

► Z badań TNS OBOP wynika, że niemal wszyscy warszawiacy uważają, iż śródmieście stolicy powinno być centrum kulturalnym (94 proc.) i rozrywkowym (90 proc.). W następnej kolejności chcą, by była to prestiżowa dzielnica mieszkaniowa (64 proc.) i handlowa (59 proc.). Tylko co drugi z nas zgadza się, by śródmieście było także centrum finansowo-biznesowym.

► Liczba działek na placu Defilad, do których roszcżą sobie prawo dawni właściciele, przekroczyła trzydziestkę. Bezpieczny jest za to sam Pałac – dziesięcioletni bój o 1,4 tys. m<sup>2</sup> gruntu pod tą częścią gmachu, gdzie obecnie znajduje się sala prób Teatru Dramatycznego zakończył się porażką wywłaszczonych.

► Spośród mieszkańców siedmiu największych polskich miast to warszawiacy tracą najwięcej czasu w ulicznych korkach. Każdego zmotoryzowanego stanie w korkach kosztuje u nas średnio rocznie 4,4 tys. zł – wynika z raportu firm Deloitte i Targeo, które drugi rok z rzędu badały, jak się jeździ w godzinach szczytu po Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Poznaniu i Gdańsku.

► Dobięła końca ogromna wycinka roślinności na prawym nabrzeżu Wisły. Zielone chaszcze zastąpiła pustynia. Tego typu akcje mają być przeprowadzane co cztery lata. Wszystko w imię bezpieczeństwa powodziowego, gdyż te zarośla były odpowiedzialne za prawie 70 cm z ośmiometrowej fali powodziowej, która przepłynęła przez stolicę w maju 2010 r. Krzewy nie tylko spowalniają przepływ wody, ale i wychwytyują niesione przez nią przedmioty, formując tamy.

► Między zrujnowanymi budynkami dawnych zakładów Norblina wyrosną futurystyczne biurowce – zapowiedziała firma Art Norblin, nabywca zakładów. Spółka ta, planując inwestycję, współpracuje z konserwatorem zabytków, bo aż 11 tutejszych XIX-wiecznych obiektów wpisanych jest do rejestru zabytków. Pomiędzy nimi mają powstać biurowce o wysokości do siedmiu pięter. Inwestor obiecuje też odnowienie zabytkowych budynków. Po rewitalizacji przez teren zakładów przebitą zostanie pieszy pasaż równoległy do ulicy Prostej.

# Miasteczko Koneser

Janusz Pac

**Do 2016 r. zaniedbany pofabryczny teren między ulicami Żąbkowską, Markowską, Białostocką i Nieporęcką zajmie Praskie Centrum Koneser – nowa wizytówka Pragi**

Firma BBI Development, która w 2006 r. kupiła pięciohektarową działkę należącą do Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser, realizuje na niej dużą budowlaną inwestycję mieszkaniowo-komercyjną: Praskie Centrum Koneser. Znajdzie się tu 330 mieszkań, 22,5 tys. m<sup>2</sup> lokali handlowych i 22 tys. m<sup>2</sup> biur klasy A i B+. Koszt inwestycji szacowany jest na 410 mln zł.

Koneser leży w centrum Szmulowizny; większość starych mieszkańców tej części Pragi nie używa jednak jego nazwy, dla nich jest to nadal Monopol, jako że w okresie międzywojennym zakład należał do Państwowego Monopoli Spirytusowego. Obiekt zbudowany został w 1887 r. przez Warszawski Skarbowy Skład Win oraz Warszawskie Towarzystwo Oczyszczania i Sprzedaży Spirytusu z przeznaczeniem na gorzelnię, mieszanie i rozlewanie wódek oraz ich magazynowanie. Po II wojnie wytwórnię przejęły Warszawskie Zakłady Przemysłu Spirytusowego i Drożdżowego Polmos. Po 1989 r. firma, przemianowana na Koneser, mimo pięknej tradycji nie wytrzymała wolnorynkowej konkurencji i zbankrutowała, w co trudno uwierzyć, znając profil produkcji.

