

# koniec klątwy?

Dziś już wiedzą, że kiedy w 2005 roku kupowali „szkieletora”, byli naiwni. Wierzyli, że budowa ruszy z kopyta, a oni tylko będą podziwiać efekty. Po latach batalii, sądowych potyczek i nerwów **SZYMON DUDA** i **HENRYK GAERTNER** mają nadzieję, że krakowski koszmarek wreszcie przestanie straszyć – str. C4-5





# O dwóch takich, którzy chcą zdjąć fatum z krakowskiego szkieletora

Zaczynali jako studenci inwestując niewielkie oszczędności w przebudowę strychu. Teraz wezmą się za najwyższy budynek Krakowa z kompleksem biurowym za około 100 milionów euro! Architekt SZYMON DUDA i adwokat HENRYK GAERTNER stworzyli perfekcyjny biznesowy duet

TEKST Piotr Tymczak



**Historia szkieletora** sęga 1968 r., kiedy to ogłoszono projekt na budynek NOT-u. Zwyciężyła propozycja przygotowana przez zespół Zdzisława Arcta. Budowa wieżowca rozpoczęła się w 1975 r. Po czterech latach inwestycja została jednak zatrzymana ze względów ekonomicznych. Do dziś wieżowiec nie został dokończony, mimo że powstały kolejne pomysły na jego zagospodarowanie i zmieniali się właściciele. Obecny inwestor zamierza wieżowiec dokończyć i zamienić w biurowiec. Budynek podrośnie o ok. 10 m do 102,5 m wysokości. Na dobudowanych dwóch najwyższych kondygnacjach mają być przestrzenie restauracyjno-bankietowo-wystawowe wraz z tarasem widokowym. To będzie ogólnodostępna część obiektu. Plany są takie, aby pierwszy etap oddać w połowie 2018 r. W drugim etapie inwestycji przed wieżowcem powstanie aleja handlowa. Po jej dwóch stronach mają zostać wybudowane dwa budynki biurowe. Nie jest wykluczone, że jeden z nich będzie jednak hotelem. Koszt obu etapów szacuje się na ok. 100 mln euro.

**S**zymon Duda i Henryk Gaertner z okna swojego biura przy ul. Mogiłskiej mają widok na szkieletora, krakowski wieżowiec niedokończony od 37 lat. I będą z niego mogli obserwować postęp prac, które mają ruszyć pod koniec marca tego roku. Czy 20 lat temu przypuszczali, że staną za jedną z najłośniejszych inwestycji w mieście?

– Pracowałem wtedy w biurze we Frankfurcie. Któregoś dnia mój szef wyjechał w delegację. Wszedłem do jego gabinetu, siadłem w fotelu, popatrzyłem przez szybę na wieżowce i pomyślałem: trzeba w życiu zrobić jakiś biznes – wspomina Duda.

Nie miał pojęcia, że wraz z kolegą założą firmę i zrobi wielką karierę. Jej szczytem jest wspólny biznes z saudyjskim funduszem obracającym miliardami dolarów na całym świecie. Dzięki temu szkieletor ma zamienić się w reprezentacyjny biurowiec, świecący nocą nad miastem jak latarnia. Szymon Duda ze współnikiem Henrykiem Gaertnerem marzą, aby tam mieć swoje gabinety, z których będą patrzeć na panoramę rodzinnego miasta. Wierzą, że spełnią swoje pragnienia. Budowa ma rozpocząć się równo 20 lat po założeniu ich firmy GD&K Group, na dodatek w dniu urodzin Gaertnera, który 30 marca kończy 45 lat. Duda jest jego rówieśnikiem.

## ZACZĘLI OD STRYCHU

O tym, że Duda będzie mógł sprawdzić we Frankfurcie, jak wygodny jest fotel jednego z szefów dużej firmy deweloperskiej, zdecydowała międzynarodowa polityka. Po upadku muru w Berlinie to miasto przygotowywano do pełnienia roli stolicy zjednoczonych Niemiec. Powstawały nowe obiekty, firmy potrzebowały pracowników, w tym architektów. Znajomość języka pozwoliła mu znaleźć pierwsze prace w biurach w Berlinie i Frankfurcie. Studiował w Krakowie, pracował w Niemczech, często noce spędzał w pociągach. Od tej pory ma awersję do podróżowania kuszetką.

Życie na walizkach przyniosło pierwsze dochody. Uzbierał ok. 8 tysięcy marek niemieckich. Wraz z kolegą postanowił założyć firmę i zainwestować w zaadaptowanie na mieszkania strychu przy ul. Zygmunta Augusta. Stworzyli projekt i zlecili wykonanie prac wybranej firmie budowlanej. To była pierwsza połowa lat 90., czasy rynkowej wolnej amerykanki. Zainwestowali pieniądze, ale zaczęły się problemy z wykonawcą. Mogli stracić wszystkie środki, które wówczas mieli. Szybko zorientowali się, że sami w gąszczu przepisów sobie nie poradzą. Wśród znajomych zaczęli wypytywać o prawnika.

