Warszawa, 13 października 2023

Informacja prasowa

**Diuna, czyli jak zmienić miejską betonozę w klimatyczną wyspę**

**Na warszawskim Służewcu końca dobiegły najważniejsze prace związane z modernizacją kompleksu biurowego Diuna. Nowe oblicze zyskał dziedziniec, który z ogromnego betonowego parkingu zmienił się w ogólnodostępny park. Metamorfozę przeszły także przestrzenie wspólne czterech biurowców,   
a w całej inwestycji wdrożone zostały nowoczesne systemy budynkowe. Efekty modernizacji są już widoczne. Temperatura nawierzchni kompleksu zmniejszyła się o około 15 stopni. Obecnie na terenie inwestycji trwają ostatnie prace wykończeniowe.**

Diuna, wcześniej Marynarska Business Park, została otwarta w 2008 roku. Była typowym produktem swojej epoki i miejsca - warszawskiego Mordoru. Z biegiem czasu kompleks przestał być atrakcyjny dla najemców oraz inwestorów. **Potencjał w inwestycji dostrzegły firmy PineBridge Benson Elliot oraz Syrena Real Estate**, które podjęły decyzję o gruntownej modernizacji i przystosowaniu parku biurowego do aktualnych wymagań rynku.

- *Punktem wyjścia do modernizacji Diuny było dla nas wykreowanie nowej wartości tej inwestycji, bo nieruchomości na Mokotowie, choć atrakcyjnie zlokalizowane najlepsze czasy mają już za sobą. My nie lubimy burzyć i bardzo wierzymy w dawanie inwestycjom drugiego życia. Nasz model biznesowy polegający na rewitalizacji starszych budynków przećwiczyliśmy już wcześniej przy okazji biurowca HOP przy ul. Chmielnej w Warszawie. Dla Diuny stworzyliśmy autorski program modernizacji, który objął trzy obszary: teren zewnętrzny i otoczenie budynków, hole wejściowe czterech biurowców oraz udoskonalenia w systemach budynkowych. Ta strategia się sprawdziła. Kiedy przejmowaliśmy projekt poziom pustostanów wynosił 60%.* Odkąd rozpoczęliśmy proces rewitalizacji, wszyscy dotychczasowi najemcy przedłużyli swoje umowy na powierzchnię biurową, a także podpisaliśmy nowe kontrakty. Obecnie poziom komercjalizacji kompleksu to blisko 75% i jesteśmy w procesie negocjacji kolejnych powierzchni. Nowy park cieszy się popularnością zarówno wśród pracowników kompleksu, jak i okolicznych mieszkańców– **mówi Witold Zatoński, założyciel Syrena Real Estate.**

W efekcie modernizacji w Diunie wprowadzony został szereg rozwiązań usprawniających działanie systemów budynkowych, np. sterowanie wentylacją uzależnione od stężenia dwutlenku węgla, systemy wentylacji VAV oraz kontrola przepływu powietrza. Jednym z najważniejszych działań zrealizowanych podczas modernizacji była wymiana agregatów chłodniczych, tzw. chillerów na efektywne energetycznie agregaty śrubowe. Dzięki działaniom podnoszącym efektywność energetyczną budynków kompleksu prognozowana jest także znacząca **redukcja dwutlenku węgla aż do 31 procent**, co odpowiada **zmniejszeniu emisji CO2 o 1.575 ton rocznie.** W Diunie wdrożone zostały ponadto rozwiązania wpływające na ograniczenie zużycia wody, jak regulacja przepływów w armaturze w częściach wspólnych, wprowadzenie systemów wykrywania i zapobiegania wyciekom oraz instalacja zbiornika retencyjnego o pojemności 80 m3 na wodę deszczową.

