

Tu wreszcie musi być miasto - debata o planie zabudowy centrum



■ Rozmawiali Dariusz Bartoszewicz, Jarosław Osowski 2005-10-05, ostatnia aktualizacja 2005-10-05 20:54:16.0

Trzy lata - tyle daje sobie ratusz, by pod Pałacem Kultury wyrosły pierwsze budynki godne centrum europejskiej stolicy. Na nowym ogromnym placu warszawiacy mają witać nowy rok, będzie tu muzeum, teatr, raj dla deskorolkarzy, może też staną stragany. Czy grożą nam "szczęki 2" albo nowe blaszane hale?

Projekt planu zagospodarowania centrum Warszawy przez cały październik można oglądać w Biurze Naczelnego Architekta Miasta na 13. piętrze Pałacu Kultury. Każdemu wolno jest wnieść do niego uwagi na piśmie. 31 października odbędzie się publiczna dyskusja o planie. „Gazeta” debatowała o nim już wczoraj. W naszej redakcji byli: • naczelny architekt miasta Michał Borowski; • Krzysztof Domaradzki z Rady Urbanistyczno-Architektonicznej, która doradza prezydentowi miasta; • Andrzej Rokiciński z zarządu wspólnoty mieszkaniowej wieżowca przy Złotej 11, który sąsiaduje z przewidzianym do remontu Pasażem Wiecha.

„Gazeta”: Kto będzie realizował projekt budowy nowego centrum Warszawy wokół Pałacu Kultury?

Michał Borowski, naczelny architekt miasta: - Po wyborach ogłosimy przetarg, żeby wybrać prywatne konsorcjum, które zajmie się sprawami prawnymi, ekonomicznymi, technicznymi itp. Wszystkie papiery są już przygotowane. Przewidujemy na to ok. 10 mln zł w ciągu trzech-pięciu lat.

Dr Krzysztof Domaradzki, urbanista: To jest operacja porównywalna z tym, co się działo przy zabudowie Postdamer Platz w Berlinie.

M.B.: W otoczenie Pałacu Kultury miasto zainwestuje 300-400 mln zł, czyli jedną dziesiątą całej sumy potrzebnej do zbudowania ścisłego centrum Warszawy.

Na co ratusz wyda te pieniądze?

M.B.: Na przykład na budowę wielkiego placu przed Pałacem Kultury, ulic, parkingów, ale także na rozwiązanie problemu roszczeń do gruntów.

Najpierw kupcy - z blaszaka do domu towarowego

"Gazeta": W 2005 r. na pl. Defilad miały wjechać koparki. Na razie mamy tylko projekt planu zagospodarowania otoczenia Pałacu Kultury. Już wiemy, że najpierw przy Marszałkowskiej zacznie się budowa Kupieckich Domów Towarowych. Dlaczego tak atrakcyjny grunt najszybciej dostaną w dzierżawę handlarze z blaszanej hali?

Michał Borowski, naczelny architekt miasta: - Taka była decyzja Rady Warszawy, by przyznać dzierżawę gruntu na 30 lat.

Kupcy dostają grunt bez przetargu. Jak to się stało?

M.B.: - To jest wyraz woli politycznej i rady miasta, i prezydenta. Jest to ok. 600-osobowa grupa warszawskich przedsiębiorców, którzy zaczęli działalność na wolnym rynku, handlując z łózek, następnie ze szczęk, a potem w obecnej wielkiej rurze na rogu Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej. Władze Warszawy chcą teraz, by ci ludzie mogli sobie wybudować dom towarowy.

Jaka jest gwarancja, że ci kupcy zapewnią wysoką jakość architektury w środku miasta? Na sąsiedni gmach Muzeum Sztuki Nowoczesnej planowany jest międzynarodowy konkurs. Grozi nam w tym miejscu solidniejszy blaszak?

