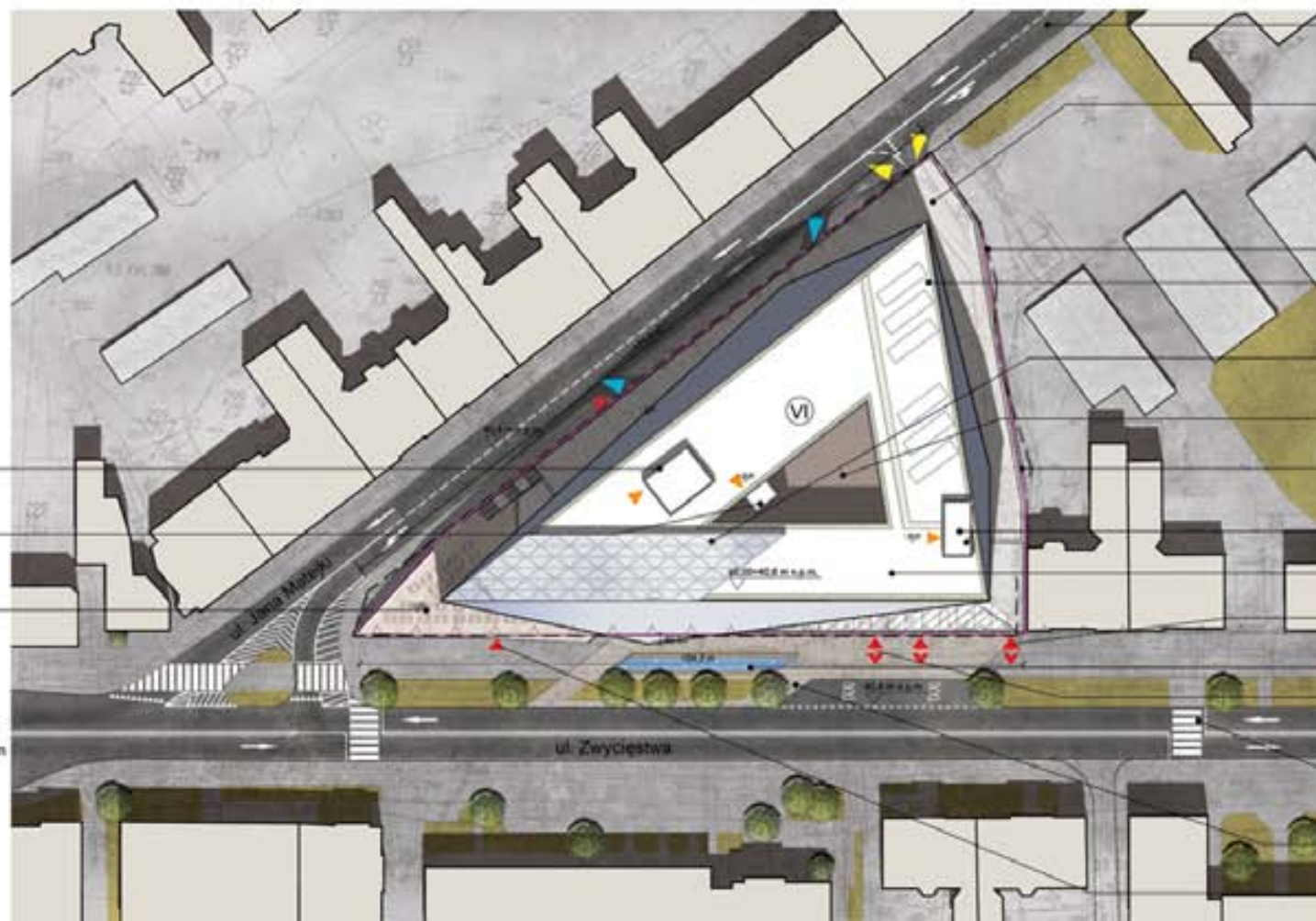
LEGENDA OZNACZEŃ

- ▲ - wejście do budynku
- ▲ - wejście do budynku na dachu
- ▼ - wyjścia ewakuacyjne
- ▲▼ - wjazd/wyjazd do garażu podziemnego dla klientów
- ▲▼ - wjazd/wyjazd do strefy dostaw
- - linia zabudowy nieprzekraczalna

klatka schodowa nr 2
winda towarowa nr 1
windy osobowe nr 2 i 3

taras restauracyjny
(foodcourt)

centrum



ul. Jana Matejki - jednokierunkowa

taras przy biurach
lub części konferencyjnej

granica działki

strefa urządzeń technicznych
dachowych

zadaszenie zacieniające
nad dachem użytkowym

patio wewnętrzne doświetlające

granica opracowania
(łącznie działki nr. 301/1 i 301/2, obręb 19 w Koszalinie)

klatka schodowa nr 1
winda osobowa nr 1
utwardzony dach użytkowy
(ekspozycje, eventy)
wejście do części biurowej i konferencyjnej