Mimo to Koneser na długo pozostanie w pamięci prażan, którym przez ponad sto lat dawał zatrudnienie (w okresie międzywojennym aż 400 robotnikom). Nie da się ukryć, że możliwości produkcyjne firmy z lat 30. – ćwierć miliona butelek na dobę – działają na wyobraźnię. Podobnie jak roczna produkcja w czasach carskich: mi-

lion wiader rocznie. Nawet jeśli wziąć pod uwagę, że służące za oficjalną miarę cieczy ówczesne wiadro było mniejsze od współczesnego i mieściło 12,3 litra. Częstym elementem wspomnień są opisy pomysłowych, choć nielegalnych sposobów wynoszenia drogiego trunku za bramę zakładu. Bledną one jednak przy opowieściach, jak to w 1915 r. wycofujący się z Warszawy Rosjanie otrzymali rozkaz opróżnienia zbiorników i 10 mln litrów spirytusu oraz wódki popłynęło rynsztokami...

Prace w Koneserze trwają od dwóch lat, gotowe są już budynki kordegardy i dawnej dyrekcji, przeznaczone na biura. – Myślimy o naszej inwestycji nie tylko w kategorii biznesu, ale również jako o zjawisku społecznym. Zamierzamy stworzyć miasteczko otwarte także dla mieszkańców Pragi, pełniące wszystkie funkcje: mieszkaniową, biznesową, handlową i kulturalną – obiecuje Rafał Szczepański, wiceprezes BBI Development. Ciekawe, czy zamiar ten powiedzie się w praktyce – na razie większość tego typu osiedli izoluje się od sąsiadów, a mieszkańcy Żąbkowskiej i Brzeskiej nie uchodzą za najbardziej pożądanymi sąsiadów...

Zgodnie z planami firmy fabryczne obiekty zostaną odrestaurowane i otrzymają nowe funkcje. Urzędnicy zajmą gmach dawnej filtracji, w którym wytwarzano wódkę. Magazyny spirytusu przejmą sklepy i lokale gastronomiczne, dawny budynek Mennicy Państwowej – lokatorzy dziesięciu loftów. Niewielki pawilon strażniczy przeznaczono





**koneser**  
CENTRUM PRASKIE

na usługi, a warsztat na restaurację. Do widocznego z daleka budynku rektyfikacji z pięciokondygnacyjną wieżą i kominem wprowadzi się kolekcja polskiego wzornictwa ze zbiorów Muzeum Narodowego, do magazynu wyrobów gotowych – Teatr Konsekwentny, działający dotychczas w Starej Prochowni.

Na pozostałym terenie – na dziedzińcach Konesera i w miejscu wyburzonych bezwartościowych obiektów od strony ulic Markowskiej i Białostockiej – powstaną nowe budynki. – Chcemy harmonijnie połączyć odrestaurowane zabytki, które będą dominantą w tej przestrzeni, ze współczesną architekturą, nie udającą starej, lecz wykorzystującą czasem motywy industrialne – mówi Szczepański. Stare i nowe budynki o różnym przeznaczeniu mają wizualnie korespondować z sobą, tworzyć pasażę i ciągi handlowe, place i zieleńce, czyli całe miasteczko Koneser. Nazwy nawiążą do miejscowej historii: Wytwórnia, Monopol, Gorzelnia, Butelkownia, Destylarnia Manufaktura, Laboratorium. Naziemny ruch samochodowy zostanie całkowicie wyeliminowany. Aby uniknąć monotonii, projekty powierzono trzem różnym pracowniom: Juvenes – Projekt, Bulanda & Mucha Archi-

tekci oraz ARE Jakuba Waclawka i Grzegorza Stiasnego.

