

## Jak zmieni się Powiśle w najbliższych latach? Dużo inwestycji

Michał Wojtczuk

02.04.2014 , aktualizacja: 01.04.2014 21:19



Powiśle w pigułce: luksusowe apartamentowce Nowe Powiśle sąsiadują z rozbiórką starych hal elektrociepłowni. Budynek po prawej stronie jest zabytkowy i zostanie wkomponowany w kompleks nowych budynków: biurowców, apartamentowca i niewielkiej galerii handlowej. (Fot. Bartosz Bobkowski / Agencja Gazeta)

Atuty Powiśla - centralne położenie, zieleni i bliskość Wisły - zaczęto doceniać dopiero kilka lat temu. Teraz zmiany przyspieszają, przybywa nie tylko kawiarni i klubów, ale też biur i apartamentowców. Planiści i deweloperzy są gotowi zagęścić ten rejon miasta, czemu ostro sprzeciwiają się mieszkańcy.

Wielu mieszkańców Powiśla wcale nie chce, by ich osiedle uważać za centrum miasta. Boją się zmian, protestują przeciwko proponowanym inwestycjom. Cenią to, że oprócz zwartej, kwartałowej zabudowy na Powiślu jest dużo niezabudowanych terenów, po części będących efektem trendów urbanistyki sprzed kilku dekad, nakazującej budowę domów nietworzących pierzei, rozrzucanie bloków pośród rozległych trawników.

Dziś kłopoty i protesty na Powiślu biorą się stąd, że ten rejon miasta to nie zaciszne peryferia.

To centrum stolicy, w którym właśnie dobiega końca budowa drugiej linii metra. To akademickie zagłębienie z tysiącami studentów. To też od kilku już lat ulubione miejsce bywalców restauracji i knajp, których przyciąga sąsiedztwo piękniejącej Wisły.

Jak pogodzić te wszystkie interesy?

### **To był boom - 40 tys. za metr**

Jeszcze niedawno, może z dekadę temu, Powiśle traktowane było jak uboższy krewny Śródmieścia. Straszły tu ruiny pozamykanych zakładów - pamiątka po przemysłowej przeszłości tej części miasta. Dopiero kilka lat temu zaczęto doceniać jego atuty - centralne położenie i zieleń (m.in. wielki park marszałka Śmigłego-Rydza). Przełomem była budowa nowej Biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego, która została oddana do użytku prawie dokładnie 15 lat temu, w grudniu 1999 r. Ten gmach odczarował Powiśle. To dzięki niemu i tłumnie odwiedzającym go studentom czar tej dzielnicy dostrzegli restauratorzy. W 2002 r. Tomasz Brzozowski przy ul. Dobrej 31 otworzył księgarnię z kawiarnią Czuły Barbarzyńca, stając się jednym z prekursorów mody na klubokawiarnie.

Na atuty Powiśla zaczęli zwracać uwagę deweloperzy. Zaczęły tu powstawać apartamentowce. Jednym z pierwszych był zbudowany przez francuską firmę Bouygues Immobilier dom przy Dobrej 54, naprzeciwko BUW-u. Gdy trafił do sprzedaży w 2005 r., szokował cenami sięgającymi astronomicznych (wówczas) 16 tys. zł za m kw. Ludzie nie wierzyli, że można na [mieszkanie w Warszawie](#) wydać tak bajątkowe kwoty. Ale [mieszkania](#) rozeszły się jak ciepłe bułeczki. Podobnie było z lokalami na zbudowanym osiem lat temu osiedlu Patria w pobliżu skrzyżowania Kruczkowskiego i Ludnej. Inwestor, firma Dom Development, nie nadązał podnosić stawek, tak duże było zainteresowanie. Kolejnym szokiem było narzucenie przez firmę Menolly w 2008 r. cen na osiedlu Nowe Powiśle przy Wybrzeżu Kościuszkowskim, obok BUW-u: sięgały 40 tys. zł, choć potem zbił je rozprzestrzeniający się z Ameryki kryzys na rynku [nieruchomości](#).

W miarę, jak konkretyzować zaczęły się zapowiedzi budowy drugiej linii metra przez Powiśle, poprzemysłowych ruin zaczęło ubywać. W 2006 r. rozebrana została dawna fabryka słodczy Franciszka Fuchsa pomiędzy Drewnianą, Zajęczą i Topiel. Na jej miejscu w 2011 r. powstał biurowiec Hortus (dziś siedzibę ma tam m.in. Europolgaz) oraz apartamentowiec. Pięć lat temu rozebrane zostały budynki dawnej gazowni u zbiegu Kruczkowskiego i Ludnej; na ich miejscu wyrósł oddany niedawno do użytku biurowiec, zresztą siedziba Polskiej Spółki Gazownictwa. Rozbiórki trwają także w kompleksie dawnej Elektrociepłowni Powiśle u zbiegu Wybrzeża Kościuszkowskiego i Zajęczej.

