

KOMERCYJNE WCIELENIE HISTORYCZNYCH OBIEKTÓW



program
rewitalizacji
polskich
miast



Bartłomiej Zagrodnik
Prezes Zarządu
Walter Herz

Powoływane do powtórnego życia zabytkowe zabudowania zyskują zwykle charakter multifunkcyjny. Niniejszy artykuł zawiera przegląd zlokalizowanych na terenie całej Polski historycznych obiektów, które – modernizowane – przybierają nową, komercyjną postać.

Inwestycje związane z adaptacją historycznych obiektów na cele komercyjne możemy obserwować w całym kraju. Tego typu projektów nie ma wiele i stanowią raczej ekskluzywne uzupełnienie oferty rynkowej. Wysiłki inwestorów, którzy podejmują się realizacji tych niecodziennych i wymagających przedsięwzięć, idą teraz w stronę tworzenia kompleksów multifunkcyjnych. Takie kompleksy nie tylko łączą różnorodne funkcje, ale też są wyrazem komplementarnych rozwiązań, które mają wpłynąć na zwiększenie wygody użytkownika.

Do rewitalizacji dawnych fabryk, kompleksów przemysłowych, elektrowni czy browarów zachęca firmy niezwyklej potencjał starych, często zabytkowych zabudowań, jak również ich doskonałe, na ogół centralne usytuowanie. Prestiżowa lokalizacja zobowiązuje, inwestorzy starają się więc, by modernizowane obiekty przyciągały swoim niepowtarzalnym charakterem, zarówno aranżacyjnym, jak i użytkowym. Wierzą, że większy wysiłek docenią koneserzy wyjątkowej przestrzeni oraz najemcy poszukujący niestandardowych nieruchomości, a inwestycja będzie procentować w długoletniej perspektywie.

Dla retro-nowoczesnych

W Warszawie najwięcej okazji do rewitalizacji stwarza teren Woli, Pragi i Powiśla. Na tych obszarach wiele z zaplanowanych modernizacji wciąż czeka na start. Grupa Capital Park od ośmiu lat pracuje nad projektem rewitalizacji zabudowań dawnej fabryki Norblina przy Żelaznej. Inwestor ma nadzieję rozpocząć prace budowlane na początku przyszłego roku, po zakończeniu fazy projektowej. W kompleksie zamierza wdrożyć swoiste rozwiązania z podziałem na strefy i w jedenastu zabytkowych halach odtworzyć charakterystyczną atmosferę fabryczną. Wciąż jednak przygotowywane są szczegółowe opracowania konserwatorskie dotyczące murów, każdego okna i kawałka dachu. Start budowy opóźnia m.in. konieczność przesunięcia jednego z budynków i podwieszenia drugiego, żeby można było zrobić parking.

Inwestycja ArtN ma przynieść ponad 64 tys. m² powierzchni biurowo-usługowo-handlowo-kultu-

W Warszawie najwięcej okazji do rewitalizacji stwarza teren Woli, Pragi i Powiśla.

ralnej z parkingiem na czterech kondygnacjach podziemnych. Do „retro-nowoczesnych” pofabrycznych wnętrz mają przyciągać unikatowe marki z ofertą niedostępną dotąd w Polsce. W odnowionych budynkach oprócz biur mieścić się będą butiki popularnych projektantów mody i niezależnych designerów, nietuzinkowe koncepty gastronomiczne, a także delikatesy. Na terenie kompleksu znajdzie się elitarny klub fitness z segmentu high-end, sportowy dom towarowy, pojawi się też strefa Health & Wellness z ofertą z zakresu medycyny estetycznej, kosmologii i SPA oraz strefa High Tech, w której po raz pierwszy w naszym kraju będą prezentowane wszelkie nowinki technologiczne. Na kluczową część projektu wybrana została uliczka Norblina, tj. otwarta przestrzeń publiczna ze sklepami, galeriami, kawiarniami i restauracjami. Atrakcją ma stanowić także muzeum, w którym znajdą się m.in. 44 zabytkowe maszyny i urządzenia fabryczne.