**Pierwsze odrestaurowane obiekty – budynki dawnej dyrekcji i kordegarda od strony Ząbkowskiej – robią imponujące wrażenie. Oczyszczone ze stuletniego brudu ceglane elewacje znów pozwalają docenić piękno architektury przemysłowej z przełomu XIX i XX wieku. Identyczną metamorfozę przeszły wcześniej budynki gazowni przy ulicy Kasprzaka czy siedziba Muzeum**

**Oczyszczone ze stuletniego brudu ceglane elewacje znów pozwalają docenić piękno architektury przemysłowej z przełomu XIX i XX wieku**

Powstania Warszawskiego na Przykoppowej – dawna elektrownia dla miejskich tramwajów. Na podobne działania czeka jeszcze kilka innych obiektów i miejmy nadzieję, że się doczeka.

– Dawni budowniczy Konesera użyli cegły najwyższej jakości, tzw. fortecznej, która mimo upływu czasu wciąż spełnia normy techniczne stawiane współczesnym cegłom. Przed czyszczeniem murów poprosiliśmy kilka firm o zaprezentowanie skuteczności ich metod i wybraliśmy najodpowiedniejszą – mikropiaskowanie. W zasadzie nie wymienialiśmy uszkodzonych cegieł, lecz tylko ich lica, wycinając fragmenty i zastępując innymi, także historycznymi, pochodzącymi z rozbiórek. Nowe, lecz wykonane według

Na Marszałkowskiej – w miejscu restauracji Szanghaj – pojawi się tani sklep Biedronka. Spółka Jeronimo Martins, właściciel sieci dyskontowych sklepów, wygrała przetarg na ten miejski lokal. Biedronka wprowadzi się do niego na 10 lat z czynszem prawie 85 tys. miesięcznie. Przetarg nie był profilowany – zwyciężyła najlepsza oferta.

Firma deweloperska BBI Development podpisała umowę ze spółdzielnią, do której należą Hale Banacha przy Grójeckiej. Chce je zburzyć, a na ich miejscu postawić wielofunkcyjny budynek, w którym znajdą się mieszkania, biura oraz powierzchnie handlowe.

12 kwietnia tradycyjne drewniane łodzie popłynęły z Portu Praskiego w okolicy pomnika Sopera. W ten sposób zainaugurowano nowy sezon wiosłarski na Wiśle.

Na placu Defilad rozpoczęła się budowa piętrowego pawilonu, w którym w czerwcu zacznie działać restauracja McDonald's. W pawilonie będzie 12 kas, a kanapki i frytki przygotowywać będzie stuosobowa załoga. To początek zagospodarowywania „strefy kibiców” na Euro 2012, która będzie mieć 12 hektarów powierzchni.

20 kwietnia nad brzegiem Wisły, przy moście Świętokrzyskim, pojawił się wielki balon. W podwieszanej pod nim gondoli 30 osób może się wzniesić 130 m nad ziemię i obejrzeć Warszawę z wysoka.

Firma Nextbike wygrała przetarg na uruchomienie sieci miejskich wypożyczalni rowerowych. Pierwsze bezobsługowe stacje, w których będzie można wypożyczać rowery, staną pod koniec czerwca. W sierpniu ma działać już 55 wypożyczalni, głównie w Śródmieściu, w których dostępnych będzie 1000 rowerów.

Ratusz podpisał umowę, w partnerstwie publiczno-prywatnym z Żegluga Wroclawska, która podjęła się odbudowy zabytkowego statku „Lubecki”. Jednostka ta często uważana jest za parostatek, ale nigdy nim nie była. „To holownik motorowy z napędem bocznołowym. Jego pierwszy silnik wystawiony jest w Muzeum Techniki” – powiedział Mirosław Kaczyński, kapitan żeglugi śródlądowej i znawca rzecznej floty.





**koneser**  
BIZNES I BIURA

oryginalnych wzorów są tylko nietypowe cegły profilowane na gzymsach i cokołach podokiennych – wyjaśnia Wiesław Procyk z Wydziału Konserwacji i Restauracji Dziel Sztuki stołecznej ASP, konsultant restauracji budynku.

