



Warszawa niezbudowana. Odlotowe inwestycje, których nie zobaczymy

AKTUALNOŚCI 08.01.2016, 01:00

Michał Wojtczuk

9 ZDJĘĆ

- 280-metrowy wieżowiec o pozalamywanej elewacji przypominającej karton, autorstwa biura MWH Architekci, miał stanąć przy skrzyżowaniu Al. Jerozolimskich i Miedzianej ()

MAGAZYN
STOLECZNY

Stadion wyglądający jak delikatny wazon, ścianka wspinaczkowa z kolejką linową, zakopany pod ziemią kościół, ponad 300-metrowe wieżowce - takie inwestycje planowano w ostatnich latach w Warszawie, ale nigdy nie powstały.

Mój redakcyjny kolega Jerzy S. Majewski od lat na łamach "Stołecznej" pisze rewelacyjne teksty w cyklu "Warszawa nieodbudowana", poświęcone budynkom, których już nie ma. Jest prawdziwym pasjonatem. Kiedy spaceruje po Warszawie, widzi miasto, które już nie istnieje. Ja od ponad dekady piszę o nowych inwestycjach. Kiedy chodzę po mieście, oczami wyobraźni widzę budynki, które dopiero mają powstać. A czasami także te, które nigdy nie powstaną. I właśnie o takiej Warszawie niezbudowanej chcę opowiedzieć. Oto wybór kilkunastu najbardziej egzotycznych projektów z ostatnich kilkunastu lat.

REKLAMA

REKLAMA

Świątynia w kopcu

Prawdopodobnie najsłynniejszym warszawskim budynkiem, który nie powstał, jest Świątynia Opatrzności Bożej według projektu Marka Budzyńskiego. Architekt, który w stolicy kojarzony jest z nakrytą ogrodami Biblioteką Uniwersytecką na Powiślu, wygrał w 2000 r.

konkurs na zaprojektowanie świątyni na Polach Wilanowskich. Nagrodzono wtedy trzy projekty. Koncepcję Marka Budzyńskiego wskazał do realizacji ówczesny prymas Józef Glemp.

R E K L A M A

Zakładała ona budowę kościoła ukrytego wewnątrz wzgórza, zwieńczonego szklaną konstrukcją przypominającą kryształ. Przed wzgórzem zaplanowano płytką sadzawkę, którą w razie wielkich uroczystości można by opróżnić z wody, by pomieścić większą liczbę wiernych. Pośrodku sadzawki architekt umieścił posąg Jezusa - po wypełnieniu jej wodą powstawałoby wrażenie, że po niej spaceruje.

Koncepcja była powszechnie chwalona za walory artystyczne, architektoniczne i urbanistyczne. Jednak powiązana z warszawską kurią Fundacja Budowy Świątyni Opatrzności Bożej w 2001 r. wycofała się z realizacji tego projektu, jako pretekst podając jego kosztowność i rzekome wysokie koszty utrzymania. Decyzji tej towarzyszyła atmosfera skandalu. Przy dezaprobacie środowiska architektonicznego fundacja zorganizowała kolejny, zamknięty konkurs, który wygrała pracownia Wojciecha i Lecha Szymborskich - zaprojektowali świątynię w kształcie, w jakim obecnie powstaje.

Lilia, która nie rozkwitła

Chodzi oczywiście o 260-metrowy budynek Lilium, który miał stanąć obok hotelu Marriott, naprzeciwko Dworca Centralnego. Inwestorem był izraelski koncern deweloperski BSR. Na jego zlecenie drapacz chmur zaprojektowała Zaha Hadid, najsłynniejsza architektka świata. W 2007 r. przedstawiła koncepcję 76-kondygnacyjnego budynku, który oglądany z boku przypominał srebrzyste cygareto, a z lotu ptaka - czterolistną roślinę. Koszt budowy szacowano na ponad 1,5 mld zł, w budynku miało się znaleźć 600 luksusowych apartamentów.

R E K L A M A

Gigantyczny gmach wizualnie miażdżyłby sąsiednie, bardzo udane, 140-metrowe wieżowce Marriott i dawny Elektrim. - No i dzięki Bogu. Czy w mieście mają powstawać tylko niskie, prostokątne budynki? - tak Zaha Hadid odpowiedziała mi w 2008 r. Beztrosko przyznała, że projektując budynek, w ogóle nie odwiedziła Warszawy. I przekonywała, że wpisywanie nowych gmachów w kontekst okolicznej zabudowy to anachronizm. - Owszem, 30 lat temu uważano, że nowe budynki powinny naśladować sąsiadów. Ale świat się zmienia, trzymanie się dziś takiego pojmowania kontekstu byłoby obsesją - przekonywała.