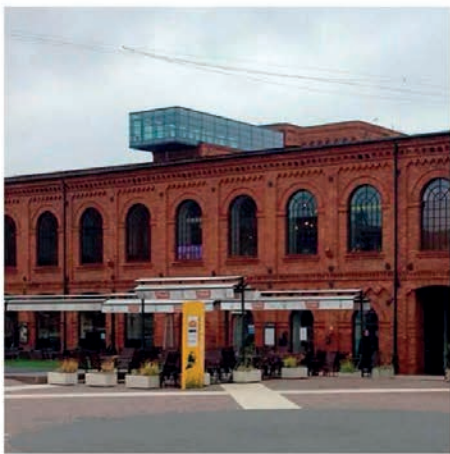
Sukces gastronomii

Za przykład udanej rewitalizacji eksperci Walter Herz podają warszawską Halę Koszyki. W ramach projektu odnowiony został historyczny budynek położony przy Ko-

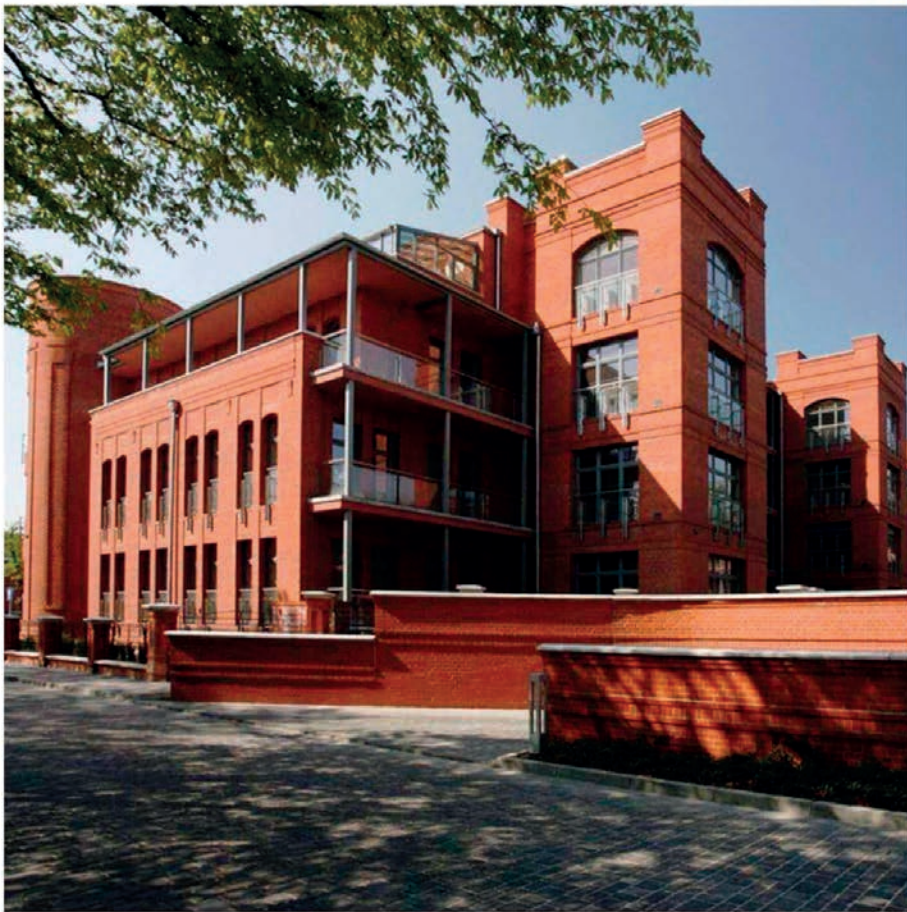
szkowej, który zachował wiele oryginalnych elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych. Pierwotna funkcja obiektu, czyli handel i gastronomia, została zachowana. Już samo otwarcie obiektu pokazało, że będzie to jeden z konceptów kulinarnych najchętniej odwiedzanych przez mieszkańców miasta. Nowo powstałe budynki wchodzące w skład kompleksu zaoferują natomiast powierzchnię biurową.