Na jednym ze spotkań towarzyskich Duda został przedstawiony student medycyny i prawa Henryk Gaertner. Jego po-

moc umożliwiła wówczas uratowanie zainwestowanych pieniędzy. Wtedy Duda już wiedział, że bez prawnika nic nie zrobi. Zaproponował Gaertnerowi współpracę. A ten bez wahania się zgodził.

I tak się zaczęło. – Nic nie odziedziczyliśmy. Startowaliśmy od zera, mając tylko niewielkie oszczędności – mówi Henryk Gaertner.

Szymon Duda dodaje: – Henryk nie miał nic, my nie mieliśmy nic. Ryzyko nie było duże.

## PRZEŁOMOWY BIZNES Z BANKIEM

Jedno z mieszkań na poddaszu przy ul. Zygmunta Augusta sprzedali żonie dewelopera z Niemiec. Ten pomyślał, że skoro potrafili tak zaadaptować strych, to być może potrafią i inne rzeczy. Zainwestował, kupił niewielką działkę przy ul. Szwedzkiej i razem wybudowali budynek mieszkalny.

Później znaleźli austriackiego inwestora do adaptacji kamienicy przy ul. Kurkowej. Za ten projekt dostali pierwsze większe pieniądze. Byli młodzi, dynamiczni, chcieli iść za ciosem. Co zarobili, w całości inwestowali w nieruchomości i pracowali na pełnych obrotach. Przełomowym momentem była Nowa Kamienica przy ul. Rakowickiej. Powstawała przy budynku, na ścianie którego było okno do łazienki. Jej współwłaściciel chciał zablokować inwestycję (sprawa do dziś toczy się w sądzie). Podkreślał, że nowy obiekt wznoszony jest za blisko i jest za wysoki.

Jeden z pracowników administratora siedział nawet w oknie z wyprostowanymi nogami, tak by nie można było prowadzić prac. Inwestorzy poczekali, aż na chwilę pójdzie do toalety, wtedy firma budowlana przykręciła płytę stalową i zaczęła dobudowywać ścianę. Sąsiad nie chciał odpuścić, ale Gaertner porozumiał się ze współwłaścicielkami spornej kamienicy i wykupił od nich potrzebne udziały.

**Nic nie odziedziczyliśmy. Startowaliśmy od zera, mając tylko niewielkie oszczędności – mówi Henryk Gaertner. Szymon Duda dodaje: – Henryk nie miał nic, my nie mieliśmy nic. Ryzyko nie było duże**

Nowa Kamienica był biurowcem, a w tym czasie trudno było w Krakowie wynająć komuś takie powierzchnie. Dudzie i Gaertnerowi znow pomógł przypadek. Przewodniczący Deutsche Banku, którego pracownica dobrze ich już wówczas znała. Zawsze byli dla niej mili, opowiadali o swoich planach. To dzięki niej poznali przedstawiciela DB, ich rówieśnika pochodzącego ze wschodnich Niemiec, który akurat szukał lokum dla nowej siedziby w Krakowie. W taki sposób Deutsche Bank znalazł się w Nowej Kamienicy.

– To był nasza najważniejsza umowa. Gdybyśmy jej nie przeprowadzili, nie wiem, czy coś dalej jeszcze w tym biznesie byśmy zrobili. Potrzebowaliśmy ważnej transakcji. Budynek dla Deutsche Banku zapewnił ten prestiż – przyznaje Duda.

Cały czas starali się kontynuować edukację i zdobywać doświadczenie zawodowe. Później były kolejne inwestycje, m.in. apartamentowce na krakowskim Kazimierzu, hotel Park&Inn by Radisson w rejonie ronda Grunwaldzkiego i biurowce Carpathia w Warszawie, w Krakowie Avia oraz Meduza przy ul. Mogiłskiej, gdzie obecnie ma siedzibę firma GD&K. Po wejściu do holu od razu w oczy rzuca się makieta szkieletora otoczonego mniejszymi biurowcami. Do końca 2019 r. ma się zamienić w zespół budynków o nazwie Treimorfa. To będzie największa taka inwestycja w Krakowie. Nie byłoby jej, gdyby Duda nie jeździł do francuskiego Cannes. Znał tam festiwal filmowy, ale także największych targów nieruchomości. Odbijają się one w Palais des Festivals, a więc w tym samym miejscu gdzie wręczane są Złote Palmy dla gwiazd filmowych.

## INTERES NA LAZUROWYM WYBRZEŻU

Duda pierwszy raz na targi do Cannes wybrał się w połowie lat 90. Pojechał tam, jak mówi, dzięki uprzejmości jednego z deweloperów. Trafił na wystawę, podczas której pracownicy firmy Tishman Speyer przedstawiali plany Nowego Miasta w Krakowie. Ten projekt nie został zrealizowany. Po latach zmienił się w Galerię Krakowską, którą wybudował inny inwestor.