Projekt padł ofiarą kryzysu na światowym rynku nieruchomości. W takim kształcie, jak proponowano, już nie powstanie. Ratusz

dopuszcza budowę w tym miejscu wieżowca, ale mniejszego, o wysokości maksymalnie 230 m.

Bardzo wysokie wieże

Lilium to jeden z wielu wieżowców, o których dużo mówiono, ale skończyło się na niczym. Aż 330-metrowy drapacz chmur planował na przykład inwestor z Cypru u zbiegu Al. Jerozolimskich i Lindleya, w miejscu dawnej redakcji "Rzeczpospolitej". Gmach przypominający kształtem ułamany kryształ projektowała pod koniec ubiegłej dekady pracownia FAAB. Miał mieć rekordowo głębokie parkingi, wkopane na aż osiem kondygnacji poniżej poziomu gruntu. Koncepcja nie wzbudziła entuzjazmu wśród stołecznych urzędników. Przekreśliło ją objęcie opieką konserwatora kamienicy z lat 50. ubiegłego wieku, w miejscu której planowano wieżowiec.

R E K L A M A

R E K L A M A

Dużym zainteresowaniem cieszył się też projekt 280-metrowego wieżowca planowanego przez spółkę kontrolowaną przez Jana Kulczyka, który miał stanąć w pobliżu skrzyżowania Al. Jerozolimskich i Miedzianej, obok biurowca Warta Tower. Plany przedstawiono w 2007 r. Na 68 piętrach miały być apartamenty, biura i hotel. Wstępną koncepcję zaprojektowało biuro MWH Architekci. Miał to być budynek o pozałamywanej elewacji, przypominającej nieco zgnieciony karton. W tamtym czasie obowiązywały przepisy wytyczające szeroką strefę ochronną wokół lotniska Okęcie. W rejonie, gdzie chciała budować spółka Kulczyka, obowiązywał limit wysokości zabudowy do 130 m. Inwestor spuścił z tonu. Obecnie zbiera pozwolenia dla budynku o wysokości około 90 m, czyli porównywalnego rozmiarami z Warta Tower.

Ciekawostką jest też projekt 40-piętrowego wieżowca planowanego na obrzeżach Saskiej Kępy, w rejonie skrzyżowania Waszyngtona i Międzynarodowej. Budynek projektował Guy C. Perry, architekt i urbanista w Warszawie najbardziej znany z opracowania ogólnej koncepcji Miasteczka Wilanów. Przeszklony 150-metrowy budynek miał mieć bardzo oryginalne wnętrza - architekt wyrysował w nim 140 apartamentów, każdy rozplanowany na dwóch kondygnacjach. Guy C. Perry przekonywał, że wieżowiec nie zaciemiałby okolicznych domów, ale wyłącznie park Skaryszewski. Taka inwestycja była jednak sprzeczna ze studium zagospodarowania miasta, które nie dopuszczało w tym miejscu tak wysokich budynków.

260 metrów wysokości miał mieć wieżowiec Lilium zaprojektowany przez Zahę Hadid

Dzielnica zamiast działek

Przy al. Waszyngtona przymierzano jeszcze inną inwestycję. Firma Echo Investment chciała budować ogromne osiedle na 32 ha zajmowanych przez ogródki działkowe między al. Waszyngtona a Kinową. Na zlecenie tej firmy architekt Andrzej Choldżyński narysował koncepcję ogromnego kompleksu budynków. Od strony Kinowej miało go flankować pięć wieżowców, wewnątrz zaś miały stanąć niższe domy, część z nich awangardowo ustawiona w koncentrycznych rzędach. Oprócz mieszkań planowano tam także hotele, centrum handlowe i usługi.

R E K L A M A

Echo Investment w ubiegłej dekadzie wręcz chwaliło się tym miejscem, w raportach giełdowych przedstawiając je jako "teren inwestycyjny w pobliżu Stadionu Narodowego". Sęk w tym, że prawa dewelopera do działek budziły wiele wątpliwości. Echo odkupiło roszczenia do 32 ha od ludzi, którzy twierdzili, że przejęli prawa od przedwojennych właścicieli. Przed wojną ziemia należała do spółki Nowe Dzielnice zarejestrowanej w Belgii, ale w 1975 r. Belgom wypłacono odszkodowanie. Dlatego decyzja o zwrocie gruntu osobom podającym się za spadkobierców nabrała cech skandalu. Urzędnika, który ją podjął, zwolnił ówczesny prezydent Warszawy Lech Kaczyński. Sprawa nadal toczy się w sądach.