Wszystkie prace wykonywane były oczywiście pod okiem Stołecznego Konserwatora Zabytków, a zdobyte doświadczenia zostaną wykorzystane w dalszych pracach. Krzysztof Tyszkiewicz, wiceprezes Juvenes – Projekt, opracowującej koncepcję rewitalizacji Konesera, nie ukrywa, że konserwacja zabytków to swego rodzaju kompromis między pasją przywrócenia im dawnej świetności a ekonomią. Ważne jest więc np. wygospodarowanie dodatkowej przestrzeni kreuującej dochody. W tym wypadku jest nią poddasze, które zostało zaadaptowane na pracownię architektoniczne Juvenes.

Z pietyzmem, przy całkowitym zachowaniu proporcji i kolorystyki, odtworzona została wymagająca wymiany stolarka okienna budynku. Osiągnięte zostało to poprzez pocięcie jednego z okien na elementy i takie podziały powtórzone zostały w projekcie nowych. To istotne, bo wiele warstw nakładanej przez lata farby zniekształciło pierwotne proporcje. Jedyne zmiany to pogłębienie profili, pozwalające na wprowadzenie podwójnej szyby, aby nowe okna spełniały współczesne wymogi izolacyjności termicznej i akustycz-



Widok od strony ulicy Białostockiej

nej. Dobrze zachowały się zamki okienne – po naprawach można było w większości zachować autentyczne. Podobnie było z drzwiami; powstał jednak problem okuć. Zachowała się tylko jedna oryginalna klamka, która została użyta za wzór przy produkcji kopii. Nie udało się zachować dotychczasowego pokrycia blaszanego dachu, nowe ułożono jednak – jak oryginalne – z małych kawałków, choć obecne technologie pozwalają na zastosowanie brytów długości całej pości dachowej. Pozostawiono wszystkie niezniszczone płytki posadzki. Znajdująca się pod nimi podłoga techniczna została nieco podniesiona, aby zmieścić pod nią instalacje budynku. Dzięki temu w solidnych – jak przystało na inwestycję carskiego skarbu państwa – murach znajdują się obecnie nowoczesne pomieszczenia biurowe klasy A z klimatyzacją, wentylacją i teletechniką.

Według planów BBI Development na terenie dawnego Konesera ma powstać spójny koncepcyjnie, przemyślany i – sądząc z prezentowanej wizualizacji – ciekawy kompleks architektoniczny, perełka Pragi, ozdobą której będą stuletnie budynki fabryczne. Warto jednak przypomnieć niezrealizowany pomysł zakupu działki przez miasto i stworzenia potrzebnego po prawej stronie Wisły praskiego centrum kultury z teatrami, galeriami i klubami, propagowany podczas kampanii Kazimierza Marcinkiewicza przed wyborami na prezydenta Warszawy w 2006 r.

– Koneser trafił w dobre ręce, co pozwoli stworzyć tu nowoczesną przestrzeń publiczną. Nawet w okresie przedkryzysowym Warszawy nie było stać na wydanie prawie 60 mln zł na kupno, a później dodatkowych kilkuset milionów na rewitalizację zabytków i budowę nowych obiektów. Budynki niszczałyby nadal, skończyłoby się pewnie na wyprzedaniu terenu po kawałku mniejszym deweloperom, a nie na realizacji całościowego planu – broni swej decyzji prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz.

Pewnie ma rację. A jednak żał, że na obszarze między Żąbkowską, Markowską, Białostocką i Nieporęcką kultura – i to tylko z górnej półki – nie będzie w dawnym Koneserze głównym użytkownikiem, lecz jedynie dodatkiem do mieszkań, biur, restauracji i handlu. Ale dzięki temu zrewitalizowany teren ma szansę w przyszłości tętnić życiem od rana do wieczora. ←

Dziedziniec



**koneser**  
SZTUKA I DESIGN