- Zdecydowaliśmy się na zakup tego projektu głównie ze względu na powstającą tu obok stację drugiej linii metra - mówił mi jakiś czas temu Piotr Stark z firmy Hochtief Development Poland, która odkupiła 2,7 hektara. Pomiędzy znajdujące się tam zabytkowe budynki dawnej Elektrociepłowni Powiśle architekci z pracowni APA Wojciechowski wkomponowali nowe budynki - trzy biurowce (łącznie ok. 26 tys. m kw. powierzchni najmu) i apartamentowiec. W budynku dawnej kotłowni i maszynowni zostanie urządzone małe centrum handlowe (ok. 8 tys. m kw.). Inwestycja została przygotowana w ścisłej współpracy z konserwatorem zabytków, burzone obecnie obiekty zostały uznane przez historyków za pozbawione wartości.

W zachwytach nad Powiślem rozpyływał się także Szymon Duda z krakowskiej firmy GD&K,

z którym rozmawiałem, gdy zapowiadał budowę biurowca Carpathia Office Park na miejscu dawnych warsztatów u zbiegu Cichej i Topiel. - Powiśle to miejsce absolutnie fascynujące. Niewiele jest tego typu zielonych części miasta w centrum w innych stolicach europejskich - mówił mi Duda. Opowiadał, że projektowanie biurowca zaczął od długich spacerów po Powiślu. - Przeszedłem liczne klatki schodowe, spędziłem czas w okolicznych restauracjach, cały czas szkicując - relacjonował.

## **Emocje i protesty**

Ale nowe inwestycje zaczynają mieszkańcom Powiśla przeszkadzać. Pół biedy z tymi, które powstają na terenach przemysłowych (choć one też mają swoje konsekwencje dla dotychczasowych mieszkańców, o czym później). Najwięcej emocji budzi dogęszczanie zabudowy, zwłaszcza kosztem zieleni. W połowie ubiegłej dekady gorące protesty mieszkańców spółdzielni Torwar wzbudziło wstawienie pomiędzy stare bloki przy ul. Wilanowskiej dwóch nowych, pięciopiętrowych, zaprojektowanych przez pracownię Stefana Kuryłowicza.

- Przez ten budynek na podwórku w mieszkaniach zrobi nam się ciemno - mówił "Gazecie Stołecznej" w 2005 r. Marcin Pawłowiec, jeden z lokatorów. A inna mieszkanka os. Ludna nie mogła się nadziwić: - Kto wpadł na pomysł budowania apartamentowców na zielonych alejkach wewnątrz starego osiedla? Wszędzie zazwyczaj jest odwrotnie, buduje się specjalne alejki, żeby ludzie mogli odpocząć. Przecież Powiśle słynie z tego, że jest tu sporo zieleni, choć leży dwa kroki od betonowego miasta.

Żywiołowo przeciwko budowie apartamentowca spółki Filadelfia protestowali także sąsiedzi z ulic Śniegockiej i Koźmińskiej. Bezskutecznie - sześciopiętrowy gmach stanął na miejscu górki saneczkowej będącej częścią dawnego ogródka jordanowskiego. Gdy na początku tej dekady okazało się, że część tego samego dawnego ogródka od strony ul. Szarej okroić chce spółka należąca do biznesmena Macieja Marcinkowskiego, mieszkańcy Powiśla ogłosili bunt, do którego przyłączyli się miejscy aktywiści, a później także radni. Niezmordowane, wielomiesięczne protesty, uczestnictwo we wszystkich możliwych debatach, posiedzeniach komisji, sesjach rady dzielnicy i miasta doprowadziły w końcu do tego, że prezydent Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz przyrzekła, że nie dopuści do zabudowy działki przy Szarej. I taki zapis znalazł się w wyłożonym niedawno planie zagospodarowania Powiśla Południowego. Ku niezadowoleniu planisty Krzysztofa Domaradzkiego, który na próżno próbował przekonywać, że nie ma sensu utrzymywanie szczyrby w pierzei ul. Rozbrat w miejscu, gdzie przed wojną była zabudowa.