Innym warszawskim projektem typu mixed-use, opartym na modernizacji historycznych zabudowań, jest Centrum Praskie Koneser. Kompleks położony przy Żąbkowskiej reklamowany jest jako lifestyle centrum stolicy. To niewątpliwie jeden z najbardziej oryginalnych kwartałów miasta. Adaptacja zabytkowych budynków i budowa nowych, inspirowanych postindustrialną zabudową na 5-hektarowym terenie dawnej Warszawskiej Wytwórni Wódek przebiega etapami. Obiekt tworzy część mieszkaniową, handlowo-usługową, kulturalną i biurową (ok. 25 tys. m²), w której ulokował się m.in. Google Campus Warsaw.

W zabytkowych zabudowaniach Mennicy Polskiej z 1897 roku oraz w nowych budynkach o charakterze industrialnym



Zdjęcia: archiwum Walter Herz



powstały mieszkania. Na terenie obiektu otwarte zostaną również hotel, restauracje, kawiarnie i bary, a także multimedialne Muzeum Polskiej Wódki. Budowa komercyjnej części Konesera rozpoczęła się jesienią 2015 roku, a jej zakończenie zaplanowano na koniec 2017 roku.

Lokomotywa na placu miejskim

Eksperti Walter Herz wspominają też o biurach i apartamentach, które mają powstać w miejscu zabytkowej Elektrowni Powiśle położonej pomiędzy ulicami Dobrą, Leszczyńską, Wybrzeżem Kościuszkowskim a Zajęczą w War-

szawie. Poza biurcami i apartamentowcem na terenie obiektu zaaranżowany zostanie również pasaż handlowy, na który zaadaptowany zostanie zabytkowy budynek elektrowni znajdujący się w centralnej części obiektu. Specjaliści zauważają, że projekt przygotowywany jest już niemal od 10 lat, ale po ostatniej zmianie inwestora jego realizacja ma szansę przyspieszyć. Na terenie kompleksu mają powstać także cztery ogólnodostępne place miejskie. Z ustaleń wynika, że na posadzce jednego z nich odwzorowany zostanie przebieg torów kolejowych oraz kształt komina. Stanie tam też zabytkowa lokomotywa.

Wstępne założenia mówią, że modernizacja historycznych budynków, w których odrestaurowane zostaną zabytkowe elementy, oraz budowa nowych mają rozpocząć się w 2018 roku.

Kolejna planowana rewitalizacja w Warszawie obejmie fabrykę Polena znajdującą się przy ulicy Szwedzkiej. Wielofunkcyjny kompleks Bohema ma być połączony

pasażem ze stacją metra Szwedzka oraz siecią zjazdów z ulicą Strzelecką. Na bazie historycznych budynków powstanie swoisty kompleks handlowo-usługowy, w którym m.in. mieścić się będzie food market, nawiązujący do tradycji targów praskich. Na część mieszkalną złożą się nowo powstałe budynki. Wewnątrz kwartału zaaranżowana zostanie otwarta

Olbrymim wyzwaniem dla inwestorów będzie zapowiedziana rewitalizacja obiektu koszarowego Twierdza Modlin. Spektakularna inwestycja prowadzona będzie na terenie zespołu umocnień i fortyfikacji położonych na obszarze 58 ha, który zamieni się ma w Warszawa Modlin Smart City.



miejska przestrzeń z restauracjami, sklepami i miejscem przeznaczonym do organizacji wydarzeń kulturalno-społecznych. Przewidywany termin oddania pierwszych mieszkań oraz modernizacja zabytkowych budynków przewidywana jest na rok 2018.

Tylko dla odważnych

Przedstawiciele Walter Herz podkreślają, że olbrzymim wyzwaniem dla inwestorów będzie na pewno zapowiadana rewitalizacja obiektu koszarowego Twierdza Modlin, usytuowanego pod Warszawą, u zbiegu Wisły i Narwi. Spektakularna inwestycja prowadzona będzie na terenie zespołu umocnień i fortyfikacji położonych na obszarze 58 ha, który ma się zamienić w Warszawa Modlin Smart City. Grupa Konkret, która kupiła nieruchomość od Agencji Mienia Wojskowego, planuje zamienić ten obszar w miasto inteligentnych rozwiązań. Spółka zapowiedziała budowę widowiskowego kompleksu oferującego wiele możliwości. Projekt obejmuje budowę dużego centrum kongresowego, hoteli, budynków z mieszkaniami, powierzchnią biurową i usługową.