M.B.: - To na pewno nie będzie blaszak. To będzie normalny dom. Miasto ma udziały w spółce Kupieckie Domy Towarowe. Umowa o dzierżawę jeszcze nie jest sformułowana, dlatego możemy mieć wpływ na to, co i jak się będzie projektować. To ma być budynek o takiej randze, która przystoi temu miejscu.

Co z MarcPolem, który ma halę ze sklepem na pl. Defilad?

M.B.: - Ta firma ma tylko przeterminowaną, nieważną już umowę na dzierżawę tej hali. Jestem przekonany, że jej prezes Marek Mikuśkiewicz dla dobra miasta i swojego własnego porozumie się z nami. Pan prezes prowadzi tyle interesów w Warszawie, że byłoby dziwne, gdyby nie chciał współpracować z władzami miasta.

Kiedy będzie rozebrana hala MarcPolu z "przeterminowaną umową"?

M.B.: - Jedna hala - przy KDT - już została rozebrana. Usunęliśmy też blaszak ze sklepem Marks & Spencer. Następną będzie hala MarcPolu. Kiedy zniknie? Nie potrafię powiedzieć.

Nie nadgryzać zieleni

Rada Urbanistyczno-Architektoniczna (eksperti doradzający prezydentowi miasta) za błąd uznała pomysł budowania domów w narożnikach parku, który znajduje się przy Świętokrzyskiej.

Dr Krzysztof Domaradzki: Namawiamy, żeby zrezygnować z budynków narożnych w parku przy skrzyżowaniach Świętokrzyskiej z ul. Emilii Plater oraz Marszałkowską. W tym rada jest jednomyślna - park powinno się zachować w całości.

Dlaczego?

K.D.: Bo jak staje budynek, od razu pojawiają się jakieś dojazdy. Istnieje niebezpieczeństwo, że ten park będzie nadgryzany, rozmyje się jego granica teraz wyznaczona przez ulice. W Central Parku w Nowym Jorku nie ma pierzei budynków, za którymi dopiero jest zieleń. Do parku wchodzi się prosto z ulicy, a nie między domami.

Andrzej Rokiciński z zarządu wspólnoty mieszkańców przy Złotej 11: - Jestem za tym, by zostawić jak najwięcej zieleni wokół Pałacu Kultury. Park od strony Świętokrzyskiej powinien przetrwać w całości. Od strony Al. Jerozolimskich też są zieleńce. Niepokoi mnie, że w planie widzę domy wstawione w ich miejsce. Nie chciałbym zmasowanej liczby budynków. Bo tu też musi być dojazd i dostęp.

I urbanista pan Domaradzki, i mieszkaniec centrum pan Rokiciński wołają zieleń. Jakie argumenty ma miasto, które chce mieć dwa budynki na skraju parku?

M.B.: Park teraz ma 4 ha, a według planu będzie mieć 4,5 ha.

Jak to możliwe?

M.B.: Bo teraz część parku u zbiegu Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej jest zabudowana przez halę targową. Kiedy zostanie usunięta, posadzimy drzewa. Przybędzie zieleni. Poza tym chcemy zwęzić ul. Emilii Plater. Przynajmniej jedna trzecia planowanego tam budynku zajęłaby to, co teraz jest ulicą, a nie parkiem. Zresztą w Warszawie ulice często przylegają do klepiska, a nie parków.

Park od strony Świętokrzyskiej jest piękny!

M.B.: I tego nie zmieniamy. Mówimy o jego małych fragmentach przylegających do ulicy. Parki, które nie mają oparcia w pierzejach domów z restauracjami, kawiarniami, piwiarniami, toaletami publicznymi, podupadają i są martwe. Budynki przy Marszałkowskiej i Emilii Plater wspierałyby park i go ożywiły.

K.D.: Lepiej byłoby oglądać Pałac Kultury ponad parkiem niż nowym budynkiem. Jednak polityka w stosunku do Pałacu nie jest do końca jasna. Ścierają się różne poglądy. Wiele osób go nienawidzi i chciałoby go rozbierać. Niektórzy zaczynają dostrzegać jego pewne walory. To mimo wszystko obiekt dość charakterystyczny dla Warszawy. Dla wielu młodych jest już symbolem miasta.

