

## **Drugie życie wyspy**

Puls Biznesu 15/12/2006

Oczy inwestorów są dziś zwrócone na Gdańsk, a raczej na położoną w jego centrum Wyspę Spichrzów — jedno z najatrakcyjniejszych i najdroższych miejsc w kraju. Zagospodarowanie tego skrawka ziemi budzi emocje, ciekawość. Wkrótce zamieni się on w wielki plac budowy. Dzięki odwadze miejscowych władz, determinacji inwestorów i śmiałej wizji architektów...

### **Drugie życie wyspy**

Blisko 30 ha otoczonych wodą, w sąsiedztwie gdańskiej starówki. Raj dla archeologów. Wymarzone miejsce dla architektów.

Oczy inwestorów są dziś zwrócone na Gdańsk, a raczej na położoną w jego centrum Wyspę Spichrzów — jedno z najatrakcyjniejszych i najdroższych miejsc w kraju.

Zagospodarowanie tego skrawka ziemi budzi emocje, ciekawość. Wkrótce zamieni się on w wielki plac budowy. Dzięki odwadze miejscowych władz, determinacji inwestorów i śmiałej wizji architektów...

Dźwigi staną na wprost starego żurawia. W miejscu zrujnowanych spichlerzy powstaną sklepy, biura, hotele i apartamenty. Nigdy jeszcze w Polsce nie budowano fragmentu miasta tak blisko jego historycznego centrum. Przedsięwzięcie można porównać jedynie z dzielnicą Hafen City w Hamburgu — również powstaje na wyspie. Budowa już się rozpoczęła i zajmie blisko dwadzieścia lat. W realizację projektu zaangażowały się władze Hamburga i liczne grono deweloperów. Prace na gdańskiej Wyspie Spichrzów potrwać co najmniej kilkanaście lat.

### **Synteza wizji**

To ważne miejsce na mapie Gdańska. Ma bogatą i burzliwą historię. W przeszłości było głównym centrum magazynowym miasta. W czasie największej świetności znajdowało się tutaj ponad trzysta spichlerzy. Do XIX w. zamiast numerów miały nazwy, np: London and Liverpool,

Coppenhagen, Lubeka, Stary Testament, Madonna, Wielka Jerozolima czy Beczka Śledzi. Przechowywano w nich zboże, sól, żelazo, kotwice, kamienie młyńskie i sukno. Czasami służyły jako schronienie dla pielgrzymów — świadczą o tym znalezione w trakcie wykopalisk dzwoneczki. W czasie wojny większość zabytkowych spichlerzy została zniszczona. W jednym z ocalałych znajduje się Muzeum Archeologiczne.

Wyspa to właściwie morze ruin. W jej południowej części przycupnęły różnego rodzaju hurtownie i warsztaty naprawcze. A całość przecina na pół ruchliwa trasa: Podwałe Przedmiejskie. Jak na centrum Gdańska — to bardzo przygnębiający krajobraz...

Pojawiła się jednak szansa, że wyspa wkrótce ożyje. W prace nad jej zagospodarowaniem zaangażowały się miasto i firma Gray International, na której zlecenie koncepcję zabudowy przygotował międzynarodowy zespół wybitnych architektów. Londyn reprezentowali projektanci z Chapman Taylor, Paryż — biuro Fiszera Atelier 41, Berlin — pracownia ASTOC, Warszawę — Bulanda i Mucha Architekci, a Gdańsk — biuro Alter Polis. Z propozycji grupa ekspertów wybrała projekty Fiszera Atelier 41 i Alter Polis. Pozostałe zespoły zgodziły się dalej pracować pod przewodnictwem pracowni Stanisława Fiszera. Jego biuro przygotowało syntezę wszystkich prac. W czerwcu została ona przedstawiona w gdańskim Dworze Artusa. Odważna wizja architektów zaczarowała wszystkich. Rezultat? Rada Miasta Gdańska przegłosowała na wrześniowej sesji uchwałę o przystąpieniu do zmiany dotychczasowych planów zagospodarowania wyspy. Nowe uwzględnią koncepcję przygotowaną przez pracownię Fiszera.