W Łodzi trwa obecnie modernizacja starej drukarni przy ulicy Gdańskiej, która zmieni się w sześcioroetapowy biurowiec z 5 tys. m² nowoczesnej powierzchni użytkowej. Poza biurami, które mają zajmować głównie najemcy z branży IT, znajdą się w nim placówki handlowe i usługowe. Prace budowlane związane z rewitalizacją obiektu mają zakończyć się w kwietniu 2017 roku.

Biurowce w OFF-ie

Wkrótce rozpocznie się także wstępny etap prac budowlanych związanych z realizacją dwóch biurowców – Sepia Office i Teal Office, usytuowanych na terenie łódzkiego OFF Piotrkowska Center. Oba budynki wpiszą się w szeroki projekt rewitalizacji dawnej fabryki bawełny Franciszka Ramischa położonej przy ulicy Piotrkowskiej.

Projekt Sepia Office oparty będzie na głębokiej rewitalizacji XIX-wiecznego budynku, którego wnętrza zdobić mają oryginalne ściany z surowej, wypiskowanej cegły oraz pieczołowicie odrestaurowane, historyczne detale.

Industrialny charakter miejsca podbiją odnowione elementy konstrukcyjne starej fabryki, w tym słupy żelwne podtrzymujące stropy, odsłonięte sufity w konstrukcji drewnianej, historyczne podziały okien, stalowe belki i dawna konstrukcja dachowa z hełmem wieńczącym starą wieżę wodną. Zmodernizowany budynek zaoferuje również udogodnienia użytkowe i technologiczne, jakie wymagane są w obiekcie biurowym o wysokim standardzie.

Teal Office będzie nowoczesnym biurowcem klasy A, harmonijnie wkomponowanym w tkankę zabytkowej przestrzeni. Stanie na pustej działce od strony ulicy Rosevelta. Zgodnie z założeniami budowa obu obiektów ma ruszyć jeszcze w tym roku. Dziś OFF w charakterystycznych neogotyckich wnętrzach z czerwonej cegły dawnych tkalni, przędzalni, masyżynowni i stolarni mieszczą się bary, restauracje, kluby, pracownie projektowe i concept store'y. Obiekt skupia „przedstawicieli przemysłów kreatywnych” i jest modnym adresem na kulinarnej mapie miasta.

Finansowanie unijne

Także łódzki magistrat przymiera się do rewitalizacji zabytków. Drugie życie dostaną zabudowania fabryczne przy ulicy Sienkiewicza 61 i kamienica przy ulicy Piotrkowskiej 118 w Łodzi. W budynkach powstanie 3 tys. m² powierzchni usługowej i 3,5 tys. m² biur oraz 800 m² powierzchni mieszkaniowej, która znajdzie się w kamienicy przy Piotrkowskiej. Plany zakładają przebicie oficyny i stworzenie pasażu łączącego ulicę Nawrot z placem Komuny Paryskiej. Na dachu budynku przy Sienkiewicza powstanie zielony taras, ogólnodostępny dzięki windzie zamontowanej od strony pasażu Schillera. Nieruchomości będą rewitalizowane z funduszy unijnych. Prace budowlane rozpoczną się najwcześniej w przyszłym roku.

W Krakowie realizowany jest projekt Nowa Stajnia. W zabytkowe wnętrze starej stajni i wozowni usytuowanej przy ul. Sokołowskiego ma zostać wkomponowana nowoczesna przestrzeń biurowa. Inwestor chce nadać starym zabudowaniom gospodarczym współ-

W Krakowie realizowany jest projekt Nowa Stajnia: w zabytkowe wnętrze starej stajni i wozowni usytuowanej przy ul. Sokołowskiego ma zostać wkomponowana nowoczesna przestrzeń biurowa.

czesny charakter, nie pozbawiając ich uroku wiejskich zabudowań. Inspiracją są dla niego brytyjskie rezydencje, które przekształcają swoje zespoły gospodarcze w przytulne centra biznesowe znane jako „office courtyard”, w których substancja historyczna uzupełniana jest nowoczesnymi rozwiązaniami.