woda ozdobna - fontanny

wejście do części handlowej

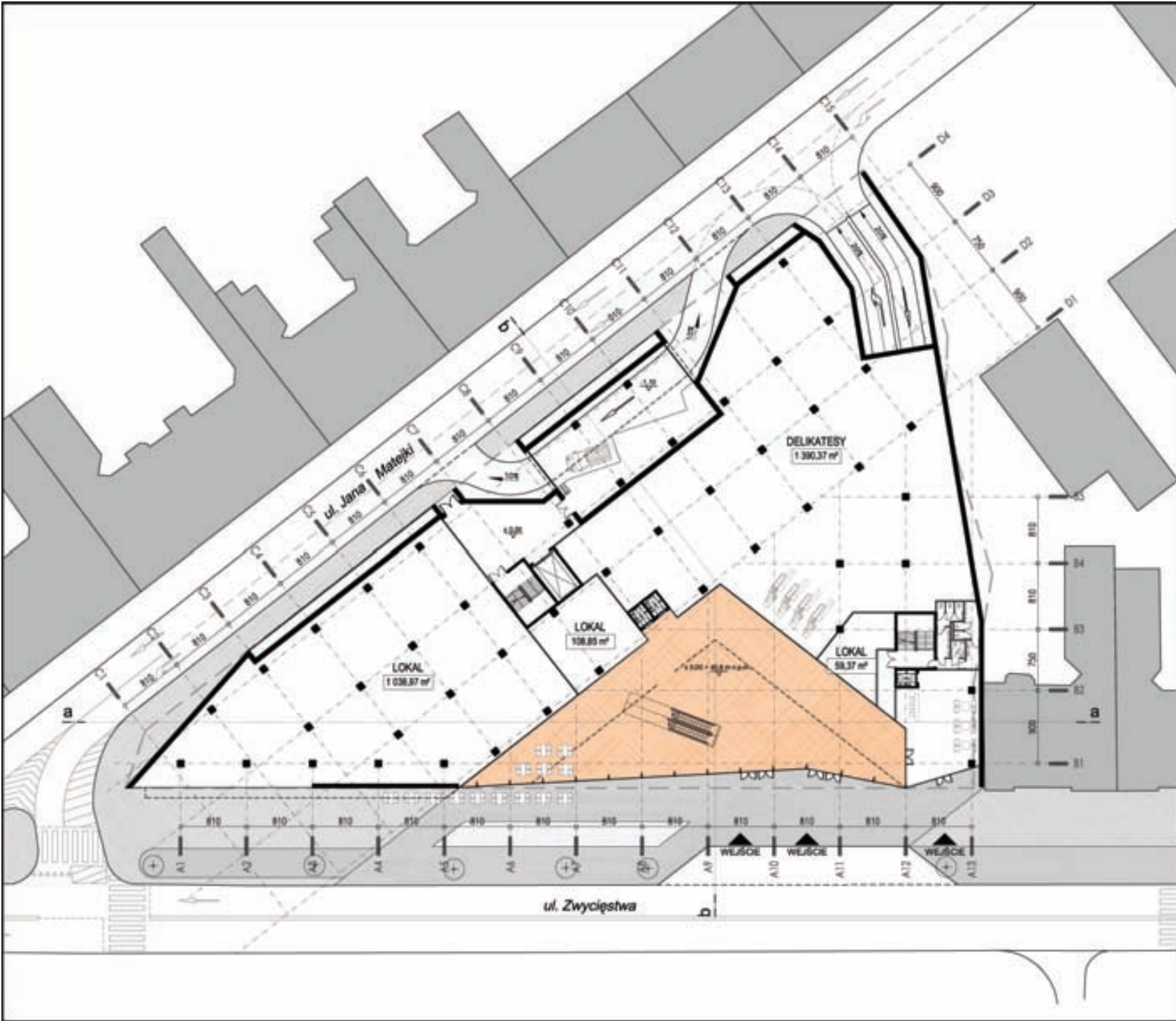
ul. Zwycięstwa - dwukierunkowa

proponowane dodatkowe
przejście dla pieszych

ozdobna posadzka chodnika
przed domem towarowym

wejście bezpośrednie do sklepu na parterze

3.2. Rzuty



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

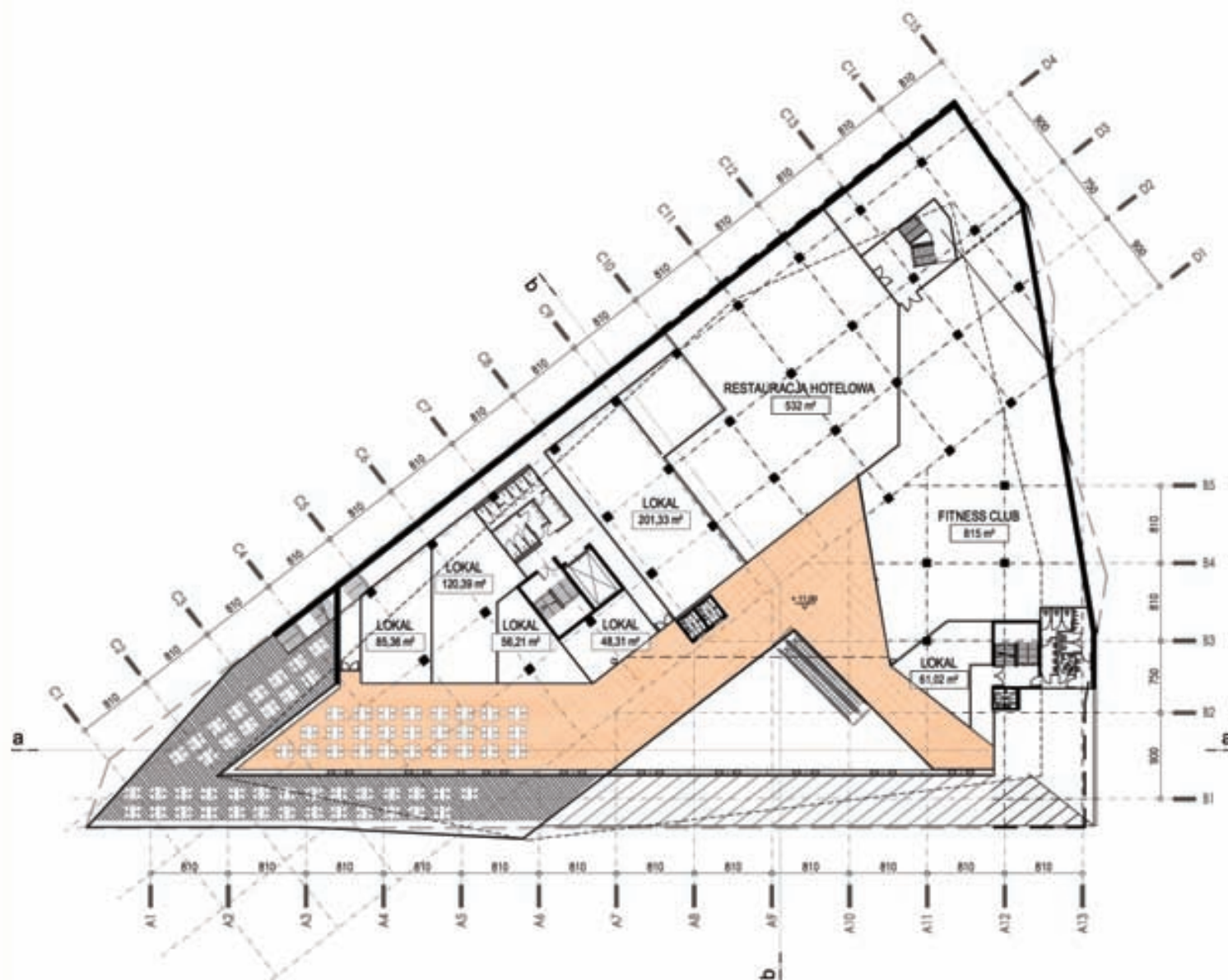
powierzchnia handlowa do wynajęcia:	2 594,73 m ²
pomieszczenia techniczne:	4,30 m ²
sanitariaty:	40,16 m ²
pasaż handlowy:	773,25 m ²
komunikacja:	310,27 m ²
ŁĄCZNIE:	3 718,41 m²





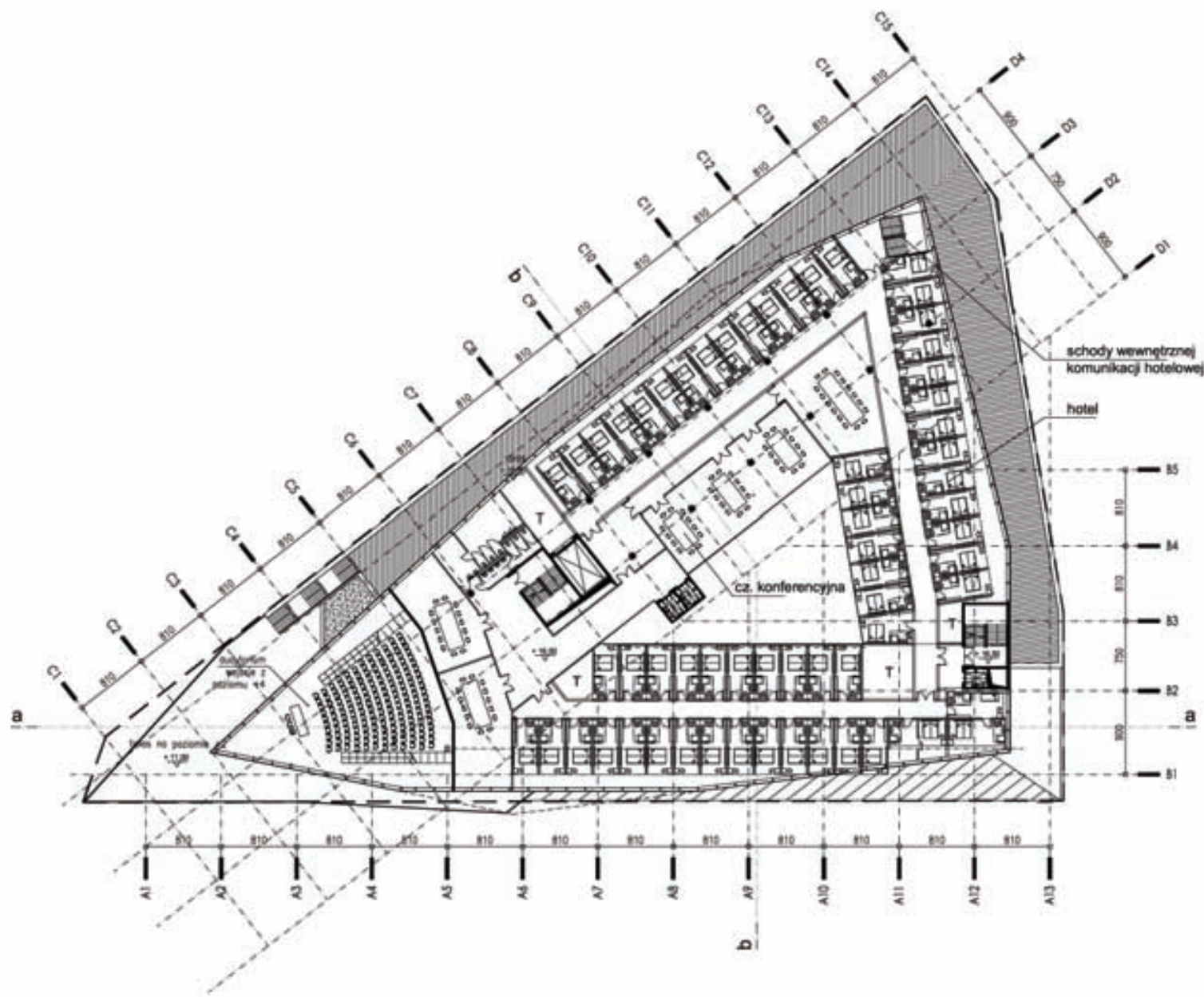
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia handlowa do wynajęcia:	3 185,36 m ²
pomieszczenia techniczne:	4,30 m ²
sanitariaty:	40,16 m ²
pasaż handlowy:	356,91 m ²
komunikacja:	211,46 m ²
ŁĄCZNIE:	3 793,90 m²



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia handlowa do wynajęcia:	2 132,01 m ²
taras:	378,64 m ²
foodcourt:	311,46 m ²
pomieszczenia techniczne:	23,73 m ²
sanitariaty:	84,10 m ²
pasaż:	497,65 m ²
komunikacja:	246,00 m ²
ŁĄCZNIE:	3 652,29 m²



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia biurowa do wynajęcia:	1009,16 m ²
toalety:	111,99 m ²
powierzchnia konferencyjna:	1041,20 m ²
pomieszczenia techniczne:	17,98 m ²
komunikacja:	118,86 m ²
ŁĄCZNIE:	2906,58 m²