**Dzięki wprowadzonym zmianom w Diunie zlikwidowana została miejska wyspa ciepła**. W miejscu betonowego parkingu o powierzchni 6.000 mkw. pojawił się **park z 50 drzewami oraz 96 gatunkami** krzewów. Jest to zieleń rodzima istotna z punktu widzenia projektów prowadzonych w duchu zrównoważonego rozwoju. Roślinność skutecznie nawilża powietrze i obniża temperaturę dziedzińca. Potwierdziły to pomiary wykonane przed modernizacją patio (w lipcu 2021 r.) i po dokonaniu nasadzeń zieleni (w lipcu 2023 r.), które pokazują, że **temperatura na dziedzińcu Diuny obniżyła się przez ten czas o około 15 stopni Celsjusza**. Teren patio ukształtowany jest za pomocą zielonych wzniesień – diun. Dzięki takiemu rozwiązaniu usypane pagórki tworzą kameralne przestrzenie i zakątki wypełnione roślinnością. Drzewa posadzone są w specjalnych konstrukcjach dokładnie w miejscach lokalizacji słupów garażu podziemnego. Na patio tradycyjne trawniki zastąpiła **łąka kwietna**, która jest domem dla wielu pożytecznych zwierząt i rajem dla zapylaczy. Na terenie kompleksu znalazło się także **13 ekranów antysmogowych** o łącznej powierzchni 416 mkw. które obsadzone zostały pnącymi roślinami. Konstrukcje mają nie tylko walor estetyczny, oddzielają one także teren parku od ruchu ulicy Marynarskiej, zatrzymując hałas, kurz czy spaliny.

*- Na terenie zewnętrznym Diuny ważną rolę odgrywa retencja. Cała woda z dziedzińca spływa najpierw do małych zbiorników na poziomie terenu, a następnie do większych podziemnych zbiorników w celu ponownego jej wykorzystania. Zaprojektowaliśmy ponadto strumyk, zamgławiacz z 200 dyszami wytwarzającymi wodną mgiełkę w upalne dni oraz pawilon edukacyjny z dachem w kształcie deszczowej chmurki, który ma popularyzować ideę retencji wody* – **mówi Maciej Jakub Zawadzki, główny projektant nowej odsłony kompleksu z MJZ Studio.** - *Podczas tworzenia nowej koncepcji Diuny niezwykle ważny był dla nas aspekt społeczny, chcieliśmy wykreować na nowo to miejsce. Chcieliśmy, żeby służyło pracownikom biurowym oraz lokalnej społeczności, było otwarte na miasto i zachęcało do spędzania czasu na obcowaniu z naturą* – **dodaje główny projektant nowej odsłony Diuny.**

Dawna strefa wjazdowa do kompleksu od strony ulicy Taśmowej zamieniła się w **woonerf** o długości 80 metrów z zielenią i miejscami do odpoczynku. Dodatkowo cały teren został wyłączony z ruchu samochodowego, możliwe są tylko krótkoterminowe postoje. **Stworzona została nowa infrastruktura dedykowana rowerzystom**: parking dla jednośladów na 114 miejsc na poziomie podziemnym, szatnia z prysznicami, cztery ładowarki dla rowerów elektrycznych, stacje do samodzielnej naprawy, a także stojaki naziemne. Na terenie Diuny biegnie też wewnętrzna droga rowerowa, która połączy kompleks z okoliczną siecią ścieżek. **W rewitalizacji Diuny ważna jest także idea gospodarki cyrkularnej**. Cała zieleń z pierwotnego placu została rozdana najemcom, a część materiałów pochodzących z rozbiórek została wykorzystana w nowym projekcie, m.in. stare maszty reklamowe i kamień z holi wejściowych przeznaczono do budowy pawilonu edukacyjnego na patio.