Miejsce, rozmach targów oczarowały młodego architekta. Postanowił, że w Cannes trzeba bywać co roku. Wyczuł, że na Łazurowym Wybrzeżu można nawiązać wartościowe biznesowe kontakty. Życiowa szansa nadarzyła się po 10 latach, wiosną 2005 roku. Wtedy w Cannes poznał przedstawicieli firmy DMI, czyli funduszu inwestycyjnego, którego udziałowcem jest rodzina królewska z Arabii Saudyjskiej. Fundusz inwestuje na czterech kontynentach i zarządza aktywami o wartości ponad 3,6 mld dolarów.

Od słowa do słowa Duda poznał ludzi z DMI. Dowiedział się od nich, że szukają prestiżowych przedsięwzięć, w które mogliby zainwe-

stować. Wtedy w Cannes Duda nie miał dla nich propozycji. Ale numerami telefonów się wymienili.

## 10 LAT WALKI Z FATUM

Minęło kilka miesięcy. Duda siedząc w swoim gabinecie przeglądał gazetę. Na jednej ze stron natknął się na ogłoszenie, że firma Węglózyt z Katowic sprzedaje szkielet wieżowca w Krakowie przy rondzie Mogiłskim. Architekt szybko przypomniał sobie o DMI. Chwycił za telefon...

Ogłoszenie przeczytał w piątek, a już następnego dnia rysował plany dokończenia budowy szkieletora. W rozmowach cały czas uczestniczył przedstawiciel firmy DMI. Dzwonił do Genewy, gdzie ustalał wszystko z władzami DMI. Najpierw uzgodnili, że za „szkieletora” trzeba zapłacić 30 mln zł. Zastanowili się jednak, że konkurencja też może zaproponować okrągłą kwotę. Dorzucili więc 700 tys. zł i wygrali przetarg. Później wyszli na dach Nowej Kamienicy i świętowali. Czuli się wtedy jakby świat mieli u stóp.

– Nasz optymizm był wielki. Wydawało się nam, że to naturalne, aby zabrać się za tak duży projekt. Liczyliśmy, że będą jeszcze większe przedsięwzięcia w innych miastach. Z dzisiejszej perspektywy byliśmy odważni – przyznaje Duda.

Wydawało się im, że pójdzie gładko: szybko powstanie projekt, DMI i banki przeleją pieniądze, a budowa ruszy z kopyta. Jakby zapomnieli, że nad „szkieletorem” od 1979 r. zawisło fatum, a kolejne projekty dokończenia wieżowca łądowały w koszu. Dudzie i Gaertnerowi piętrzyły się przeszkody. Przeciwnicy inwestycji protestowali sąsiedzi, ekolodzy. Sprawa trafiła do sądów. Długo nie było zgody na podwyższenie budynku o dwie kondygnacje, na których ma powstać ogólnodostępny taras widokowy. W końcu, po dziesięcioletniej batalii, inwestorzy otrzymali zezwolenie na budowę i podpisali z miastem umowę, że rozpoczną ją pod koniec marca tego roku.

– Nie ma innego wyjścia, ale też naprawdę bardzo chcemy ten projekt zrealizować – podkreśla Gaertner. Patrząc na szkieletor nieraz z Dudą wracają do czasów, kiedy zaczynali. – Wtedy była oczywiście mniejsza konkurencja, więcej szans dla młodych ludzi. Byliśmy pierwszym pokoleniem, które od podstaw zajmowało się działalnością deweloperską – mówi Gaertner.

Duda dodaje: – Wystarczyło mieć otwartą głowę i trzeba było znać języki.

O kłatwie szkieletora nawet nie myślą. Nie emocjonują się też już tym, że mogą przejść do historii jako ci, którzy odczarowali krakowski wieżowiec. – Trzeba to w końcu zrobić – ucina Duda. Zdaje sobie sprawę, że bez prawnej wiedzy i zaradności Gaertnera nie byłoby to możliwe. ©©



Tak ma się  
prezentować nocą  
wieżowiec  
przy rondzie  
Mogilskim



WIZUALIZACJA: MAREK OJNIKOWSKI, DOLYM



WIZUALIZACJA: W. GLEWICZ, K. LESNIOŃSKI

Na przelomie lat 80. i 90. miał powstać hotel i część kongresowa



WIZUALIZACJA: KRZYSZTOF LESNIOŃSKI

Projekt obniżenia wieżowca i budowy hotelu z początku XXI w.



WIZUALIZACJA: PROF. HANS KOLLHOFF, ARCHITEKTEN

Akceptacji nie uzyskał projekt z 2008 r. wieżowca z kopułą