

Koncepcje dla Wyspy Spichrzów na zamówienie Gray International wykonały pracownice: Alter Polis (Gdańsk), ASTOC (Berlin), Bulanda, Mucha – Architekci (Warszawa), Chapman Taylor (Londyn), Fiszer Atelier (Warszawa – Paryż)

Trwają prace nad zagospodarowaniem Wyspy Spichrzów – zaledwie fragmentarycznie odbudowana po wojnie, do 2012 roku ma przekształcić się w nowe, tętniące życiem centrum Gdańska

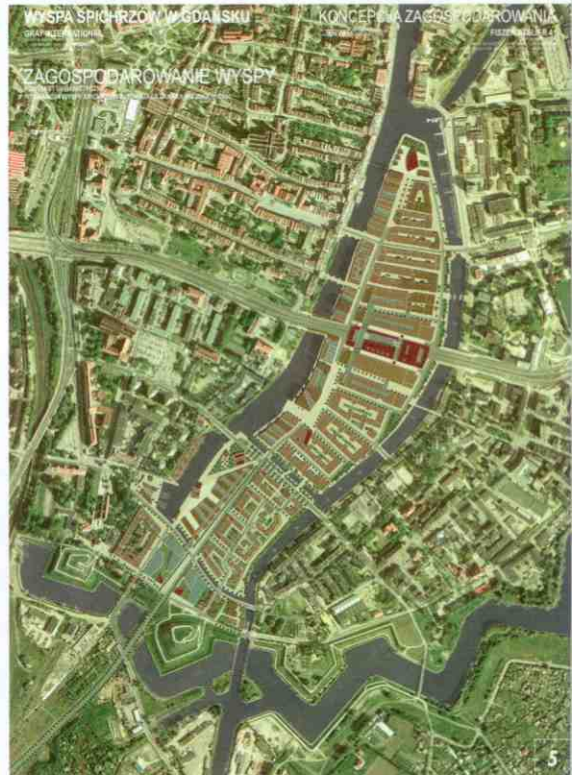
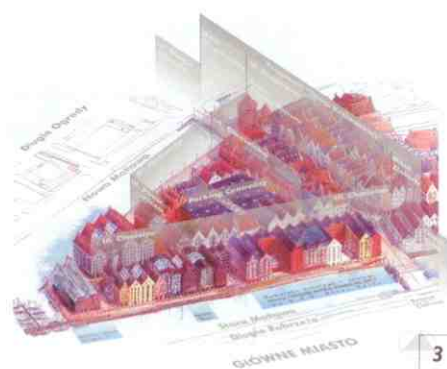
Trzydziestohektarowa wyspa znajduje się w centrum historycznego miasta. Powstała dopiero w XVI wieku, kiedy gdańszczanie

W XVIII wieku zajmowały one cały obszar wyspy. Było ich ponad 350 i jednorazowo mieściły ćwierć miliona ton zboża. Spichlerze budowano gęsto jeden przy drugim, pierwsze stawiano z pruskiego muru, późniejsze tylko z cegły. Ich średnia wysokość wynosiła trzydzieści metrów. Każdy miał własną nazwę. Wojnie oparły się tylko dwa: Deo na północy i Wisłoujście w części południowej. Najatrakcyjniejszą dla inwestorów częścią wyspy jest północny cypel o powierzchni

Szansa

Po wojnie z Głównego Miasta, dzielnicy żywej i bogatej w tradycję, uczyniono sypialnię dla rodzin robotniczych. Za historyzującymi fasadami pseudokamienic ukryto wielorodzinne bloki. Dzisiaj mieszkalne partery są z trudem przekształcane do nowych funkcji – kulturalnych, gastronomicznych, handlowych. Taka przemiana jest konieczna, aby życie w śródmieściu nie zamierało po szesnastej oddane na pastwę pijacków i niebezpiecznych psów. Wyspa Spichrzów daje szansę stworzenia

