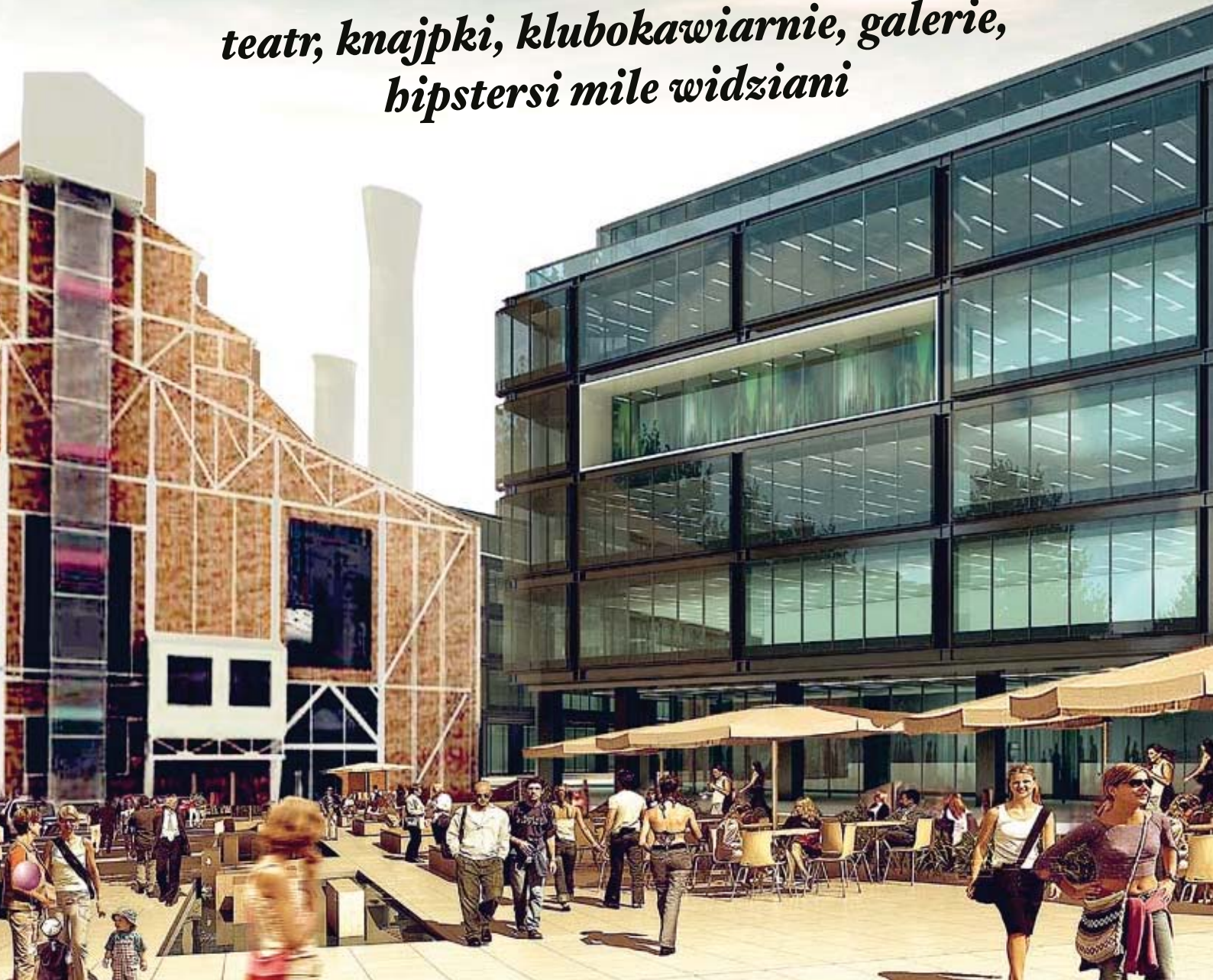


Skwer Kopernika

*teatr, knajpki, klubokawiarnie, galerie,
hipstersi mile widziani*



Ewa Kielak Ciemniowska

Prawa strona miasta ma swojego Konesera i Soho Factory. Lewobrzeżna Warszawa będzie miała Skwer Kopernika – centrum biurowo-mieszkaniowo-usługowe na poprzemysłowych terenach dawnej Elektrowni Powiśle. Po rewitalizacji budynków zabytkowych, wzniesieniu nowych i aranżacji przestrzeni publicznej powstanie tu – nieopodal Wisły – wielkomiejski kwartał oferujący warszawiakom mieszkania, miejsca pracy w biurowcach i punktach usługowych, restauracje, klubokawiarnie, przyjemność chodzenia po sklepach, galerie artystyczne, a być może nawet teatr.