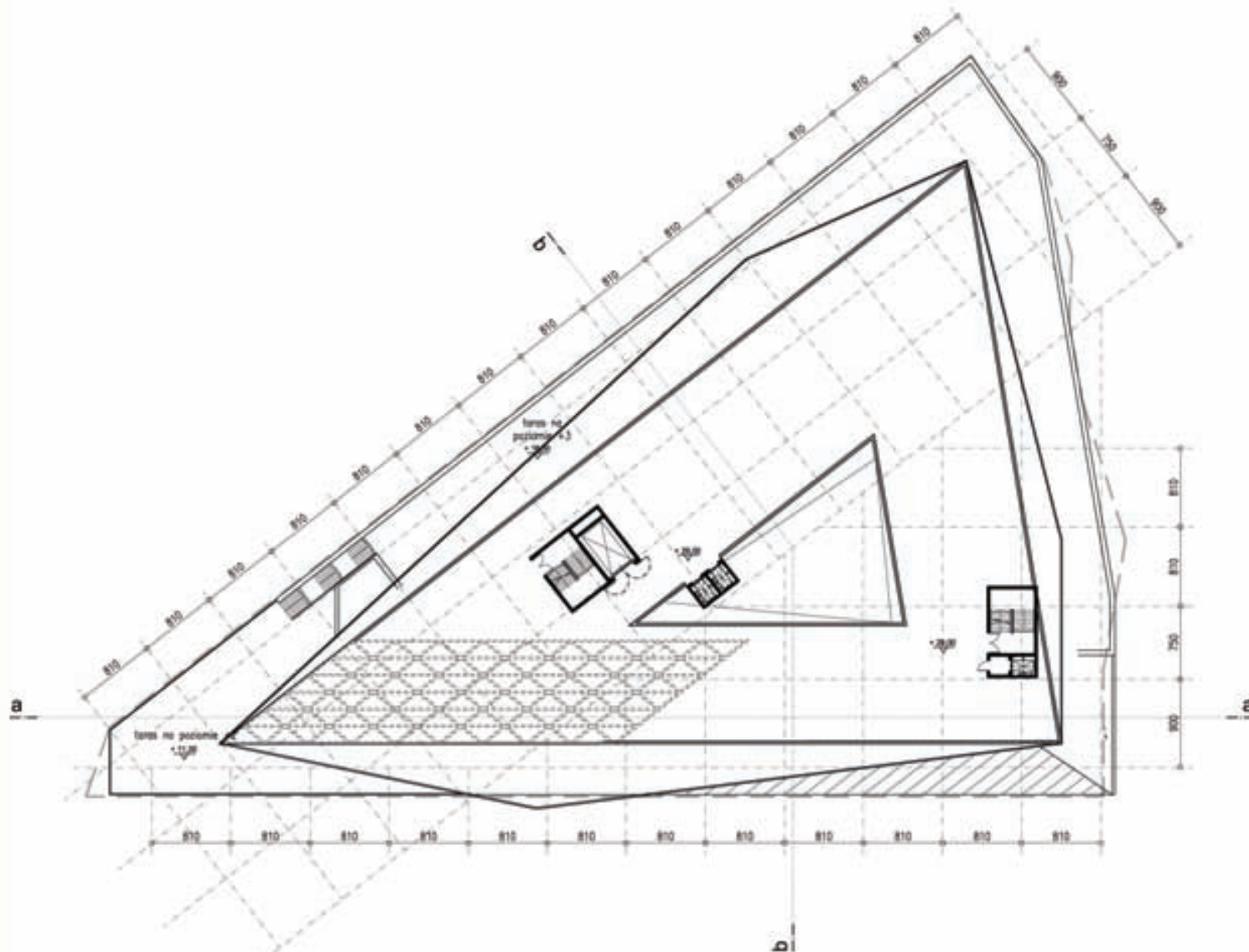
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia biurowa do wynajęcia:	1009,16 m ²
toalety:	111,99 m ²
powierzchnia konferencyjna:	1041,20 m ²
pomieszczenia techniczne:	17,98 m ²
komunikacja:	118,86 m ²
ŁĄCZNIE:	2906,58 m²



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia biurowa do wynajęcia:	2524,44 m ²
toalety:	111,99 m ²
pomieszczenia techniczne:	13,14 m ²
komunikacja:	149,18 m ²
ŁĄCZNIE:	3449,56 m²



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia użytkowa tarasu:	1410,98 m ²
pomieszczenia techniczne:	8,20 m ²
komunikacja:	95,27 m ²
urządzenia techniczne na dachu:	353,63 m ²
ŁĄCZNIE:	1868,08 m²

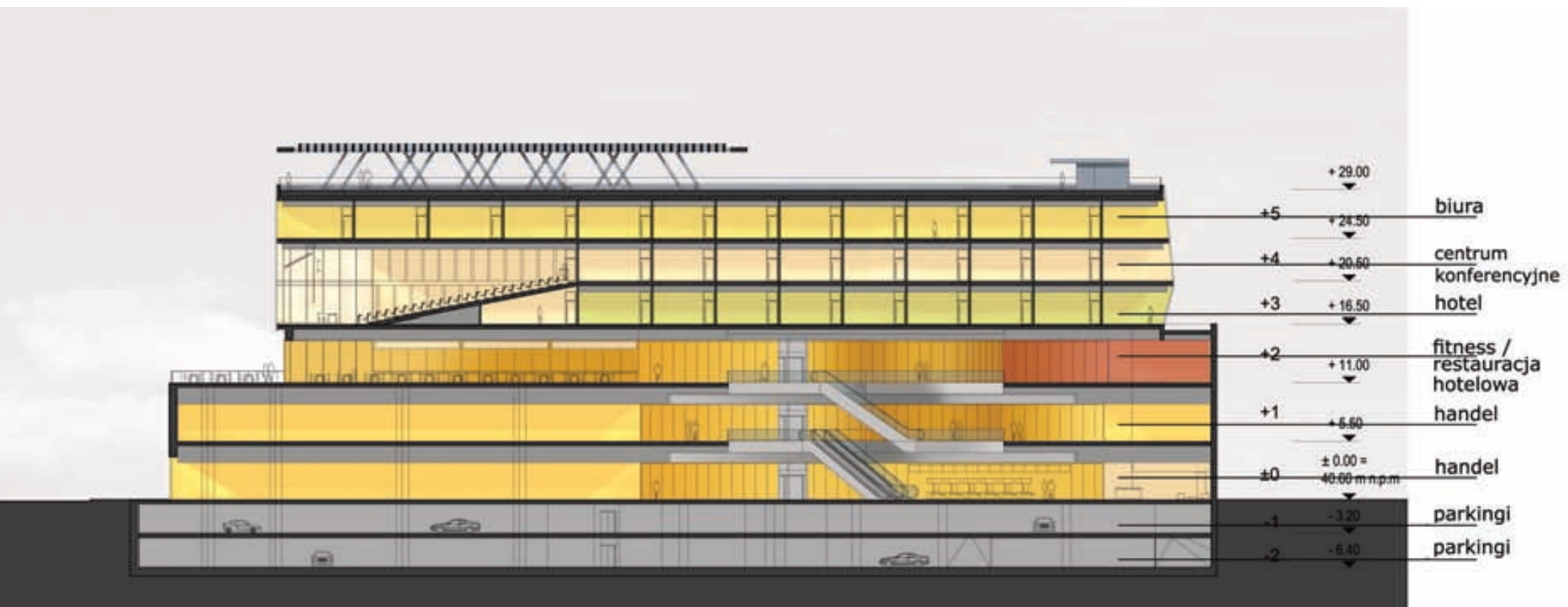
CAŁKOWITE ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia biurowa do wynajęcia:	6034,14 m ²
powierzchnia handlowa do wynajęcia:	7912,12 m ²
powierzchnia pasażu handlowego:	1645,00 m ²
powierzchnia hotelu:	1055,90 m ²
powierzchnia foodcourtu:	311,47 m ²
powierzchnia parkingu:	7081,26 m ²
powierzchnia tarasu:	1265,11 m ²
powierzchnia obsługująca:	2206,82 m ²
ŁĄCZNIE:	26 930,92 m²