1. Wyspa Spichrzów, zdjęcie lotnicze, fot. Sławomir Pultyn
- 2, 5. Końcowa wizja zagospodarowania Wyspy Spichrzów według koncepcji kierowanego przez Stanisława Fiszerę zespołu (Alter Polis, Architektura/Dialog Studio Jacek Dominiczak, Bulanda, Mucha – Architekci sp. z o.o., Chapman Taylor), fot. archiwum Gray International
3. Północny cypel według koncepcji pracowni Alter Polis z 1998 roku, il. archiwum Alter Polis
4. Makieta północnego cypła, projekt Stanisława Michela, fot. Sławomir Pultyn



11.2007
INFORUM

odcięli kanałem Nowej Motławy umieszczoną za Starą Motławą dzielnicę spichlerzową. Jeszcze do połowy XIX wieku sztuczna wyspa była większa niż obecnie. Wówczas na potrzeby pierwszego gdańskiego dworca kolejowego jej południowa część została oddzielona kanałem wykopanym wzdłuż ulicy Toruńskiej i połączona z lądem. Do marca 1945 roku najbardziej charakterystycznym widokiem z Gdańska był portowy Wielki Żuraw z rzędami spichlerzy w tle.

około 3,5 hektara. Od południa odcina go osł ulicy Stagiewnej, która stanowi przedłużenie Traktu Królewskiego – najpopularniejszego szlaku turystycznego Gdańska. Z cypła rozciągają się widoki na zakole Motławy przy Targu Rybnym, na Główne i Dolne Miasto oraz sąsiadującą od północy wyspę Ołowiankę. To wymarzone miejsce na kawiarniane ogródki, obok których mogłyby cumować jachty i motorówki. To stąd widok Gdańska jest najbardziej gdański.

nowego centrum Gdańska. Po wojnie powstało niemało projektów zagospodarowania tego miejsca. Ograniczono się jednak do zabudowy kilku działek. Niespełna dwadzieścia lat temu brutalnie rozcięła wyspę kilkupasmo trasa W-Z. W obowiązującym planie miejscowym z 1998 roku dla kwartałów północnego cypła przewiduje się funkcje kulturalne, rozrywkowe, gastronomię, hotel, centrum kongresowe i niewielką ilość zabudowy mieszkaniowej.

Dokument nie dopuszcza działalności administracyjnej, biurowej i bankowej, o ile nie towarzyszą wspomnianym wyżej funkcjom, wyklucza również budowę apartamentów nad Starą Motławą. Taki plan odstraszał inwestorów i wkrótce zostanie zmieniony. Na północnym cyplu pojawią się luksusowe mieszkania z widokami na Główne Miasto.

Wyspa niezgody

W mieście nie było i nie ma zgody, czy zabudowa wyspy powinna mieć charakter historyzujący, czy nowoczesny. Nieprzejednane stanowiska tradycjonalistów i modernistów również zniechęcały inwestorów. W minionej epoce, kiedy władza ludowa ignorowała vox populi, wbrew protestom urzędu konserwatorskiego i mediów wydano zgodę na budowę Novotelu, który nie tylko nie dodał wyspie uroku, ale naruszył istniejący układ ulic, bo jednym z segmentów zatarasował ulicę Żytnią, a drugim – Psenznią.

Po przekształceniach ustrojowych wydawało się, że zagospodarowanie Wyspy Spichrzów nabierze tempa. Okazało się jednak, że można na niej zarabiać niczego nie budując. Można by nakręcić serial o losach atrakcyjnej działki na północnym cyplu, którą w 1995 roku gmina Gdańsk odsprzedała za niewielką sumę amerykańsko-polskiej spółce Genesis Hotels

Gdańsk pod budowę hotelu. Spółka niczego nie zbudowała, za to cena działki wzrosła. Kolejni właściciele odsprzedawali ją za coraz większe pieniądze. Do dzisiaj nie stanął tam żaden budynek, za to wyrosły fortuny.