Mroczna strona Parku Światła

Jednym z zarzuconych projektów o największym rozmachu jest koncepcja tzw. Parku Światła, który irlandzki inwestor Global Partners Investment Fund chciał budować u zbiegu Wawelskiej i Żwirki i Wigury. Irlandczycy przejęli w użytkowanie wieczyste 12 ha w tym rejonie dzięki spłaceniu długów klubu sportowego Skra. W 2008 r. przedstawili wizję kompleksu zaprojektowanego przez słynną chicagowską pracownię Skidmore, Owings and Merrill (SOM) w kooperacji z biurem Stefana Kuryłowicza oraz urbanistami z londyńskiego Think Place. Kompleks miał się składać z kilkunastu budynków, w tym nowego stadionu lekkoatletycznego. Ale najbardziej widowiskowe były trzy wieżowce o wysokości dochodzącej do 200 m, które miały stanąć na osi al. Żwirki i Wigury. Kształtem przypominały rozbujane na wietrze trzciny. Jeden z nich miał być apartamentowcem, drugi - biurowcem, trzeci - hotelem.

Projekt krytykowali urbaniści, bo wieżowce nie powinny powstawać tak daleko od centrum. Negatywnie ocenialiśmy go też w "Stołecznej" - widzieliśmy w tej inwestycji zagrożenie dla Pola Mokotowskiego. Stołeczny samorząd przekreślił ją w 2009 r., uchwalając plan zagospodarowania okolic Pola, który nie dopuszczał tak intensywnej zabudowy. Umowa użytkowania wieczystego tego terenu kończyła się w 2014 r. Ratusz odmówił jej przedłużenia, wskazując, że użytkownik

Ze schowka

Biden ma problem. 71 proc. Amerykanów w wieku 17-24 lat nie kwalifikuje się do służby wojskowej

WOLNA SOBOTA



ZAJRZYJ DO SCHOWKA

R E K L A M A

nie dbał m.in. o stadion Skry, który znajduje się w stanie śmierci technicznej. Inwestor poszedł do sądu. Kilka tygodni temu Sąd Najwyższy przyznał rację miastu.

Plan zagospodarowania pozwala zbudować tu m.in. niewielki biurowiec, hotel i halę sportową, a także nowy stadion z wykorzystaniem niektórych elementów istniejącego obiektu. Pod koniec ubiegłej kadencji ekipa Hanny Gronkiewicz-Waltz była już po słowie z Ministerstwem Sportu w sprawie współpracy przy budowie nowego stadionu lekkoatletycznego. Zmiana ekipy po wyborach sprawiła, że temat ucichł. Ale wieżowców już na pewno na Skrze nie będzie.

Stadion na Nowym Mieście

To nie był jedyny zarzucony projekt, którego elementem był stadion. Jednym z najbardziej niezwykłych był nowy stadion Polonii. Pod koniec poprzedniej dekady ten klub piłkarski był kontrolowany przez Józefa Wojciechowskiego, właściciela firmy deweloperskiej JW Construction. Józef Wojciechowski liczył, że uda mu się zbudować przy Konwiktorskiej kompleks nowych budynków. Na jego zlecenie portugalski architekt Tomas Taveira zaprojektował bajecznie kolorowy stadion na 27 tys. miejsc, halę widowiskowo-sportową na 3,3 tys. osób, 250-pokojowy hotel, centrum kongresowe mogące pomieścić 1,3 tys. gości oraz centrum handlowe o powierzchni 25 tys. m kw. i wysoki na mniej więcej 80 m apartamentowiec. Miała to być inwestycja za ponad 1 mld zł.

Stołeczny ratusz od początku podchodził do niej sceptycznie. Ulice w tym rejonie nie dałyby rady obsłużyć tak ogromnego kompleksu. Wieża, a może i stadion, górowałyby nad sylwetą Starego Miasta, chronioną przez UNESCO. Zdaniem ratusza w Warszawie niepotrzebny jest ponadto trzeci tak duży stadion piłkarski (obok 58-tysięcznego Stadionu Narodowego i 32-tysięcznego stadionu Legii). Czarną polewkę urzędnicy oficjalnie podali Józefowi Wojciechowskiemu w 2012 r. Wkrótce potem deweloper wycofał się z finansowania klubu.

