

Kopciuszek nad Motławą

Eurobuild Poland 05/03/2006

Firma Gray International przygotowuje nowe wizje gdańskiej Wyspy Spichrzów

Gdańska Wyspa Spichrzów doczekała się rekordowej ilości projektów zabudowy, które pozostały wyłącznie na papierze i twardej dyskach komputerów. Na zaproszenie firmy Gray International pięć renomowanych pracowni architektonicznych z Polski i zagranicy przygotowało kolejne koncepcje. Czy któraś z nich ma szansę realizacji?

O ile przed wiekami położona w centrum Gdańska Wyspa Spichrzów na rzece Motławie tętniła życiem - tu stały spichlerze z towarami, które potem ładowano na statki - o tyle pechowy okres zaczął się po II wojnie światowej. Władze poświęciły wiele czasu i pieniędzy na przywrócenie świetności miasta, ale pominęły wyspę. I tak Wyspa Spichrzów pozostała jedyną nie odbudowaną częścią gdańskiego centrum. **Pomysły do kosza.**

Szczegółowy plan zabudowy śródmieścia miasta, w tym Wyspy Spichrzów o powierzchni ok. 30 ha, został przygotowany na wiosnę 1962 roku. Jesienią tego samego roku architekci pokazali gdańszczanom swoje pomysły na centrum. Część koncepcji przybrała murewane kształty. Koncepcje dotyczące wyspy nigdy nie zostały wprowadzone w życie. Taka sama historia powtarzała się później jeszcze kilka razy (w latach 70., 80. i 90.). Wszystkie propozycje przygotowane na deskach kreślarskich w Polsce i zagranicą pozostały w miejskich archiwach, a na wyspie panował coraz większy planistyczny chaos: odbudowano kilka spichrzów, powstały biurowce ZUS i Samopomocy Chłopskiej, kontrowersyjny hotel Novotel, zaś w starych barakach ulokowały się magazyny. Dodatkowym nieszczęściem tej części Gdańska było poprowadzenie przez nią tzw. trasy warszawskiej - ul. Podwale Przedmiejskie - która utrwaliła podział wyspy na część północną położoną bliżej Głównego Miasta oraz południową znacznie mniej atrakcyjną.

- Mam wrażenie, że ten podział tak się zadomowił w głowach wielu

obserwatorów, że zapomnieli o tym, że wyspa to również jej południowa część, a przede wszystkim, że Wyspa Spichrzów jest integralną częścią miasta - mówi Ryszard Leśniewski, prezes firmy Gray International, która podjęła jeszcze jedną próbę wykreowania spójnej wizji dla tego obszaru, a co ważniejsze ma ambitny plan wprowadzenia jej w życie. Jego efektem jest pięć projektów urbanistycznych przygotowanych przez renomowane pracownie architektoniczne z Polski (Alter Polis oraz Bulanda Mucha), Niemiec (Astoc), Wielkiej Brytanii (Chapman Taylor) i Francji (Fischer Atelier 41). **Francuzi wykonują kawał dobrej roboty i...**

Prezentacja prac, która miała miejsce 25 lutego w gdańskiej filharmonii, była owocem warsztatów architektonicznych zorganizowanych przez Gray'a jesienią 2005 roku. Te z kolei są efektem analiz i studiów wyspy prowadzonych przez firmę przez wiele lat, praktycznie od 2000 roku. - Wówczas przyjechaliśmy z Paryża reprezentować Nexity, największą francuską firmę zajmującą się działalnością deweloperską i inwestycyjną. Jej specjalnością na "domowym" rynku jest rewitalizacja i restrukturyzacja centrów miast - mówi Ryszard Leśniewski. - Nexity postanowiło rozpocząć działalność w Polsce, a jednym z pomysłów było zagospodarowanie południowej części Wyspy Spichrzów (ok. 22 ha - przyp. red.). Francuzi po prostu zakochali się w tym terenie!

Rozpoczęły się rozmowy z władzami Gdańska, którym przedstawione zostały wstępne propozycje dotyczące wyspy. Urzędnikom spodobały się na tyle że postanowili zawrzeć z inwestorem umowę o dłuższej współpracy. Porozumienie miało zostać podpisane w 2002 roku. - Wraz z Nexity wykonaliśmy wtedy kawał dobrej roboty bo udało nam się przekonać władze miasta, że można rozwiązać problem wyspy ale wymaga to wieloletniego współdziałania podejmowania odpowiedzialnych decyzji, które nie mogłyby być zmieniane po zakończeniu kadencji jednej opcji politycznej - wspomina prezes Gray International. **...wracają do domu.**

Ostatecznie firma Nexity, porozumienia nie podpisała na skutek problemów finansowych jej właścicieli, koncernu Vivendi, który zdecydował o wycofaniu swojej spółki nie tylko z Polski ale także innych krajów europejskich. Stroną dokumentu, który przyjął formę listu intencyjnego i został parafowany w październiku 2002 r., zostały zaś spółka Gray wraz sopockim deweloperem NDI, Gdańsk oraz skarb

państwa reprezentowany przez wojewodę pomorskiego. Dwa ostatnie podmioty są właścicielami ok. dwóch trzecich terenów południowej części wyspy. Reszta należy do prywatnych właścicieli.