## **Skarb w planach**

— To będzie eksperyment. Niewiele jest miejsc na świecie, gdzie można znaleźć niezabudowany teren w środku miasta — Ryszard Leśniewski, prezes Gray International, nie kryje entuzjazmu.

Dlaczego zaangażował się w to przedsięwzięcie?

— Z miłości — śmieje się i zaraz dodaje:

— Tak to już w życiu bywa, że wszystko zaczyna się od przypadku. Potem to już samonakręcająca się spirala...

Pięć lat temu jego firma wprowadzała na polski rynek spółkę Nexity, największego francuskiego dewelopera, specjalizującego się w przygotowywaniu rewitalizacji ścisłych centrów miast. W czasie poszukiwań dla nich terenów pod nowe inwestycje pojawił się temat Wyspy Spichrzów. Została wyselekcjonowana jako ciekawy, ale jednocześnie trudny projekt.

— Nie byliśmy pewni, czy obowiązujące w Polsce prawo pozwoli na realizację tak unikalnego przedsięwzięcia. Na szczęście wszystko idzie w dobrym kierunku. Wymagało to jednak samozaparcia, nakładów i wiary, że nasze działania mają sens. Jedni mówią, że zrobiliśmy mało, inni, że bardzo dużo — opowiada prezes Gray International.

Jego zdaniem, wyspa to skarb, ale trzeba na nią spojrzeć całościowo.

— Od wielu lat była przedmiotem dyskusji i sporów. Brakowało jednak propozycji na tyle spójnej, aby mogła zdobyć przychylność zainteresowanych stron — przekonuje.

— Teren wyspy pokryty był planami zagospodarowania, które uchwalono jeszcze w połowie lat 90. Niestety, nie przystają one do obecnej sytuacji rynkowej. Przykład? Są tam szczegółowe zapisy dotyczące np. działań, jakie można podejmować na poszczególnych kondygnacjach. Utrudniło to inwestycje. Zdecydowaliśmy się więc zmienić plany — twierdzi Wiesław Bielawski, wiceprezydent Gdańska.

Jest optymistą:

— Sądzę, że prace nad nowym planem zakończą się w przyszłym roku. Jest więc szansa, że już w 2008 r. ruszy budowa — zapowiada. **Napowietrzny łącznik**

W wizjach architektów nowa Wyspa Spichrzów jest nowoczesną, tętniącą życiem, dzielnicą, w której — obok biurowców i budynków mieszkalnych — znajdują się hotele, centrum rekreacyjno-sportowe, sklepy. Jest na niej również miejsce na nietypową galerię handlowo-usługową. Dlaczego nietypową?

— Połączy ona ponownie w jedną całość północną i południową część wyspy, przeciętą przez trasę szybkiego ruchu. Galeria powstanie tuż nad nią, co częściowo zneutralizuje jej negatywny wpływ — tłumaczy architekt Gildas Boursin z Fiszer Atelier 41.

Pracownia zajmie się również m.in. spójnością przestrzeni publicznej, formą budynków i elewacji.

— Nie znaczy to, że zaprojektujemy wszystko — dodaje architekt.

Zgodnie z koncepcją pracowni Fiszera siatka nowych ulic nawiąże do dawnego, historycznego układu. Ważnym elementem nowej dzielnicy będą kanały wodne i mariny. Na północnym cyplu wyspy pojawi się reprezentacyjny budynek — być może nowy symbol Gdańska. Jeszcze nie wiadomo, jak będzie wyglądać — władze chcą, aby był dla miasta tym, czym np. dla Bilbao zaprojektowane przez Franka O. Gehry'ego Muzeum Guggenheima. Na razie na makiecie w tym miejscu umieszczona jest budowla w kształcie bryły bursztynu.