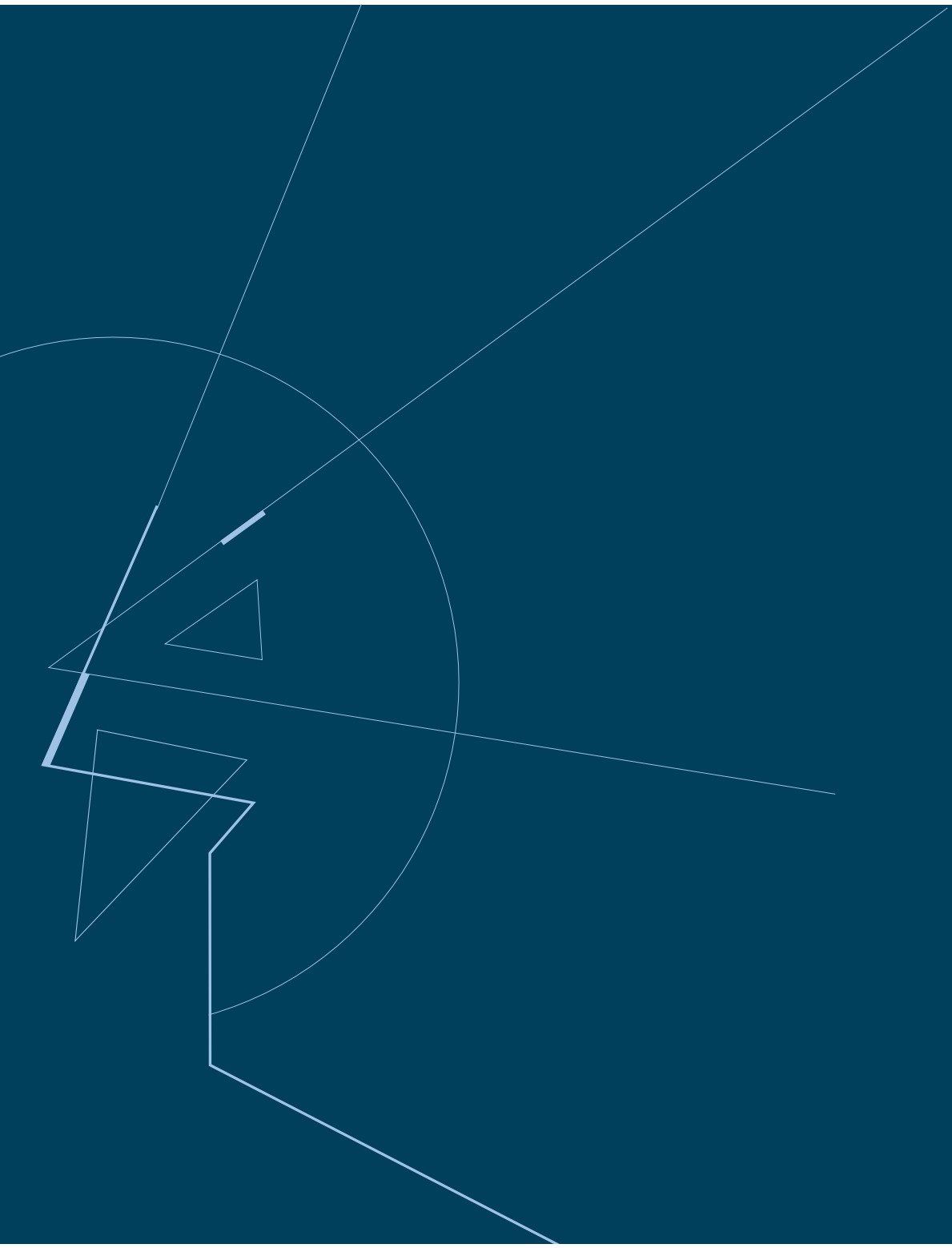
ilość pokoi hotelowych: 60
ilość miejsc noclegowych: 122