A co z zielenią od strony Al. Jerozolimskich?

K.D.: Tam jest dużo wartościowych drzew i socrealistycznych detali - fontanny, schody. Plan przewiduje, że znikną.

M. B.: Nieprawda! Wszystko chcemy zachować. I fontanny, i platany.

K.D.: Tylko czy one będą publicznie dostępne?

Właśnie. Czy nie grozi nam, że stare drzewa i socrealistyczne fontanny znajdą się nagle na prywatnych podwórkach i dziedzińcach nowych domów? Czy nie będziemy ich oglądać tylko zza krat?

M.B.: Teoretycznie jest to możliwe. Praktycznie nie. Tereny teraz są miejskie, ich sposób użytkowania w przyszłości będzie regulowany ostatecznie w umowach oddających teren w użytkowanie wieczyste.

Sposób na roszczenia do gruntów

Czy roszczenia spadkobierców dawnych właścicieli do gruntów mogą storpedować plany budowy nowego centrum Warszawy?

M.B.: Nie ma takiego zagrożenia. Przy okazji budowy Metropolitana na pl. Piłsudskiego, Złotych Tarasów przy Dworcu Centralnym czy hotelu InterContinental na ul. Emilii Plater inwestorzy prywatni porozumiewali się z właścicielami roszczeń i wykupywali je. Miasto tego robić nie może. Zakazuje tego prawo.

Czyli mamy sytuację bez wyjścia?

M.B.: Znaleźliśmy rozwiązanie. Kto ma roszczenia, najpierw dostanie od nas prawo użytkowania wieczystego gruntu, a my je od razu odkupimy za cenę z góry ustaloną. Tak zrobiliśmy w przypadku działki u zbiegu Królewskiej i pl. Piłsudskiego. Ja kierowałem tymi negocjacjami i to się udało zrobić.

Ile jest pieniędzy na zabezpieczenie spłaty roszczeń?

- Odpowiem na to tak: tyle, ile potrzeba.

Atrakcje pod Pałacem Kultury

A.R.: Ta inwestycja nie może trwać dłużej niż sam konkurs i projektowanie, które ciągną się już od 12 lat. Trzeba wreszcie zacząć działać! Kiedy przyjeżdżają do mnie goście, wstydzę się pokazywać im centrum. Chodzimy na Stare Miasto czy do Łazienek i dopiero tam Warszawa wygląda dla nich atrakcyjnie.

"Gazeta": Przez ponad dziesięć lat miasto kręciło się w kółko z planem zagospodarowania centrum, żeby w pewnym momencie w końcu wycofać się z pomysłu bulwaru, który miał otaczać Pałac Kultury.

M.B.: Bo tego bulwaru nie da się przeprowadzić. Od strony Marszałkowskiej mamy metro, a wzdłuż Al. Jerozolimskich - tunel średnicowy, który rozszerza się w stronę ul. Emilii Plater. To wymusza odpowiednie konstrukcje budynków, które się tam znajdują. Tyle że przez dziesięć lat nikt tego nie zaplanował. Było tylko rysowanie na papierze.

K.D.: Dlatego Rada Architektoniczna nie żałuje bulwaru. Co by się stało, gdyby udało się wykonać tylko jego fragment? Przestrzeń miejska byłaby kaleka.

A.R.: Tylko że te ulice, które przylegają do Pałacu Kultury w obecnym projekcie, będą węższe niż Marszałkowska czy Świętokrzyska.

M.B.: Oczywiście, bo muszą być węższe.

K.D.: Na miłość boską! Przecież nie możemy wytyczać drugiej Marszałkowskiej.

A.R.: I to nie skomplikuje ruchu? Wokół Pałacu Kultury powstaną budynki, do których jakoś trzeba będzie dojechać. Gdzie zostawiać samochody? Jak zapobiec korkom?