I wszystko, według planów dewelopera HOCHTIEF Development Poland, ma być gotowe już w 2016 r.



Fot. M. Hąjnosz



Elektrownia Powisłe dziś...

...i w 1938 r.



Wizualizacja

Fot. Archiwum Stolicy

Elektrownia Powisłe, zwana też Warszawską, została uruchomiona w listopadzie 1904 r. jako własność prywatnej spółki. W 1915 r. przeszła pod zarządek miasta, potem Towarzystwa Elektrycznego i ponownie (od 1936 r.) miasta. Przez cały czas była rozbudowywana i modernizowana. Zniszczona, zwłaszcza podczas zacieklej walk w czasie Powstania Warszawskiego, już w kwietniu 1945 r. zaczęła produkować prąd. Aż do 2001 r.

Elektrownia Powisłe jest jedną z największych i najwartościowszych pod względem budowlanym i historycznym pozostałości po stołecznym przemyśle z początku XX wieku, nic więc dziwnego, że od kilku lat budziła troskę opiekunów zabytków i varsavianistów obawiających się, że podzieli los innych starych budowli – niszczonych czy wręcz burzonych przez nowych właścicieli.

Z uwagą śledzono zamierzenia inwestycyjne i pierwsze prace na części ponad 4-hektarowego terenu – budowę osiedla apartamentowego według projektu pracowni Stefana Kuryłowicza. Snuto plany co do wykorzystania tutejszych zabytków, na które łakomym okiem patrzyli przede wszystkim ludzie kultury. Z biegiem lat niszczały, ale na szczęście nikt ich nie zburzył. Pomiędzy ulicami Leszczyńską, Wybrzeżem Kościuszkowskim, Zajęczą i Dobrą ostały się zabytkowe budynki będące sercem niedysiejszej elektrowni. Ponad rok temu od irlandzkiej firmy deweloperskiej Menolly ten teren wraz z istniejącą zabudową zakupiła firma HOCHTIEF Development Poland i właśnie rozpoczyna prace budowlane.

Nowe życie zabytków

Niektóre zabytkowe obiekty na terenie dawnej Elektrowni Powisłe rozbierano jeszcze w latach 70. i 90., gdy produkowała ona prąd. Dziś z dawnej zabudowy zostało zaledwie pięć budynków – wszystkie pod ochroną konserwatora zabytków (na planie są zaznaczone na czerwono). Teraz będą pieczołowicie remon-

towane zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi i pod ścisłą kontrolą Stołecznego Konserwatora Zabytków. Stare konstrukcje i stalowe szkielety zostaną nie tylko zachowane, ale i wyróżnione, stanowią bowiem największą wartość tych obiektów. Oryginalne elewacje będą miały ten sam układ i kształt okien. Inwestor jest zobowiązany nie tylko odrestaurować, ale też wyeksponować na elewacjach i we wnętrzach nieliczne ocalałe oryginalne elementy, jak np. zachowany piec czy odnowione leje z dawnej kotłowni, do których taśmociąg doprowadzał węgiel. Nową rolę eksponatów przypominających o stuletniej historii elektrowni odgrywać będą suwnice z budynku maszynowni, a w budynku kesonu – olbrzymi bębnowy filtr wody rzecznej, teraz mocno zniszczony i skorodowany. We wnętrzach maszynowni frapująca liczbą przełączników rozdzielnia prądu może przez kogoś zostać porównana do futurystycznego reliefu. Odnowione przez konserwatorów te i inne zabytki techniki pełnić będą zarówno funkcje muzealne, jak i zdobnicze, tworząc klimat we wnętrzach, które otrzymają nowe przeznaczenie.