3.3. Przekroje





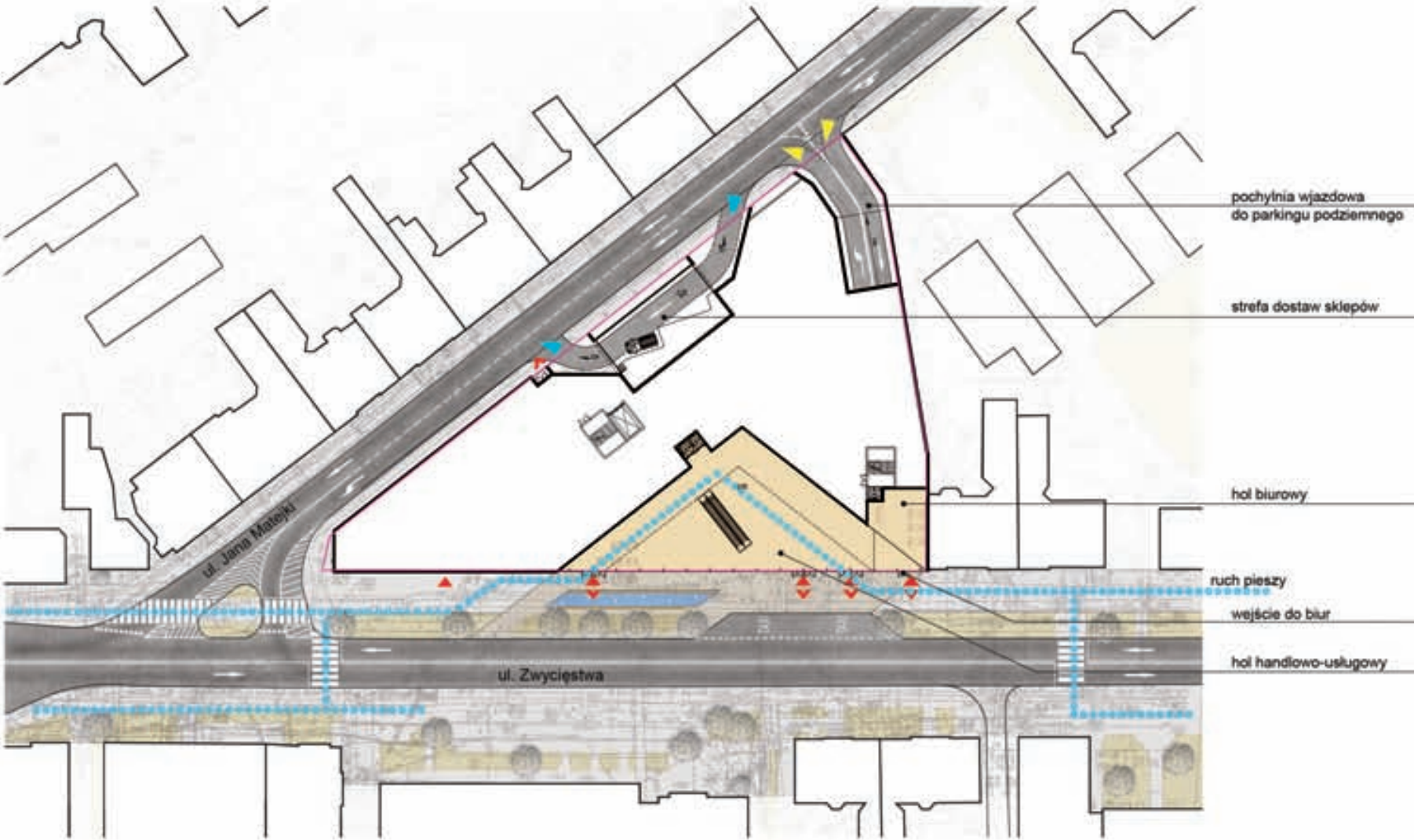


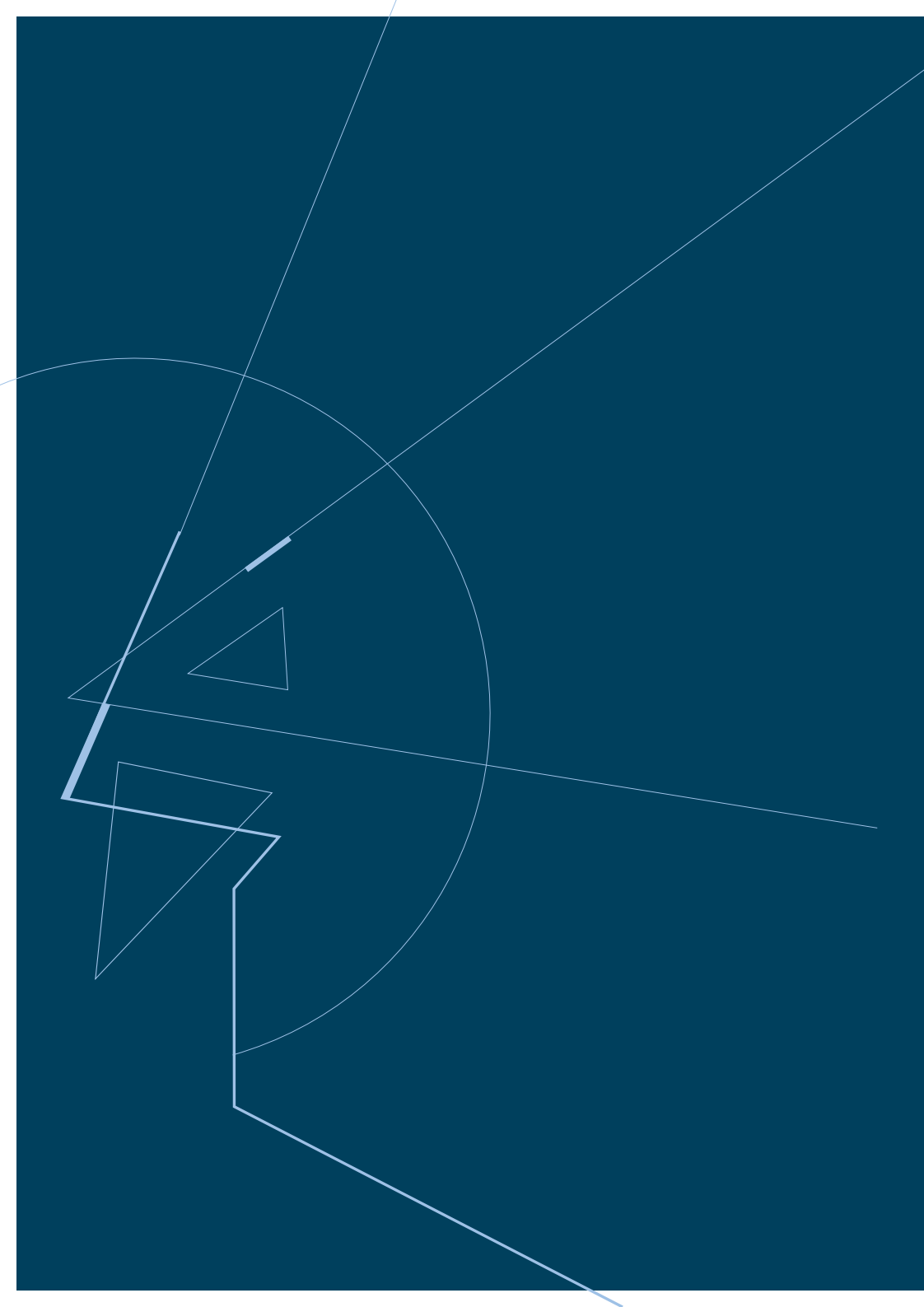
3.4. Układ komunikacyjny

UKŁAD DROGOWY skala 1:500

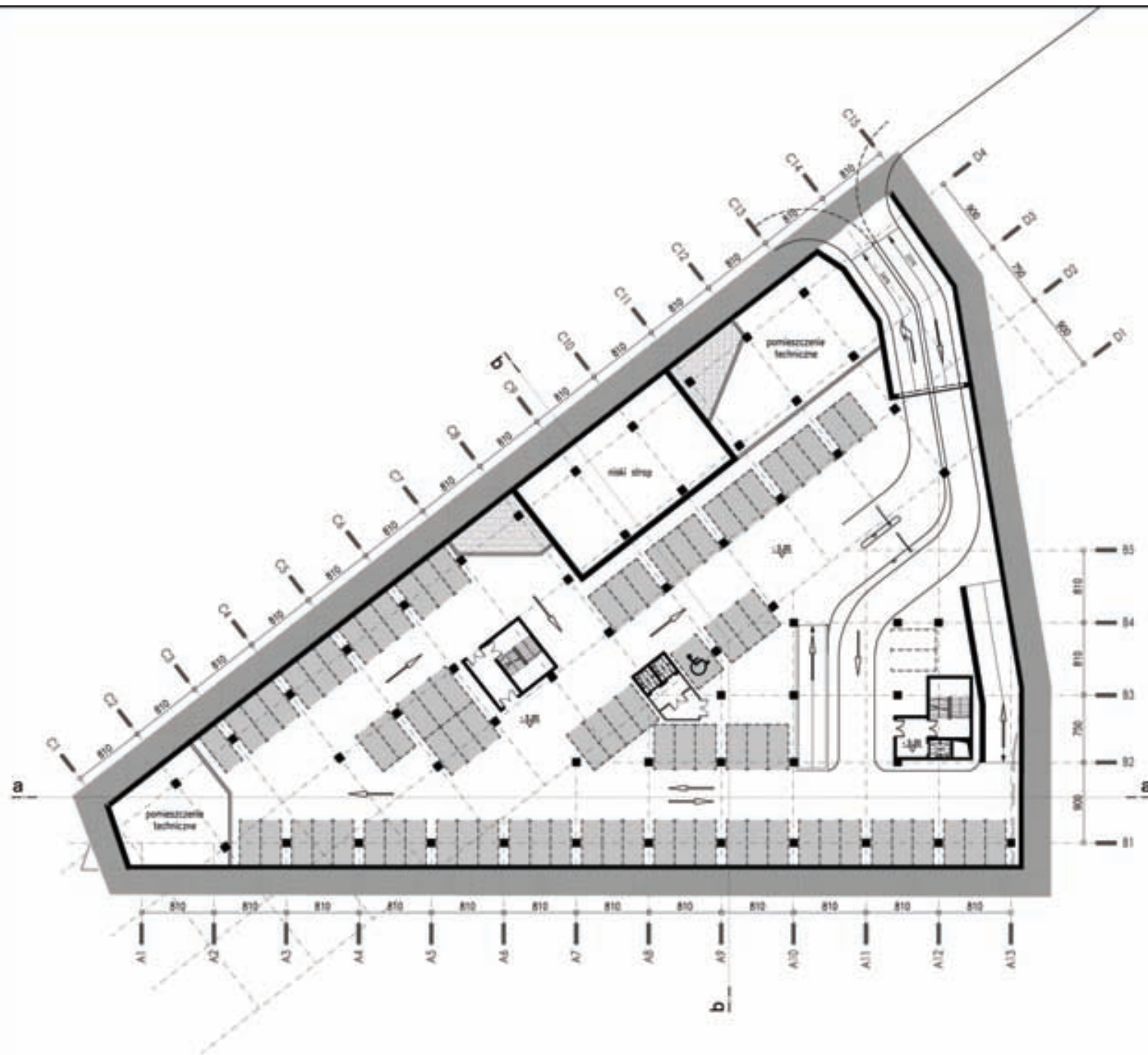
LEGENDA OZNACZEŃ

- ▲ - wejście do budynku
- ▲ - wejście do budynku na dachu
- ▼ - wyjścia ewakuacyjne
- ▲▼ - wjazd/wyjazd do garażu podziemnego dla klientów
- ▲▼ - wjazd/wyjazd do strefy dostaw