Według planów, na wyspie powstanie muzeum sztuki współczesnej lub centrum kongresowe. Prawdopodobnie znajdzie się również miejsce dla Muzeum Historii Miasta Gdańska i nowej siedziby Muzeum Bursztynu.

— Ten teren trzeba związać z pozostałą częścią miasta. W planach oprócz mieszkań najdroższych powinny znaleźć się też socjalne. Dzięki temu nie powstanie ogrodzone getto, a ciekawy fragment miasta — przekonuje prezes Gray International.

Dodaje, że równie ważnym elementem zagospodarowania będą przestrzenie publiczne — place, tereny zielone i budynki użyteczności publicznej.

— Dziwne, że takie deklaracje składa prezes komercyjnej firmy? Można zabudować kawałek miasta, otoczyć go piękną zielenią, placami — w rezultacie cały teren zyska na wartości. Ale można zabetonować każdy kawałek gruntu i osiągnąć większy zysk. To jednak wyjątkowa krótkowzroczność, bo czas szybko takie projekty weryfikuje — zauważa Ryszard Leśniewski. **Pękaty portfel**

Jak na te plany reagują deweloperzy, właściciele działek na wyspie? Są zdania, że nowe koncepcje zagospodarowania Wyspy Spichrzów to kopalnia pomysłów.

— Do tej pory wyspa miała plany, ale nie było pomysłu na zagospodarowanie całości. Efekt? Nic się tu nie działo. Dziś temat wyspy potraktowany winien być priorytetowo. A w czasie uchwalania nowego planu musi być również prowadzona dyskusja — podkreśla

Rafał Zdebski z firmy deweloperskiej Inro, właściciela jednej z działek.

— Spotkaliśmy się z głównymi inwestorami — jest w sumie około trzydziestu. Poinformowaliśmy ich o koncepcji pracowni Fiszera. Teraz czekają, aż pojawi się nowy plan. A ten z pewnością będzie korzystny dla wszystkich — zapewnia wiceprezydent Gdańska.

Na Wyspie Spichrzów chcą budować m.in. Eco-Classic, Inro i hiszpańska Martins Grupo Inmobiliaria. Hiszpanie są właścicielami dwóch działek. Zamierzają wybudować na nich m.in. biura, sklepy i hotel. Chcieliby także połączyć oba brzegi Motławy kładką.

Z kolei w środkowej części wyspy budową hotelu zainteresowane są niemieckie spółki BBJ Consult i IB Beteiligungs und Verwaltungs. W Polsce działają wspólnie pod szyldem Hotel Motława — Spółka Operatorska. W planach mają rozbudowę dwóch spichlerzy — Wielkiego i Małego Groddecka — stworzenie tam hotelu na ponad 200 łóżek.

W południowej części zaś, nad Nową Motławą powstanie niemal dwieście mieszkań w trzech nowych kamienicach. To osiedle budowane przez firmę P. B. Górski. Domy staną obok siebie, równolegle do rzeki. Między nimi zaprojektowano promenadę i tereny zielone z małą architekturą. Prace budowlane potrwać do końca 2008 r., jednak sprzedaż mieszkań już ruszyła. Ceny: od 8 do 9 tys. za mkw. — w tej okolicy nikogo to już nie dziwi.

— To wizjonerskie przedsięwzięcie. Tak dużego projektu nie da się przeprowadzić bez wsparcia władz lokalnych i wykorzystania unijnych pieniędzy, zwłaszcza na budowę infrastruktury — zauważa Artur Pietraszewski z firmy Reas Konsulting.

Władze miasta są tego świadome. Tylko na infrastrukturę północnego cypla wyspy trzeba wyłożyć 20 mln. zł. Dlatego w najbliższej przyszłości zamierzają zawiązać spółkę z inwestorem prywatnym — jeżeli nie na całość, to na pewno na część inwestycji. W skali kraju to projekt pilotażowy. W ten oto sposób Gdańsk przeciera dziś szlak innym miastom...

*Artykuł Agnieszki Zielińskiej*