Największa z budowli – jedyna zachowana kotłownia (D1) – zostanie przekształcona w obiekt handlowo-usługowy. Nie będzie on miał jednak charakteru typowego centrum handlowego czy hipermarketu – jest na to zbyt cenny, wręcz unikatowy. Podziemia deweloper zamierza przeznaczyć na sklep o większej powierzchni (1500 m²) i chce je zaoferować którejś z polskich sieci

Wnętrze opuszczonej hali Elektrowni Powisłe – stan dzisiejszy





Budynki pozostające pod ochroną Stołecznego Konserwatora Zabytków i nowe obiekty na planie zagospodarowania terenów po dawnej elektrowni

delikatesowych. Staranny dobór najemców pozwoli określić specyfikę handlowo-usługową obiektu – znajdują się tu butiki oferujące towary wysoko gatunkowe, ale raczej niszowe, sklepy z elektroniką i sprzętem hi-fi, dziełami sztuki, galanterią artystyczną oraz eleganckie lokale gastronomiczne...

W budynku dawnej maszynowni (D2), gdzie kiedyś mieściły się turbiny wytwarzające prąd, teraz bę-

dzie mógł powstać teatr. Przewidziana jest tu też bogata oferta gastronomiczna, podobnie jak w przylegającym do maszynowni **budynku dawnego kesonu (D5)**. Jego wnętrze w poprzednim życiu elektrowni zostało wypełnione konstrukcją sięgającą 10 metrów w głąb ziemi, która za pomocą sprężonego powietrza zasysała spod dna Wisły wodę wykorzystywaną do schładzania turbin w maszynowni. Po odpowiedniej przebudowie





Siedmiokondygnacyjny budynek w pierzei ulicy Zajęcej



Budynek mieszkalny o podwyższonym standardzie – od ulicy Leszczyńskiej

i adaptacji kesonu pojawi się tam wielopoziomowa restauracja, kawiarnia lub pub.

Od południa z kesonem sąsiaduje dawny (wybudowany w 1920 r.) **biurowiec elektrowni (D3)** – najbardziej wysunięty w stronę Wybrzeża Kościuszkowskiego i Centrum Nauki Kopernik, z dobrym dojazdem. Idealnie nadaje się na hotel, nowoczesny biurowiec, a nawet na apartamentowiec; jego przeznaczenie nie jest jeszcze ostatecznie określone. Dwie bardzo wysokie kondygnacje pozwalają na zwiększenie liczby pięter użytkowych, konserwator dopuszcza też możliwość dobudowania dodatkowej kondygnacji mieszczącej penthouse’y z tarasami z widokiem na Wisłę i prawy brzeg.

Miasto w mieście

HOCHTIEF Development Poland przewiduje także budowę czterech nowych obiektów, tak wkomponowanych w przestrzeń, aby korespondowały z zabytkami i organizowały ruch pieszy i życie społeczne – zapewniały miejsca spotkań i wypoczynku. Zadbali o to czuwający nad całością projektu architekci z pracowni APA Wojciechowski. W szklane elewacje budynków, podzielone prostokątnymi kratownicami, architekci wprowadzili regularnie powtarzające się elementy drewniane, dzięki czemu ściany zewnętrzne zyskają pewien rytm i unikną monotonii. Jednocześnie dyskretnie zasugerowano inspirację konstrukcją i wyglądem budynku kotłowni.

Najbliżej rogu ulic Dobrej i Leszczyńskiej powstanie **dwuczłonowy (B2 i B3) sześciokondygnacyjny budynek mieszkalny** z ponad 80 lokalami o podwyższonym standardzie i zróżnicowanej powierzchni – od 50 do ponad 100 m². **Kolejne trzy obiekty będą biurami, jak sześciokondygnacyjny budynek (B1)** o powierzchni ponad 5 tys. m², którego nietypowa bryła (na planie trapezu) pozwoli na powiększenie przestrzeni publicznej między obiektami. Biurowiec wraz z budynkiem dawnej kotłowni okalać będą plac Techniki.