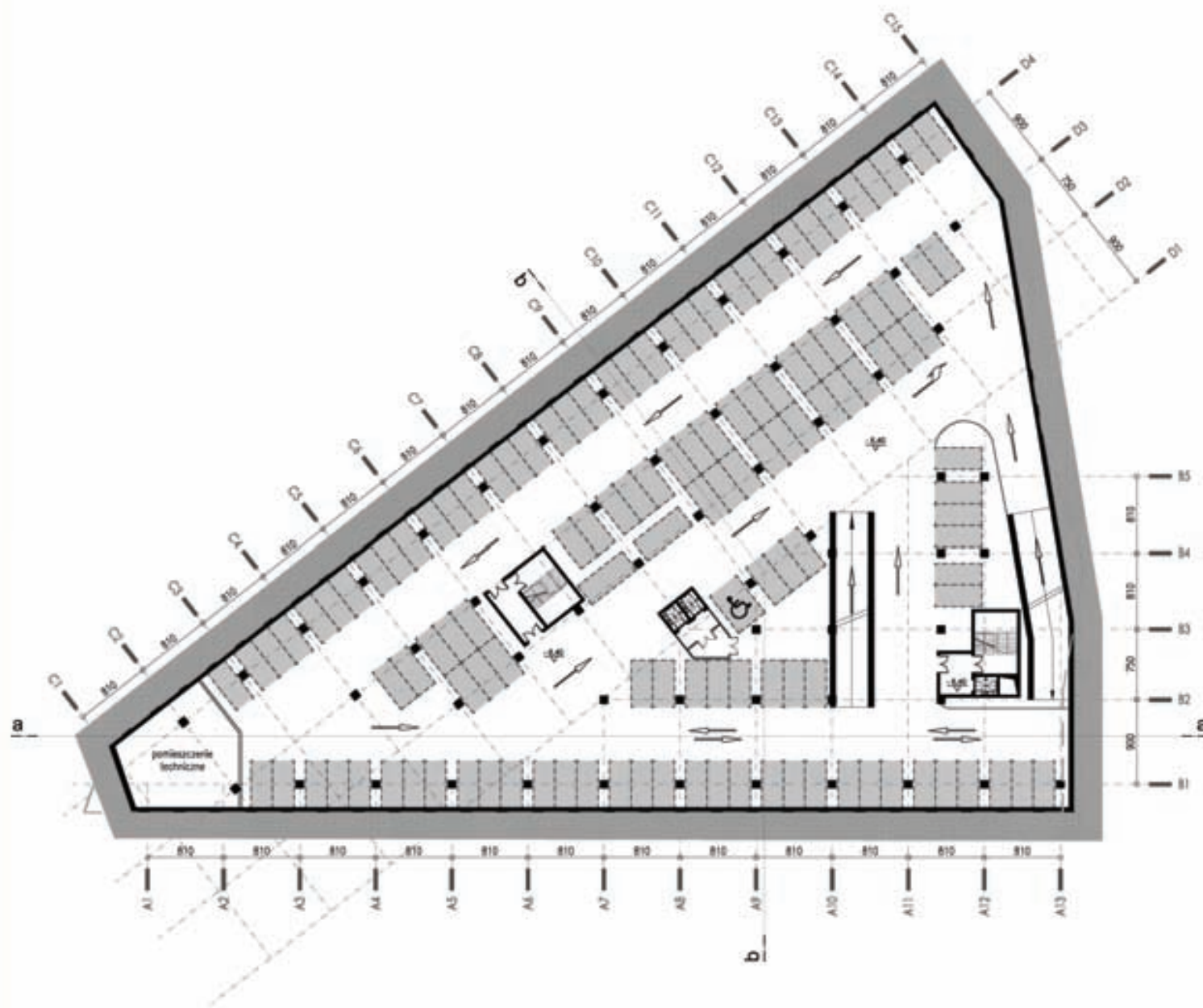
3.5. Kondygnacje podziemne



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

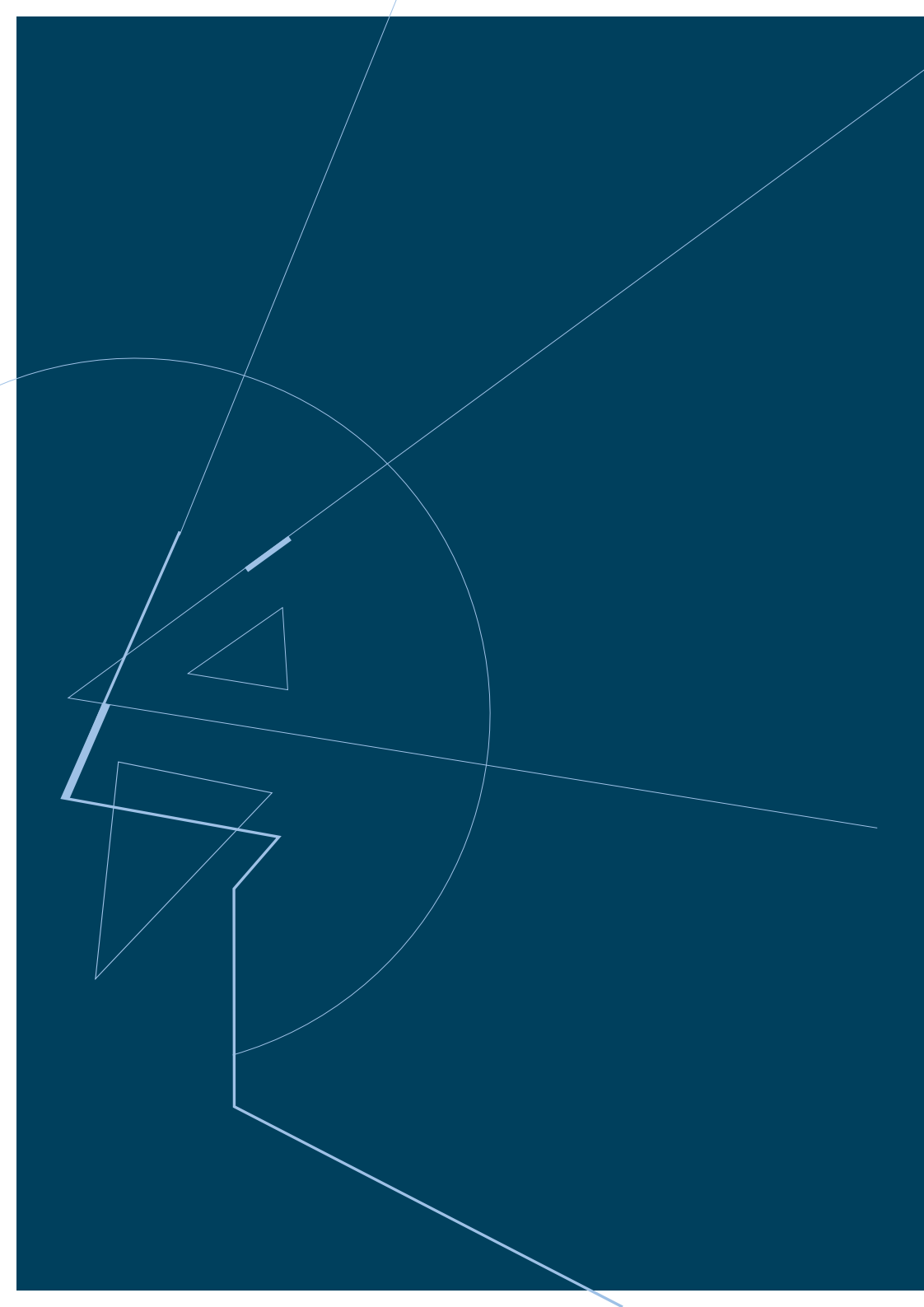
powierzchnia parkingu:	3071,37 m ²
pomieszczenia techniczne:	690,58 m ²
komunikacja:	118,02 m ²
ŁĄCZNIE:	3881,26 m²

81 miejsc parkingowych



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

powierzchnia parkingu:	4 008,60 m ²
pomieszczenia techniczne:	131,52 m ²
komunikacja:	128,02 m ²
ŁĄCZNIE:	4 268,15 m²
127 miejsc parkingowych	