Multifunkcyjny bulwar

We Wrocławiu trwa rewitalizacja 6 z 14 w większości zabytkowych obiektów, które tworzą zabudowę bulwaru, zlokalizowanego w ścisłym centrum miasta przy placu Jana Pawła II, u zbiegu ulicy Św. Mikołaja i Podwala, w otulinie rzeki Odry i fosi miejskiej. Różnorodność stylów i odmienna przeszłość każdego z obiektów dodaje projektowi wyjątkowości. Plany modernizacji Bulwaru Staromiejskiego obejmują stworzenie kompleksu architektonicznego z rozwiniętą infrastrukturą mieszkaniowo-komercyjną. Inwestycja realizowana jest na terenie o łącznej powierzchni 2,5 ha. Na części tego obszaru trwają prace archeologiczne, które niebawem obejmą cały bulwar.

Bulwar Staromiejski oferuje obecnie cztery budynki mieszkaniowe i dwa komercyjne. Jeden z obiektów z powierzchniami komercyjnymi to szkatułkowy The Place, który będzie miał charakter biurowo-usługowy. Drugi będzie energooszczędnym, siedmiokondygnacyjnym biurowcem klasy A z częścią usługową na parterze.

Plany modernizacji Bulwaru Staromiejskiego we Wrocławiu obejmują stworzenie kompleksu architektonicznego z rozwiniętą infrastrukturą mieszkaniowo-komercyjną.

Biura w browarze

Wśród wrocławskich rewitalizacji specjaliści Walter Herz wymieniają też projekt firmy Archicom. Deweloper zamierza zagospodarować teren dawnego Browaru Piastowskiego przy ulicy Jedności Narodowej. W planach są m.in. biura z funkcją handlowo-usługową. Na ten cel zostaną zaadaptowane ocalałe zabudowania dawnego browaru, tj. dwa budynki biurowe przy bramie głównej, komin i położona za nim niewielka stajnia oraz gmach leżakowni.

Pierwsze prace budowlane mają rozpocząć się w drugiej połowie przyszłego roku. Do tego czasu zostanie przygotowana infrastruktura. Cała inwestycja zajmująca obszar 5,8 ha ma zostać podzielona na kilka etapów i powinna zakończyć się w 2022 roku. W sumie znajdzie się tam kilkanaście budynków. Inwestor myśli również o minibrowarze z restauracją.

Na swój *come back* w nowym, wielofunkcyjnym wydaniu czeka w Gdańsku Wyspa Spichrzów.

W byłej fabryce fortepianów i pianin w Kaliszu powstanie z kolei hotel Hampton by Hilton Kalisz, biura i lokale handlowo-usługowe. Centrum hotelowo-biznesowego Calisia ma już pozwolenie na budowę. Poza częścią hotelową w skład projektu wejdzie także przestrzeń biurowo-usługowa o łącznej powierzchni 4 tys. m². Kompleks uzupełni zrewitalizowany dziedziniec fabryki, który stanie się zieloną przestrzenią publiczną dostępną dla mieszkańców, gdzie będzie można skorzystać z oferty restauracji i showroomów.

Na swój *come back* w nowym, wielofunkcyjnym wydaniu czeka także w Gdańsku Wyspa Spichrzów. Skryształowały się już plany rewitalizacji jej północnego cypla. Pomiędzy ulicą Chmielną, drewnianą promenadą nad Mottawą, Zielonym Mostem a spichrzem Deo powstaną czterogwiazdkowy hotel, restauracje, kawiarnie, ekskluzywny apartamenty oraz strefa handlowo-usługowa. Inwestor zapowiada zakończenie inwestycji za dwa lata.

Źródło: Walter Herz