Najbliższy ulicy Zajęcej (B5) i otwarty na nią sześciokondygnacyjny biurowiec o powierzchni 12 tys. m² powstanie na planie trójkąta, którego wierzchołek będzie dotykał pierzei ulicy Zajęcej, tak aby z ulicy otwierała się perspektywa na zaplanowany na wzór ogrodu plac Przyrody. **Po drugiej stronie tego placu stanie trzeci biurowiec (B4)** o powierzchni około 7 tys. m², również posadowiony na planie trapezu. Centralnym miejscem, a jednocześnie przestrzennym wejściem do całego założenia od ulicy Dobrej będzie plac Historii przed frontem budynku kotłowni. Od strony Wybrzeża Kościuszkowskiego taką rolę pełnić będzie plac Wiślany.

Te place z zaprojektowaną zielenią, ogródkami kawiarnianymi, parasolami i przeszklonymi lokalami gastronomicznymi mają zapraszać przechodniów do wejścia na teren Skweru Kopernika, który nie będzie



Wizualizacje

APA
WOJCIECHOWSKI

APA
WOJCIECHOWSKI

Fragment placu Historii będącego centrum przyszłego Skweru Kopernika

ogrodzony, a więc w naturalny sposób połączy się z otaczającą tkanką miejską Powiśla. Dzięki odpowiednio zaprojektowanej przestrzeni, otwartym placom ułatwiającym interakcję, inwestycja może się stać tzw. social hubem – żyjącym 24 godziny na dobę miejscem spotkań, wymiany myśli i doświadczeń, częścią miasta coraz mocniej tętniącą życiem i rozwijającą się jak żaden inny fragment Śródmieścia. Nowe inwestycje akademickie zapoczątkowane Biblioteką Uniwersytecką są kontynuowane – powstają siedziby kolejnych wydziałów Uniwersytetu Warszawskiego i Akademii Sztuk Pięknych. Magnesem dla tłumów ściągających na Powiśle jest też Centrum Nauki Kopernik, które swoim programem i projektami edukacyjno-artystycznymi obejmuje nie tylko otoczenie samego gmachu, ale i nadwiślański brzeg. Powiśle coraz mocniej włącza się w rytm życia kulturalnego stolicy, nie tylko za sprawą muzeów – Fryderyka Chopina czy Azji i Pacyfiku (w nowej siedzibie na Solcu) – ale i środowisk kulturalnych, które tereny na Wisłę upodobały sobie na miejsce festiwali, pokazów, projektów artystycznych.

Na Powiślu powstały i wciąż powstają nowe apartamentowce i biurowce bez trudu znajdujące najemców, których przyciąga wzrastająca atrakcyjność dzielnicy i bliskość centrum. Nie bez wpływu na wybór tego miejsca jest też budowana stacja metra. I powstające bulwary, które wreszcie nadadzą nadwiślańskiemu brzegowi

wielkowiejski kształt. Gdy już zostaną oddane warszawiakom, niewątpliwie wpłyną na ukształtowanie nowych form dziś niezwykle spontanicznego, tłumnego korzystania z przyrzecznych terenów przez mieszkańców Warszawy, zwłaszcza ludzi młodych.

Pierwsze prace budowlane rozpoczną się już w tym roku i – jak zapowiada deweloper – zakończone zostaną w 2016 r., a znając jego dokonania na warszawskim rynku, można te obietnice przyjąć za dobrą monetę. HOCHTIEF Development Poland działa w Warszawie od 1998 r., wpisując w nią jeden z najładniejszych wieżowców, wielokrotnie nagradzany kompleks biurowo-handlowy Rondo 1 przy rondzie ONZ oraz Lipowy Office Park – zespół czterech budynków biurowych klasy A przy alei Żwirki i Wigury. Obok zaś realizuje kolejny zespół sześciu ośmiopiętrowych biurowców – South Park.

HOCHTIEF Development Poland odnawia także warszawskie zabytki – aktualnie rewitalizuje i dobudowuje nową część do modernistycznej kamienicy hr. Raczyńskiego przy placu Małachowskiego oraz odrestaurowuje zabytkową kamienicę przy ulicy Mazowieckiej 2/4. Tym razem firma podjęła się znacznie większego zadania. Poprzez projekt Skweru Kopernika chce nie tylko nadać nowe funkcje kompleksowi zabytków, ale tworząc „miasto w mieście”, integralnie z tym miastem związane, ma też ambicje wnieść do niego nową społeczną wartość.