## **Widok na Wisłę to skarb**

Plan zagospodarowania przygotowany przez tego urbanistę wywołał alarmowe dzwonki w kilku innych rejonach Powiśla. Tam też mieszkańcy nie chcą żadnych zmian. Wspólnota mieszkaniowa z osiedla Patria zagroziła pozwami, w razie gdyby podtrzymano zaproponowane w planie wytyczenie pomiędzy ich blokami ciągu pieszo-jezdnego. Obawiali się zniszczenia wypielęgnowanego dziedzińca pomiędzy ich domami. Domaradzki, tłumaczył, że chodziło mu tylko o alejkę dla pieszych i rowerzystów. Ale nikogo nie przekonał. Podobnie było z ciągiem pieszo-jezdnym, który proponował wytyczyć pomiędzy 16-piętrowymi blokami "iksami". Miało to być przedłużenie ul. Czerniakowskiej, która dziś kończy się na Górnośląskiej. Mieszkańcy "iksów" nie przyjęli do wiadomości, że chodzi o chodnik i ścieżkę rowerową. Oczami wyobraźni widzieli ruchliwą ulicę, którą wszyscy będą

sobie skracać drogę pomiędzy ich domami.

- Boimy się, że pod oknami będą nam jeździć samochody, będzie hałas, do śmietnika czy sklepu trzeba będzie przechodzić przez ulicę - mówiła "Gazecie Stołecznej" pani Emilia Stańczyk, mieszkanka pierwszego "iksa" od strony Wisłostrady. Ale ona i jej sąsiedzi są też przeciwni zaproponowanemu w planie siedmiokondygnacyjnemu biurowcowi, który miałby stanąć przed ich blokiem od strony Wisłostrady, częściowo zasłaniając ich okna przed ulicznym hałasem. Sęk w tym, że zabrałby także mieszkańcom bloku widok na Wisłę. A to skarb, którego nie chcą dać się pozbawić.

## **Moda i skutki**

Na rynku biurowym krąży wiadomość, że Hochtief lada chwila ogłosi podpisanie umowy z firmą, która zajmie sporą część powierzchni biurowej w nowych budynkach. Piotr Stark był od dawna przekonany, że inwestycja będzie się cieszyć dużym zainteresowaniem. - Ta lokalizacja to bardzo fajna alternatywa na ulokowanie biura. To jeden z najciekawszych rejonów Warszawy. Przez lata był trochę zapomniany, teraz rozkwita - mówił mi.

Mieszkańcy Powiśla raczej jednak takiego rozkwitu nie chcą. Bo nawet jeżeli nowe inwestycje nie okrajają zieleni i przestrzeni publicznych, to i tak zmieniają charakter dzielnicy. Nawet architekt Ewa Kuryłowicz, która była członkiem zespołu projektującego apartamentowce Nowego Powiśla i mieszka na tym osiedlu, nie może się pogodzić z tym, że Powiśle zrobiło się modne. Bo konsekwencją jest m.in. to, że z knajp nad Wisłą niesie się hałas. Architektka wytoczyła nawet proces miastu, domagając się walki o ciszę. Sprawa została z przyczyn formalnych oddalona przez sąd.

W pawilonach gastronomicznych zagrożenie widzi także Małgorzata Szatan, prezes spółdzielni SMB Powiśle. Złożyła wniosek o wykreślenie z projektu planu zagospodarowania możliwości ustawienia dwóch pawilonów w parku Janiny Porazińskiej. - Mają stanąć w środku parku, obok placów zabaw. Za chwilę alejki staną się drogami dojazdowymi, bo pawilony potrzebują dostaw z zaopatrzeniem - obawia się.

Z gwarem walczy też spółdzielnia SBM Radna. Wymówiła najem modnemu klubowi Grawitacja. - Występuje kolizja z mieszkańcami - uzasadniała kilka tygodni temu w rozmowie z "Gazetą Stołeczną" Teresa Konowska, prezes spółdzielni. Przyznała też, że podniosła czynsze klubokawiarni Tarabuk. Prowadzący lokal żałują, że po podwyżce ledwo wiążą koniec z końcem. - Powiśle stało się modne. Mam mnóstwo zapytań chętnych na lokale przy Browarnej i Lipowej - tłumaczyła prezes w rozmowie z Wojciechem Karpieszukiem z "Gazety Stołecznej".

To zjawisko urbaniści nazywają gentryfikacją. Jeżeli jakaś część miasta robi się modna i powstaje tam dużo luksusowych inwestycji, to zaczynają rosnąć ceny. Po pewnym czasie w sąsiedztwie łatwiej kupić croissanta z sałatą i żurawiną za 15 zł niż zwykłą bułkę. Codzienne życie w takiej okolicy robi się nieznośne.

Powiślu chyba to - jeszcze - nie grozi. Powstające i planowane inwestycje nie mają charakteru monokultury. Są wśród nich i apartamentowce, i biura, i sklepy, i nowe gmachy uczelni wyższych. Ta różnorodność może obronić Powiśle przed zamienieniem się w zgentryfikowaną mumię.