

„Szkieletor” znowu wraca do sądu

KONTROWERSJE. Inwestor ma „wuzetkę” na dokończenie wieżowca w obecnym kształcie. Przekonuje jednak, że nie jest w stanie tego zrealizować, bowiem nie odpowiadałoby to dzisiejszym wymogom. Przypominamy genezę budynku.

Historia niedokończonego wieżowca przy rondzie Mogilskim przypomina już telenowelę. Dziś kolejny jej rozdział. Wojewódzki Sąd Administracyjny ma wydać wyrok w sprawie następnej „wuzetki” dotyczącej nadbudowy obiektu o dwie kondygnacje do 102,5 metra. Tymczasem wiele osób zadaje pytanie, czy budynek nazywanego „szkieletorem” nie można dokończyć w jego obecnym kształcie i wysokości.

– *Faktycznie mamy ostateczną i prawomocną „wuzetkę” na dokończenie wieżowca w obecnej wysokości. Zabiegaliśmy o nią głównie po to, aby mieć pewność, że taki obiekt może pozostać – wyjaśnia adwokat Henryk Gaertner w imieniu spółki Treimorfa, którą powołano do budowy wieżowca. – Ważny dokument dotyczy dokończenia obiektu na zasadach, na jakich planowano go na początku lat 70. Nie odpowiadają one obecnym przepisom technicznym i normom. Chodzi m.in. o szerokość klatek schodowych. Wynosi ona 100 centymetrów, a powinno być przynajmniej 120 centymetrów. Posługując się tą „wuzetką” nie można byłoby więc dostosować budynku do współczesnych wymagań i standardów, zwłaszcza bezpieczeństwa, a tak chcemy zrobić. Obiekt nie spełnia bowiem obecnych wymogów związanych z ochroną przeciwpożarową i ewakuacją. W przypadku wiekowych budynków można się zwrócić do Ministerstwa Infrastruktury o odstąpienie. Trzeba mieć jednak na uwadze, że to jest wieżowiec, a nie czteropiętrowa kamienica i chodzi o szczególne względy bezpieczeństwa, po prostu życia i zdrowia. Poza tym, bez nadbudowy nie mógłby powstać ogólnodostępny taras widokowy. Po to zaprojektowano dwa najwyższe piętra – dodaje Gaertner. Przyznaje też, że „wuzetka” na dokończenie „szkieletora” w obecnej wyso-*

kości nie obejmuje dobudowy przy nim 6 mniejszych budynków i placu w formie włoskiej piazza, czyli pasażu kawiarnianego, biegnącego od wieżowca do ronda Mogilskiego, jak w Rockefeller Center w Nowym Yorku. Dochodzi więc także argument ekonomiczny. Inwestor zaplanował dodatkową zabudowę, aby mogły się zwrócić poniesione nakłady na całe przedsięwzięcie, które szacuje się na około 100 mln euro.

Nie może go jednak realizować, ponieważ „wuzetki” dotyczące nadbudowy wieżowca zostały zaskarżone do sądu administracyjnego przez Mariusza Waszkiewicza, prezesa Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody. Jego zdaniem wydanie zgody na nadbudowę byłoby precedensem. Za każdym razem zwraca uwagę, że zgodnie z polskim prawem trzeba wskazać w sąsiedztwie budynek dostępny z tej samej drogi, do którego można by nawiązać wysokością.

W przypadku „szkieletora” w analizie architektoniczno-urbanistycznej odniesiono się do położonego przy rondzie Grzegórzeckim „Błękitka”. Podano, że ma on 85 metrów, ale inwestor zaznacza, że taka wysokość jest do krawędzi dachu, a z masztem to 105 metrów. Nie przekonało to Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który 12 grudnia uchylił „wuzetkę” wydaną przez Urząd Miasta. Nie pomogły argumentacje inwestora i zaprezentowanie przed sądem makietki pokazującej jak nadbudowany wieżowiec będzie się prezentował na tle panoramy miasta. Sąd wytknął wiele uchybień w decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Wydział Architektury Urzędu Miasta Krakowa. Stwierdzono, że konieczne było szczegółowe odniesienie się do wysokości budynków znajdujących się na działkach najbliższych w stosunku do terenu inwestycji. Sąd uznał także m.in., że w ostatniej analizie



Kiedy „szkieletor” zostanie wreszcie dokończony?

urbanistyczno-architektonicznej wyznaczono niezwykle rozległy obszar.