W 1987 roku grupa lokalnych architektów i dziennikarzy skrzyknęła się z zamiarem budowy mieszkań w kwartale otoczonym ulicami Stągiewną, Chmielną, Spichrzową i Motławską. Kiedyś stały tam spichlerze. W XIX wieku gdańszczanie rozebrali je i wzniesli kamienice o szerokościach odpowiadających frontom wyburzonych parceli. W 1945 roku wszystkie legły w gruzach. Po przemianach ustrojowych do dziennikarzy i architektów dołączyły prywatne firmy. Wszystkim im przyszło toczyć ciężkie walki z władzami miasta. Kontrowersje wywołało między innymi to, że inicjatorzy budowy przy Stągiewnej postanowili, że fasady ich domów będą przypominać te, które miały kamienice znane ze starych fotografii. Stągiewna jednak stanęła – pierwsi lokatorzy odebrali klucze w 1997 roku. Była to pionierska w Polsce próba rekonstrukcji dziewiętnastowiecznej architektury uznawanej długo za bezwartościową. Realizację uhonorowano nagrodami. Mimo to jej twórcom wytyka się błędy i uproszczenia oraz zarzuca postawienie teatralnej dekoracji.

Z pomysłem na zagospodarowanie północnego cypla występuje od dawna współautor Stągiewnej, Stanisław Michel. W swoim projekcie zakłada rekonstrukcję dawnej zabudowy włącznie z bryłą dziewiętnastowiecznej Kasy Oszczędności i pochodzącej z tego samego wieku północnej pierzei Stągiewnej. Proponuje wydzielenie placu Ciesielskiego jako miejsca dla imprez masowych oraz odtworzenie stojącej tam niegdyś ściany z pruskiego muru, uznawanej za największą tego typu konstrukcję w Europie.

Tradycyjna i nowoczesna

Przed kilku laty pojawiła się szansa wypracowania nowego i bodaj ostatecznego planu dla całej Wyspy Spichrzów. Nie miała w tym zasługa francuskiej firmy deweloperskiej Gray International, która przed kilku laty podpisała listy intencyjne z wojewodą i miastem oraz spółką NDI (deweloperem zabudowującym obecnie teren przy sopockim mołu i deptaku) w sprawie zagospodarowania jej południowej części (od ulicy Podwałe Przedmiejskie, gdzie przebiega trasa W-Z, aż po Bastion Żubr).

Firma ma ambicję wpływać na rozsądne rozplanowanie obszaru całej wyspy, dlatego też w ubiegłym roku sfinansowała opracowanie pięciu koncepcji urbanistyczno-architektonicznych nie tylko dla części południowej. ale

6. Targ Rybny, koncepcja zespołu kierowanego przez Stanisława Fiszera, il. archiwum Gray International
 7. Plac Wodny, koncepcja Bulanda, Mucha – Architekci sp. z o.o., il. archiwum Gray International
 8. Widok placu Centralnego i ulicy Chmielnej z wieży ratusza w kierunku cypla północnego, koncepcja zespołu kierowanego przez Stanisława Fiszera,

i pozostałego terenu. Przygotowało je pięć pracowni z kraju i zagranicy, w tym biuro Stanisława Fiszera. To właśnie jemu powierzono prowadzenie zespołu, który miał stworzyć wizję spajającą najlepsze pomysły. Ostateczną koncepcję Gray International przedstawił w czerwcu 2006 roku. Według niej zabudowa północnej części nawiązuje do dawnej siatki ulic i układu parcelacyjnego. Jako obowiązujący przyjęto moduł spichlerza. Dla przywrócenia perspektywy dawnego portu ma on być stosowany nad Starą Motławą

skuteczna i pomysłu na dominantę na razie nie ma. Im dalej na południe, tym nowocześniejsze rozwiązania. Między Stągiewną, a trasą W-Z zabudowa przyjmuje charakter mieszkalno-usługowy. Jeszcze niżej pojawia się galeria handlowo-rozrywkowa z parkingami na platformie przykrywającej trasę. W tej części wyspy Chmielna prowadzi do placu Centralnego. Projektowany poniżej kanału przy ulicy Toruńskiej plac Wodny jest otwarty w kierunku Starej Motławy. Blisko niego na miejscu funkcjonującego do niedawna dworca towarowego