List o współpracy podpisano na dwa lata i przedłużono go na kolejne dwa w czerwcu 2004 roku. Zgodnie z jego ustaleniami Gray oraz NDI na własny koszt miały przygotować projekt urbanistyczny, inwestycyjny i finansowy zabudowy Wyspy Spichrzów. W zamian za to władze Gdańska obiecały nie sprzedawać należących do siebie nieruchomości i aktywnie uczestniczyć w przedsięwzięciu. Jeżeli zaś w wyniku współpracy powstałby obiecujący biznesplan, pojawiliby się zainteresowani inwestorzy, a miasto „odnalazłoby swój interes”, to wszystkie strony podejmą niezbędne działania do uruchomienia inwestycji. Zdaniem Ryszarda Leśniewskiego jednym z owych działań powinno być uchwalenie przez Radę Miasta nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Wyspy Spichrzów, który uwzględniałby nowe koncepcje zagospodarowania terenu. **Po cichu**

O firmie, nie mówiąc o jej pracy, było cicho w lokalnych i krajowych gazetach. Nawet niektórzy urzędnicy gdańskiego ratusza do niedawna nie mieli pojęcia o jej istnieniu. Głośniej o spółce Gray zrobiło się jesienią przy okazji dużego projektu handlowo rozrywkowego Felicity w Lublinie, który realizuje jako inwestor zastępczy dla austriackiego funduszu inwestycyjnego Meinl European Land oraz planów budowy obiektu handlowego Idylla we Wrocławiu.

Gray nie marnował swojego czasu w Gdańsku. Firma przeprowadziła szereg badań wart setki tysięcy euro, w tym m.in. analizy dotyczące mediów na wyspie i ich możliwości obsługi nowych budynków. Niestety, wyniki pokazały, że zaopatrzenie w media to wielki problem Wyspy Spichrzów, z którym miasto będzie się musiało zmierzyć kosztem nawet kilkuset milionów złotych.

- W trakcie prac doszliśmy do wniosku, że zajmowanie się wyłącznie południową częścią wyspy byłoby dużym błędem, bo tylko wzmocniłoby istniejący podział tego terenu - mówi

Ryszard Leśniewski. - Zaczęliśmy więc zastanawiać się jak przywrócić wyspie jedność, jaki powinna mieć charakter, jakie funkcje powinna spełniać i jak zaproponować zmiany do planu zagospodarowania przestrzennego, żeby wyspa mogła odzyskać należną jej rangę. O pomoc w znalezieniu odpowiedzi na te pytania poprosiliśmy pięć

naszym zdaniem najlepszych europejskich zespołów architektonicznych zajmujących się projektami typu "waterfront". **Szkice na cyfry**

Architekci z pracowni Bulanda Mucha, Fiszer Atelier 41, Alter Polis, Chapman Taylor oraz Astoc dostali niełatwe zadanie opracowania koncepcji urbanistycznych dla całej Wyspy Spichrzów mając w pamięci istniejący plan zagospodarowania przestrzennego, historię i znaczenie miejsca. Uczestnicy warsztatów dostali również wyniki analiz gruntów, infrastruktury, podkładów geodezyjnych itp.

Wizje architektów są różno-rodne i ciekawe. Każda z nich kładzie nacisk na modną na Zachodzie zabudowę wybrzeży (tzw. waterfront projects). Jak dowiedzieliśmy się od Ryszarda Leśniewskiego, najciekawsze pomysły architektów wybrane wspólnie przez władze Gdańska i Gray'a na zasadzie konsensusu, wejdą do ostatecznego projektu zagospodarowania wyspy. To on zostanie poddany pod ocenę gdańszczyzan. - Liczymy na to, że finalna koncepcja zachęci rajców do wprowadzenia niezbędnych zmian do lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego, co nam z kolei pozwoli sfinalizować negocjacje z instytucjami finansowymi - informuje R. Leśniewski.

Prezes Gray'a twierdzi, że znalazł już inwestorów zainteresowanych realizacją projektów na Wyspie Spichrzów. I to ze współpracy z nimi Gray chce czerpać korzyści jako inwestor zastępczy. **Miasto na tak**

Na prezentacji pomysłów architektów gościł obecny prezydent Gdańska Paweł Adamowicz, który po raz kolejny zapewnił o poparciu działań na rzecz rewitalizacji Wyspy Spichrzów. Byli również inwestorzy hiszpańscy z firmy Martinsa Grupo Inmobiliaria. Deweloper ten posiada dwie działki w północnej części wyspy, w sumie ok. 1 ha i ma na nie własny pomysł, niekoniecznie zgodny z koncepcjami stworzonymi pod patronatem Gray'a (które również obejmują tereny Hiszpanów). Pomimo tego Ryszard Leśniewski jest przekonany, że jego praca nie pójdzie na marne i zostanie doprowadzona do końca. Jest bardzo cierpliwy i będzie dążył do celu tak, jak to robi od momentu przyjazdu do Polski w 2000 r.

[ramka] Wyspa Spichrzów

Od XIII w. dzielnica przemysłowa z licznymi spichrzami Wyspą stała się w 1576 po przekopaniu kanału Nowej Motławy. Stanowiła zaplecze magazynowe portu gdańskiego na Motławie. W szczytowym okresie

jego rozwoju - w XVIII w. - stało na niej ponad trzysta budynków magazynowych o konstrukcji szkieletowej, niektóre miały dekorowane szczyty. Pod koniec XIX w. postanowiono je przystosować do funkcji mieszkalnych i usługowych. Przebudowano obie pierzeje (południową i północną) ul. Stągiewnej, prowadzącej od Bramy Zielonej do Bramy Stągiewnej i będącej przedłużeniem Drogi Królewskiej (ul. Długa, Długi Targ). Nowa zabudowa była na ogół przyzwoitej klasy, najbardziej okazałe - neorenesansowe - budowle zamykały obie pierzeje od strony Zielonej Bramy. Pod koniec ostatniej wojny Wyspa Spichrzów została doszczętnie zniszczona.

Stojące na wyspie nowe budynki mają charakter prowizoryczny. Wyjątkiem jest ul. Stągiewka - na początku lat 90. zbudowano na niej ciąg stylizowanych kamieniczek

(Źródło: „Gazeta Wyborcza”)