Okazało się jednak, że to nie jedyna „wuzetka” dotycząca wysokości 102,5 metra. Dziś w WSA odbędzie się rozprawa w sprawie kolejnej zaskarżonej decyzji, która od poprzedniej różni się niewielkimi, ale istot-

nymi szczegółami. Ważne jest to, że pozwala na nadbudowę. Inny będzie też sądowy skład orzekający. – *Chcemy się zwrócić o odroczenie rozprawy. Niedawno otrzymaliśmy pisemne uzasadnienie w sprawie poprzedniej „wuzetki”. Najpierw zamierzamy odpowiedzieć na zawarte w nim zarzuty sądu*

– informuje Gaertner. Dodaje, że w Wydziale Architektury toczy się jeszcze postępowanie w sprawie wydania trzeciej „wuzetki” na wysokość 102,5 metra. Różni się ona od poprzednich tym, że w niej podano większą liczbę miejsc parkingowych. – *Mając na uwadze, że ten wniosek wciąż jest procedowany, jest jeszcze możliwość jego uzupełnienia i poprawienia go w kwestiach jakie podważył sąd uchylając pierwszą „wuzetkę” – wyjaśnia Gaertner.*

Jako prawnik zamierza zrobić wszystko, aby w końcu odmienić los „szkieletora”, nad którym zawisło fatum. Przypomnijmy, że jego budowę rozpoczęto w 1975 roku jako pierwszy z wieżowców krakowskiego Manhattanu. Przerwano ją na początku lat osiemdziesiątych z powodu kryzysu. Później szkielet budynku zmieniał właścicieli. Powstały kolejne koncepcje architektoniczne jego adaptacji, ale nikomu nie udało się ich zrealizować. Obecny inwestor kupił „szkieletora” 7 lat temu za 30 mln zł. Właścicielem jest spółka mająca dwóch udziałowców: – Verity Development (85% udziałów) oraz krakowską firmę GD&K Group.

Działająca na rynku nieruchomości spółka Verity Development należy do szwajcarskiego funduszu inwestycyjnego, w którym udziały ma rodzina królewska z Arabii Saudyjskiej. Spółka GD&K Group kierowana jest przez architekta Szymona Dudę i Henryka Gaertnera związanego z Kancelarią Adwokacką Kubas, Kos, Gaertner. O wspólnym biznesie krakowian i spółki należącej do największego saudyjskiego funduszu zdecydował przypadek.

Do spotkania Dudy i Gaertnera z przedstawicielem Verity Development doszło na Targach Nieruchomości w Cannes. – *Usłyszeliśmy wtedy, że Verity Development interesują inwestycje w Polsce, ale*

o największej skali. A skoro pojawiła się możliwość kupna wieżowca i jego dokończenia, to nawiązaliśmy kontakt i w efekcie doszło do transakcji – wspomina Gaertner. Nie spodziewał się, że z przeprowadzeniem inwestycji będzie jednak tyle komplikacji. Kilka lat zabrało ustalenie jaka ma być ostateczna wysokość obiektu. Pierwszy projekt adaptacji wieżowca dla spółki Treimorfa stworzył niemiecki architekt Hans Kollhoff. Nie został on jednak dobrze przyjęty w mieście przez opinię społeczną. Zdecydowano się

Dziś w WSA rozprawa w sprawie kolejnej zaskarżonej decyzji, która od poprzedniej różni się małymi, ale istotnymi szczegółami

więc na zmianę koncepcji. Autorem aktualnej jest krakowski architekt Marek Dunikowski. W obecnej sytuacji nie wiadomo, kiedy i czy w ogóle dojdzie do realizacji jego wizji. Jeżeli byłoby pozwolenie na budowę, to na dokończenie wieżowca potrzeba około dwóch lat.

Prezes Waszkiewicz przekonuje: – *Najbardziej bylibyśmy zadowoleni, gdyby „szkieletor” został wyburzony. Jeżeli jednak inwestor będzie chciał go dokończyć w obecnej wysokości, to nie będziemy przeszkadzać. Może przecież w tym celu złożyć wniosek o „wuzetkę” z takimi zapisami, które umożliwią rozpoczęcie inwestycji. Nie możemy natomiast odpowiadać za błędy inwestora we wnioskach o przyznanie warunków, które nie pozwalają na budowę.*

PIOTR TYMCZAK

piotr.tymczak@dziennik.krakow.pl