Ścianka z kolejką linową

Kolorowy stadion Polonii nie był najbardziej oryginalnym projektem sportowej inwestycji, jaką planowano w Warszawie. Ten tytuł należy się chyba ekscentrycznej wizji budowy centrum wspinaczkowego u zbiegu Czerniowieckiej i Ikara na mokotowskiej skarpie, w miejscu starej skoczni narciarskiej.

Wysoką na 36 m skocznnię zbudowano w latach 60. ubiegłego wieku. Była jedną z pierwszych w Polsce z nawierzchnią igelitową. W latach 70. to tu przyjeżdżali trenować skoczkowie z Zakopanego. Zaczęła obumierać w latach 80., gdy powstały skocznie w Zakopanem, Szczyrku i Wiśle. Ostatnie zawody rozegrano na niej w 1989 r. Brało w nich udział ośmiu zawodników. Wieżę rozebrano w 2010 r., a rok później pracownia WWAA opracowała koncepcję budowy w tym miejscu centrum wspinaczkowego. Sylwetką miało nawiązywać do skoczni, a jego dach miał być pokryty igelitem. Nie miał już służyć do sportów narciarskich - pod dachem zaprojektowano wysoką na 28 m, pozałamywaną ściankę wspinaczkową. Wszystkie pomieszczenia "przyklejono" do skośnego dachu. To wykluczało możliwość

REKLAMA

obsługiwania ich windą. Zamiast tego projektanci zaproponowali, by pod dachem kursowały odrestaurowane stare wagony kolejki linowej. - Projekt zamówili ludzie, którzy na serio chcieli coś takiego budować. Potrzebna była tylko zgoda Warszawskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, który zarządzał tym terenem - mówi architekt Marcin Mostafa z WWA. Jednak inwestor nie dogadał się z WOSiR i obiekt nie powstał.

Z centrum wspinaczkowym o tytuł najdziwniejszej niezrealizowanej inwestycji może konkurować chyba tylko pomysł adaptacji silosów dawnej fabryki domów na Żeraniu na głębokie baseny do ekstremalnego nurkowania. Miał to być jedyny w Polsce obiekt, w którym ludzie dopiero uczący się nurkować mogliby w bezpieczny i kontrolowany sposób ćwiczyć schodzenie na głębokość 25 m. Drugi z silosów dla odmiany miał zostać przekształcony w centrum skydivingu, czyli powietrznych akrobacji wykonywanych nad potężnymi wentylatorami. To trening dla skoczków spadochronowych. Koncepcję adaptacji silosów opracowała pracownia Moko Architects. Betonowe silosy architektki chcieli obudować lekką konstrukcją dźwigającą kontenerowe kubiki, w których umieszczone zostałyby przebiegające, biura czy niewielki bar. Inwestycja nigdy nie wyszła poza etap prac koncepcyjnych.

Nie ma budynków niemożliwych

Ale jeżeli komuś wydaje się, że pomysł budowy obiektu do nurkowania wysoko nad ziemią jest z definicji absurdalny i nienadający się do realizacji, może się zdziwić. Jesienią 2014 r. w Morach na pograniczu Warszawy i Ożarów Mazowieckiego powstał pionowy komin aerodynamiczny zaprojektowany przez krakowską pracownię Lewicki Łatak. Inspiracją dla architektów były pudełkowe latawce. Załamane ściany wysokiego na 15 m budynku służą ukryciu chrap do nabierania powietrza. "Pudełko" na poziomie parteru przecięte jest w poprzek pustą przestrzenią zamkniętą pasem przeszkleń. Dzięki nim z zewnątrz można oglądać powietrznych akrobatów, którzy koziółkują w szklanej tubie umieszczonej wewnątrz budynku.

- To najlepszy fitness na świecie. Po locie odkrywa się mięśnie, o których nawet nie podejrzewało się, że się je posiada - mówił mi Bartosz Więcek, przedstawiciel inwestora.

Waży 120 kg, jest w świetnej formie fizycznej, ale on też po kilkudziesięciu sekundach lotu dynamicznego był zmachany jak po kilkudziesięciu minutach intensywnych ćwiczeń na siłowni. Ale jak zapewnia, z tunelu mogą korzystać nie tylko zawodowcy, ale także ludzie złaknieni mocnych wrażeń, dzieci, a nawet ludzie jeżdżący na co dzień na wózkach inwalidzkich. To dowód na to, że nawet najbardziej zwariowanych projektów nie można kwitować wzruszeniem ramion.

W "Magazynie Stołecznym" :