3.6. Wizualizacja-wnętrze

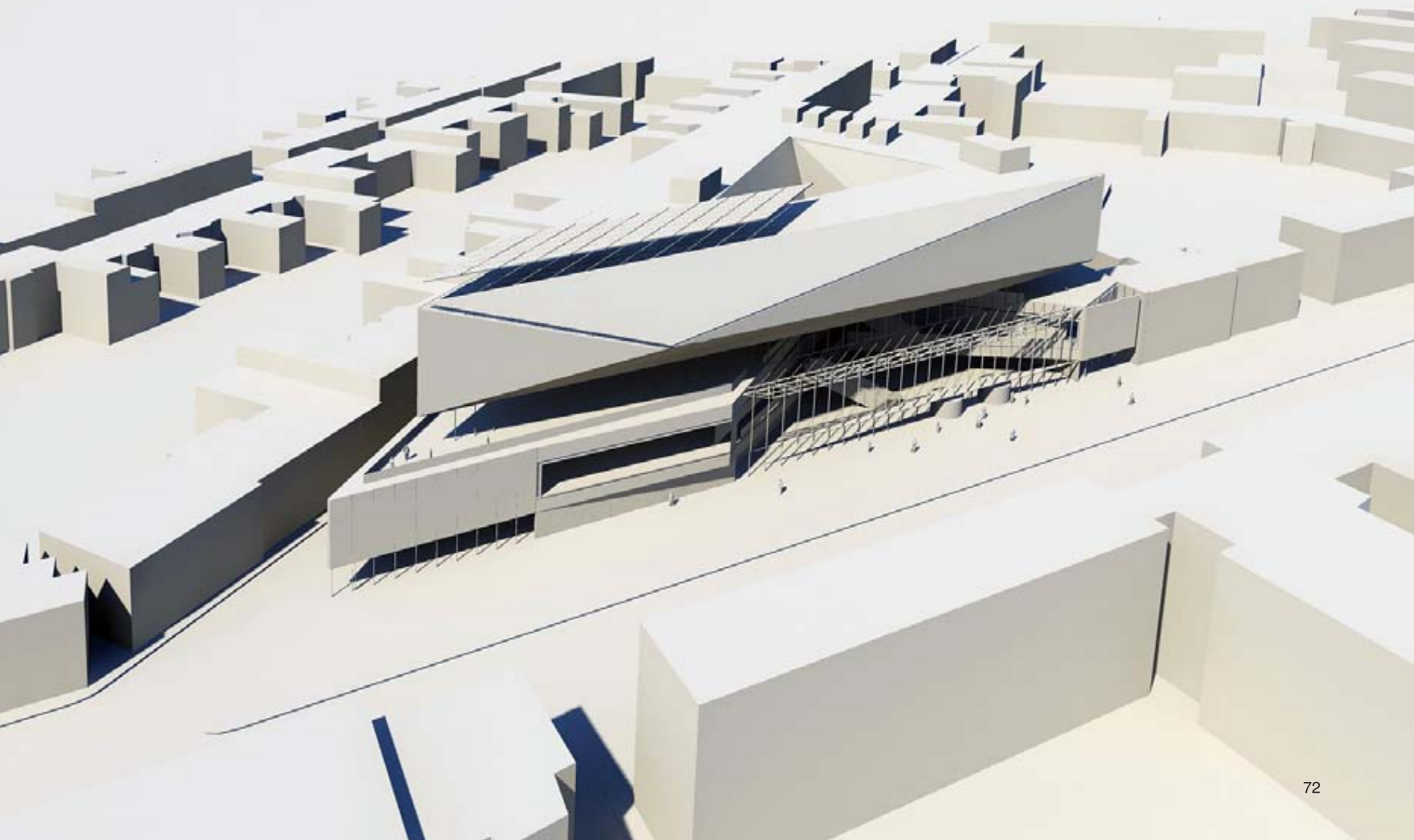


3.7. Wizualizacja-powierzchnie ekspozycyjne i widokowe na dachu obiektu



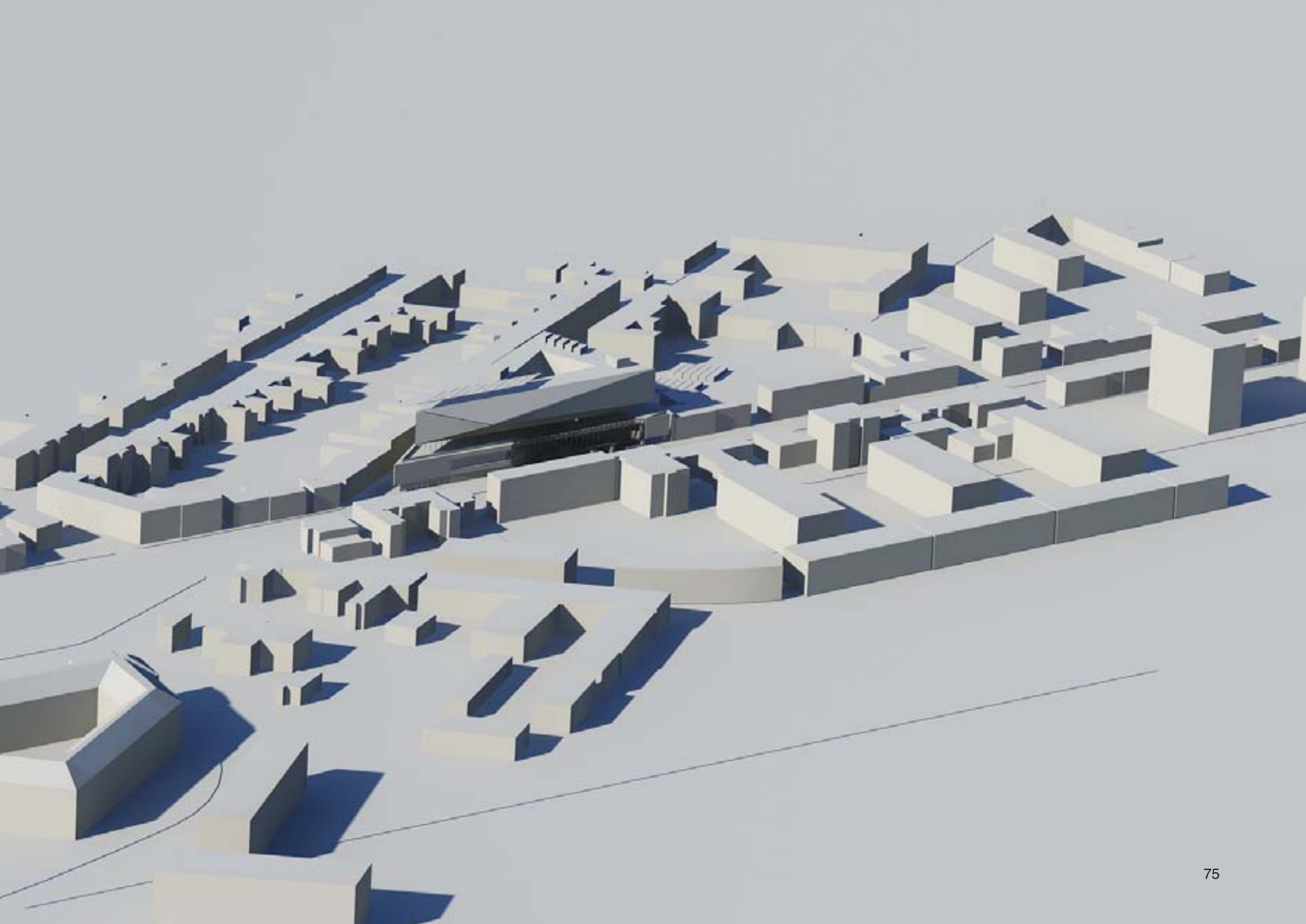


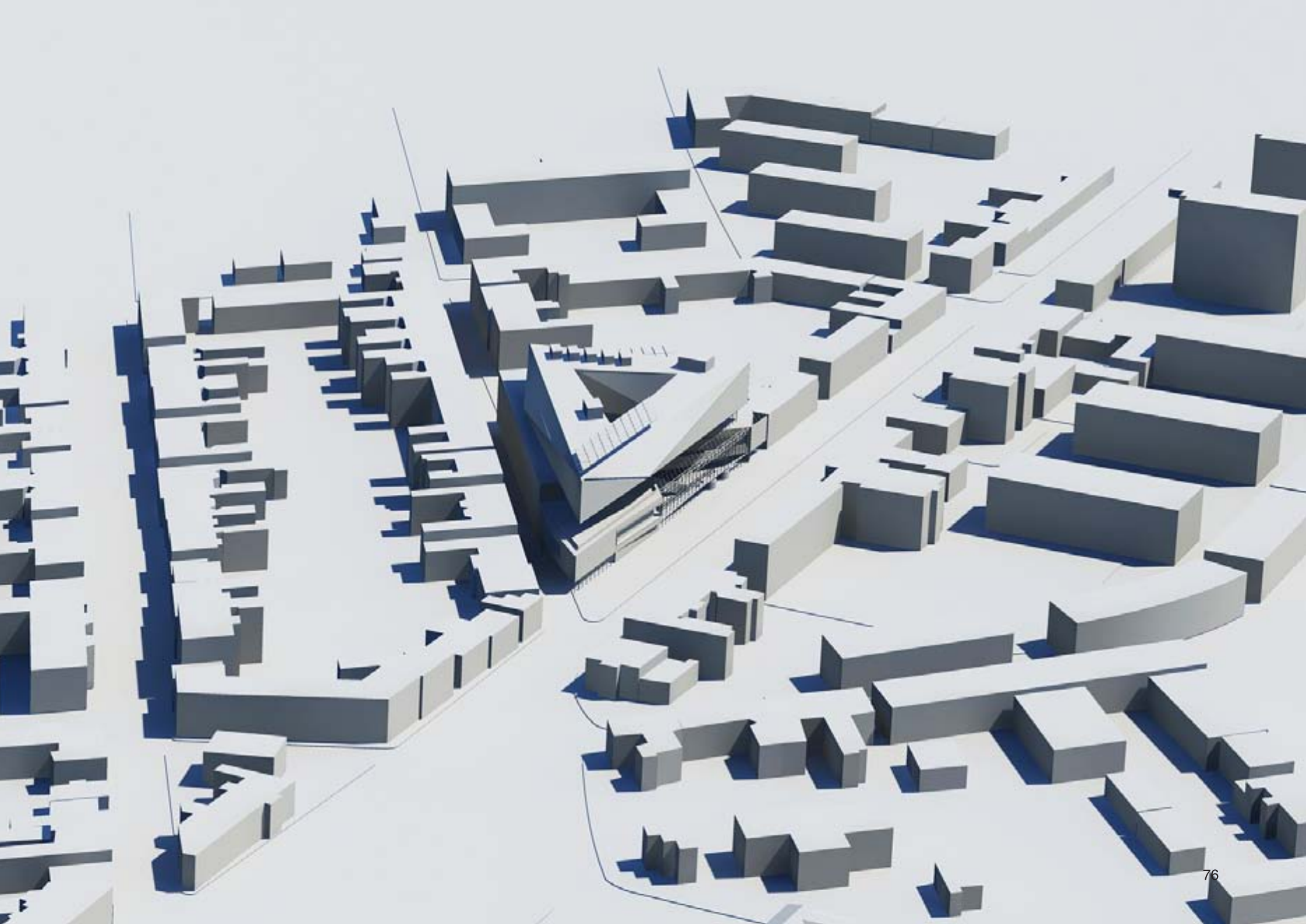
3.8. Obiekt w kontekście miasta

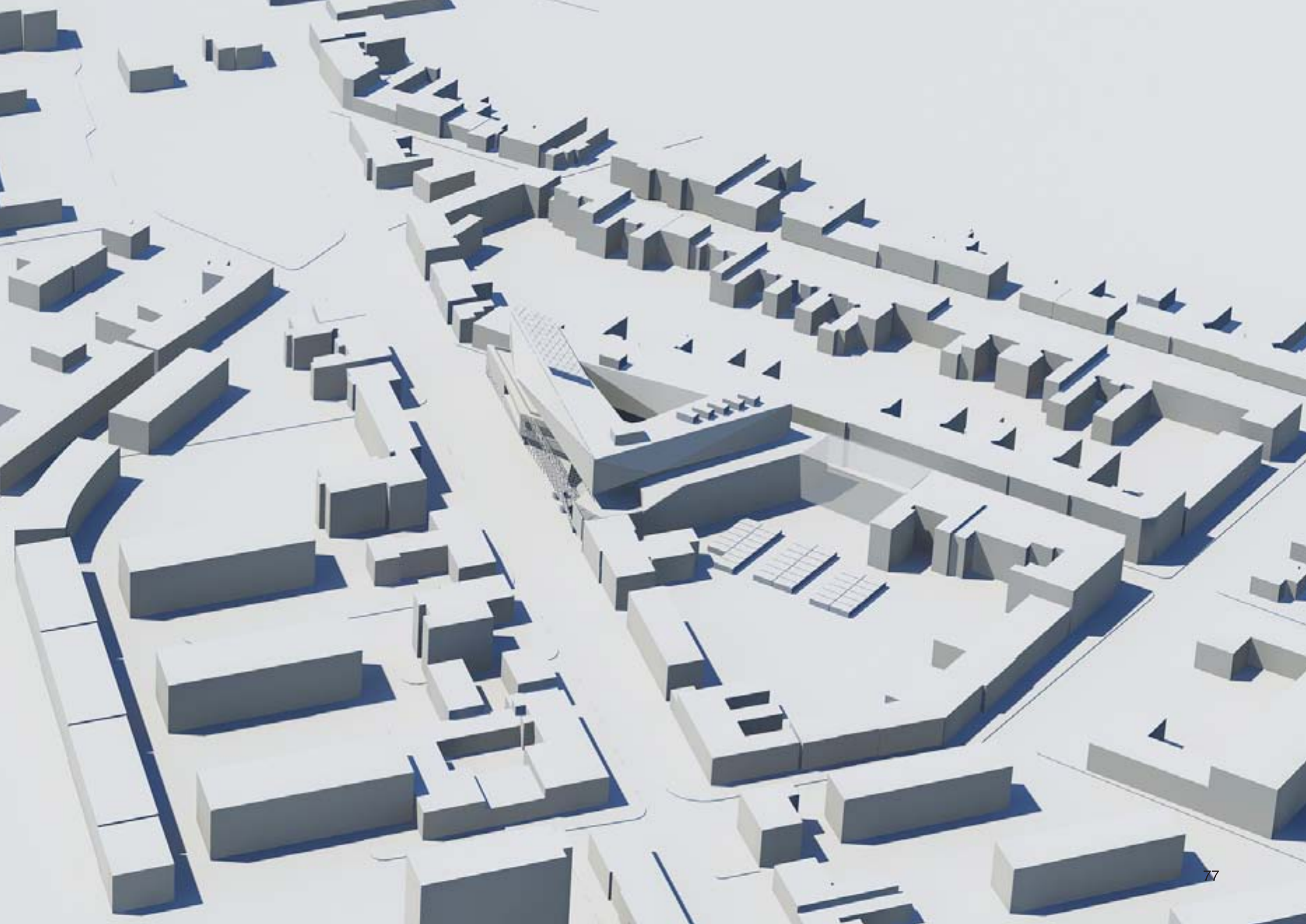


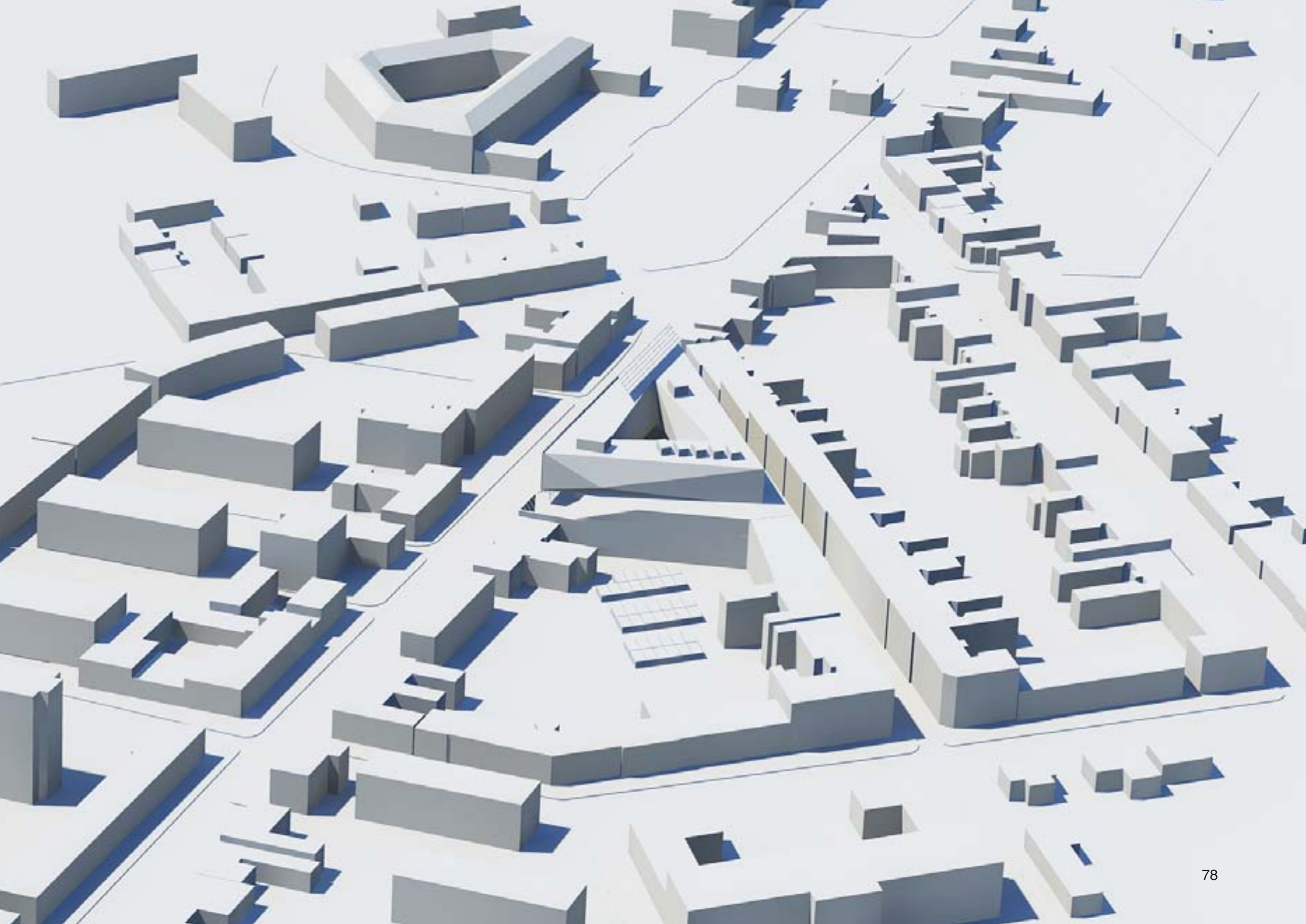
















Warunki powodzenia inwestycji:

- uchwała o zmianie planu zagospodarowania
- zakończenie procesu wykupu użytkowania wieczystego działki 301/1
- umożliwienie wykupu działki 301/2 w trybie maski budowlanej



Zestawienia Przestrzeni Publicznych: Koszalin 2009



PRZESTRZENIE HANDLOWO-ROZRYWKOWE

Centrum Handlowe FORUM

Powierzchnia handlowa: 55 000 m².

Oferta: 120 sklepów, salon RTV i AGD, DIY-Castorama, supermarket - Tesco, fitness, Multikino, gastronomia (bary i fastfood): Asia Express, Bistro Flunch, Burger King, KFC, McDonald's, Pizza Hut.

Centrum Handlowo-Rozrywkowe EMKA

Powierzchnia handlowa: 22 000 m².

Oferta: 100 sklepów, ściany wspinaczkowe, kręgielnia, bilard, plac zabaw, gastronomia (bary, fastfood, kawiarnie): Akwarium, Asprod, Bella Italia Club Cafe, Iglo, Cafe Bianco Nero, Orient Express, Pasztecik.

Pozostałe Centra i Domy Handlowe:

Centrum Handlowe Cegielski, Felix, Pasaż Milenium, Hosso, Kosmos, Morskie, Eurocash i Makro Cash and Carry.