W kompleksie **przemianę przeszły również cztery lobby budynkowe,** **za projekt których odpowiada Anna Łoskiewicz z Łoskiewicz Studio.**

- *Zależało nam na projekcie, który wzbudza emocje u odbiorców. Postawiliśmy zatem na ogromne artystyczne rzeźby, które znalazły się w każdym z holi biurowych. Konstrukcje podkreślają płynność pomiędzy wszystkimi przestrzeniami wspólnymi i jednocześnie przenikają się z krajobrazem patio. Niezwykle istotnym elementem, który wykorzystaliśmy w projekcie jest sztuka. We wnętrzach lobby podziwiać można dzieła polskich, jak i zagranicznych twórców. Nie zapomnieliśmy także o komforcie najemców i użytkowników biurowców, którzy w jednym z budynków mają do dyspozycji nowe centrum konferencyjne o powierzchni 250 mkw. z czterema salami, które można aranżować w dowolny sposób. Dodatkowo w każdym lobby zaprojektowane zostały wygodne miejsca do pracy i spotkań* – **mówi Anna Łoskiewicz.**

Na terenie Diuny zakończyły się już najważniejsze prace budowlane zarówno na terenie zewnętrznym, jak i we wnętrzach wszystkich czterech biurowców. Obecnie **Główny Wykonawca modernizacji – firma Reesco** prowadzi jeszcze prace związane z nawierzchniami na terenie zewnętrznym, finalizowane są także nasadzenia. Wkrótce nowe oblicze zyskają także dwie główne bramy wjazdowe, rampy prowadzące do parkingu podziemnego oraz parking podziemny.

Diuna (dawniej Marynarska Business Park) to 4 budynki biurowe o łącznej powierzchni użytkowej 46.000 mkw. Swoje siedziby mają tu m.in. firmy: Accord, NewCold, Colgate, Daikin Europe, Eurocash, Ford, JDE, Oceanic, S.C Johnson, FOUNDEVER, Business Lease, Leasing Team oraz WDX. Na terenie kompleksu działa także przychodnia LUX MED oraz kawiarnia Gorąco Polecam. **Kompleks posiada certyfikat WELL Health & Safety Rating oraz WIREDSCORE na poziomie Silver.** Po zakończonej modernizacji Diuna będzie ubiegała się o **certyfikat Breeam In-Use** w nowym systemie v6. Inwestor współpracuje z **Fundacją Integracja** w celu jak najlepszego dostosowania inwestycji do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

#### Diuna w liczbach:

#### 46.000 mkw. powierzchni najmu w czterech budynkach kompleksu

**6.000 mkw.** zielonego patio

**1.300** miejsc postojowych na parkingu podziemnym

**12** gatunków drzew

**50** sztuk drzew

**96** gatunków krzewów

**48 m.b.** płynącego po patio strumyka

**80-**metrowy woonerf

**114** miejsc parkingowych dla rowerów w garażu podziemnym

**56** naziemnych stojaków rowerowych

**4** ładowarki dla rowerów elektrycznych

**416 mkw**. ekranów antysmogowych

**200 dysz** wypuszczających mgiełkę wodną na terenie patio

**14** ławek i miejsc do odpoczynku

**50** wzniesień-diun

#### Więcej informacji:

#### Lidia Piekarska-Juszczyk

#### Beyond Public Relations

#### e-mail: [l.piekarska@bepr.pl](mailto:l.piekarska@bepr.pl)

#### kom. 691 38 12 38

#### \*\*\*

#### Syrena Real Estate to dynamicznie rozwijająca się prywatna polska firma działająca na rynku nieruchomości komercyjnych od 2016 roku. Koncentruje się na inwestycjach bezpośrednich oraz zarządzaniu nieruchomościami dla inwestorów zagranicznych. Spółka współpracuje z renomowanymi międzynarodowymi inwestorami, m.in. Pinebridge Benson Elliot, Morgan Stanley Real Estate Investing oraz Starwood Capital. Syrena Real Estate zarządza portfelem nieruchomości o łącznej powierzchni 110 tys. mkw. i wartości rynkowej 435 mln euro. Specjalizuje się w projektach typu value-add. Do flagowych projektów firmy należą zrewitalizowany postmodernistyczny biurowiec HOP zlokalizowany przy ulicy Chmielnej w Warszawie (14 tys. mkw.) oraz kompleks biurowy Diuna (wcześniej Marynarska Business Park) o powierzchni 46 tys. mkw.