powstała Rada Interesariuszy skupiająca większość właścicieli nieruchomości na wyspie, którzy będą czuwać nad podejmowanymi tam przedsięwzięciami, by były spójne pod względem urbanistycznym, architektonicznym, logistycznym i technologicznym. Północny cyfel jest własnością kilku podmiotów. Do hiszpańskiej spółki Grupa Labaro Polska należy atrakcyjna działka o powierzchni 0,75 hektara naprzeciw Głównego Miasta oraz trzy parcele przy Stągiewnej. Pięć działek na samym wierzchołku cypla to własność



il. archiwum Gray International
 9. Cypel północny, koncepcja zespołu kierowanego przez Stanisława Fiszera, il. archiwum Gray International
 10. Cypel północny – bursztyn, koncepcja zespołu kierowanego przez Stanisława Fiszera, il. archiwum Gray International

aż do mostu ulicy Toruńskiej. Dopuszcza się odtworzenie zasypanego w XIX wieku odcinka Starej Motławy. Pojawią się nowe mosty i zwodzone kładki. „Kregosłupem” całego założenia pozostanie ulica Chmielna, która przebiega zachodnią stroną wyspy od północnego cypla po Bastion Żubr, gdzie przecina dawne fortyfikacje i prowadzi dalej w kierunku Pruszcza. Na północnym cyplu zlokalizowano hotel i niemożliwe do realizacji przy obowiązującym planie luksusowe apartamenty z oknami skierowanymi na Głównie Miasto, a także duży kryty parking i zabudowę mieszkaniową przy Nowej Motławie. Na samym wierzchołku cypla Stanisław Fiszera przewidział konkurencyjną dla Wielkiego Żurawia dominantę – ikonę współczesnego Gdańska. By sprowokować dyskusję na temat architektury i funkcji nowego obiektu umieścić na makiecie bryłę bursztynu. Gdańscy „tradycjonalisci” odebrali to jako zamach na historyzujący styl cypla i do konstruktywnej wymiany myśli nie doszło. Prowokacja okazała się więc nie-

PKP, ma powstać druga architektoniczna dominantą. Na południu, nad Starą Motławą, planowany jest kompleks administracyjno-biurowy, zaś od wschodu – zabudowa mieszkaniowa. Poniżej placu Wodnego Chmielna przemienia się w aleję ze szpalarami drzew. We wrześniu 2006 roku zarząd miasta uznał potrzebę aktualizacji zapisów obowiązującego planu zagospodarowania. Nowy miał zostać uchwalony w październiku tego roku.

Plan na Euro

Starsi gdańszczanie pamiętają wiele niezrealizowanych koncepcji zagospodarowania wyspy. Jak dotąd poczucie sukcesu mogą mieć tylko budowniczości Stągiewnej. Jest jednak szansa, że coś się zmieni. Prezydent Gdańska ogłosił w czerwcu tego roku międzynarodowy konkurs, by wybrać inwestora, z którym miasto utworzy spółkę celową do zagospodarowania należącej do miasta części północnego cypla. Wcześniej zapadła wspomniana decyzja o aktualizacji obowiązującego planu miejscowego. Niedawno z inicjatywy prezydenta

PPKZ SA. Działka na narożniku Stągiewnej i Motławskiej stanowi mienie tak zwanych osób fizycznych, sąsiednia należy do firmy TonAGRO, reszta zaś, czyli więcej niż połowa, jest w posiadaniu miasta. W opracowywaniu są plany miejscowe dla pozostałego obszaru wyspy, która również tam w dużej mierze należy do miasta, choć nie tylko. Na kilku parcelach na południe od trasy W-Z Przedsiębiorstwo Budowlane Górski stawia już domy mieszkalne. Na szczęście firma „myśli wyspą” i zgadza się na rozmowy z Gray International w sprawie korekty projektu, by nie odstawał od ogólnych założeń całościowej koncepcji. Największy problem to obszar dawnego dworca towarowego w południowej części wyspy. Należy on do PKP i stanowi tak zwany teren zamknięty, na mocy prawa wyłączony z planowania przestrzennego. Przy dobrej woli stron Wyspa Spichrzów będzie mogła przyjmować mieszkańców i gości już podczas Euro 2012.

Tadeusz T. Gluszeko

11 2007
 INFORUM