Kina i Teatry: Kino Kryterium, Multikino w CH Forum, Bałtycki Teatr Dramatyczny, Teatr Stop, Filharmonia Koszalińska.

Amfiteatr z widownią krytą stałym dachem, mogący pomieścić 6 tysięcy gości.

Kluby Fitness: Gymnasion w CH Forum Fitness Extreme Club, Impact Fitness Klub.

PRZESTRZENIE BIUROWE

Union Tower.
Powierzchnia najmu: 4 200 m².



PRZESTRZENIE EKSPOZYCYJNE

Brak.

Na potrzeby organizowanych targów doraźnie przystosowuje się do tej funkcji Halę Sportową Gwardia (1 400 miejsc siedzących).



HOTELE I PRZESTRZENIE KONFERENCYJNO - SZKOLENIOWE

Lokalizacja w centrum:

Hotel Gromada * * *

74 pokoje
sala konferencyjna dla 200 osób
restauracja
fitness

Hotel Club 2CV * * *

12 pokoi
restauracja

Hotel Sport * *

26 pokoi
sala konferencyjna dla 50 osób
bar

Lokalizacja poza centrum:

Hotel Formuła * *

32 pokoje

sala

restauracja

spa



SZKOŁY I UCZELNIE

- Bałtycka Wyższa Szkoła Humanistyczna
- Centrum Szkolenia Sił Powietrznych im. Romualda Traugutta
- Koszalińska Wyższa Szkoła Nauk Humanistycznych
- Politechnika Koszalińska
- Uniwersytet Gdański – Zamiejscowy Wydział Prawa i Administracji
- Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Warszawie – Wydział Zamiejscowy w Koszalinie
- Wyższe Seminarium Duchowne Diecezji Koszalińsko-Kołobrzeskiej w Koszalinie
- Zespół Kolegiów Nauczycielskich
- Zespół Państwowych Szkół Muzycznych im. Grażyny Bacewicz
- Zespół Szkół Plastycznych im. Władysława Hasióra