M.B.: A jaki pan ma dojazd do siebie dzisiaj?

A.R.: Specjalnie łatwy nie jest. Wywija się tylko kolejne kółka. Ale jeżeli mamy wybudować coś nowego, to zrobmy to porządnie.

K.D.: Bardziej prawidłowym rozwiązaniem jest stworzenie w Śródmieściu ulic, po których będą mieli ochotę chodzić piesi. Wielu osobom wydaje się, że skoro Warszawa ma problemy komunikacyjne, to nowe ulice należy budować dwa razy szersze od obecnych. I że dopiero wtedy zrobi się nam wygodniej. Tylko że wtedy będzie jeszcze więcej samochodów i jeszcze większy tłok, za to mniej chętnie będziemy tam przebywać. Lubimy chodzić po Nowym Świecie czy Chmielnej, bo one są atrakcyjne dla przechodniów, a nie dla samochodów.

Czy równie chętnie będziemy spacerować Marszałkowską, gdy powstanie jej nowa pierzeja od strony pl. Defilad? Co nas zachęci, żeby tam zaglądać?

K.D.: Rada Architektoniczna bardzo się obawiała, żeby pl. Defilad nie stał się wielkim centrum handlowym. Dobrze, że miasto podjęło ambitną próbę, by wprowadzić tam atrakcje kulturalne.

A.R.: Co jest planowane na nowym placu przed Pałacem Kultury?

M.B.: Z jednej strony fantastyczne Muzeum Sztuki Nowoczesnej, z drugiej Teatr Muzyczny i dom towarowy KDT. Jest też pomysł na Muzeum Soclandu, które ma powstać pod dziedzińcem Pałacu Kultury.

Na ten plac przeniesie się wszystko to, co dzisiaj dzieje się na pl. Zamkowym. Będzie grać muzyka, będą multimedialne instalacje, zabawy sylwestrowe, ogródki kawiarni i restauracji. Raj dla deskorolkarzy. Może stragany...

Czyżby "szczęki 2", czyli powtórka z początku lat 90.?

M.B.: Coś zupełnie innego - handel w określonych godzinach, potem wszystko będzie musiało zniknąć. Powstanie nowy miejski plac bez samochodów, na którym zmieści się 50 tys. osób.

W planie wymuszamy też, by wzdłuż Marszałkowskiej powstały domy z arkadami. Głębokie i dość wysokie podcienia, do których mają zaglądać ludzie.

A.R.: Podcienia tuż przy krawędzi ulicy?

M.B.: Najpierw będzie chodnik, na którym rosną drzewa.

Marszałkowska się zatrzyma**Jak się dostać do tych atrakcji pod Pałacem Kultury?**

M.B.: Tak jak dziś przechodzi się przez Marszałkowską między Al. Jerozolimskimi a pl. Konstytucji. Jest prosta definicja dobrej ulicy: jeśli idzie się jedną stroną, zawsze można przejść na drugą, cofnąć się do sklepu, wstąpić do kawiarni. Wtedy taka ulica żyje. Dlatego przez Marszałkowską od Al. Jerozolimskich do Świętokrzyskiej będzie można przejść w trzech miejscach.

A.R.: Czy to nie zatrzyma ruchu na Marszałkowskiej?

M.B.: Zatrzyma.

A.R.: Czyli wracamy do lat 70., kiedy istniały przejścia przez Marszałkowską, ale bez świateł. Sam z nich korzystałem, tylko że wtedy ruch był tu znacznie mniejszy.

M.B.: A co powinno być priorytetem - piesi czy samochody?

K.D.: Nie mam wątpliwości, że piesi. Tylko że realizacja tej idei powinna wykraczać daleko poza zasięg planu. Wymaga usprawnień komunikacyjnych w całej Warszawie. Nie można wyłącznie ograniczać ruchu na Marszałkowskiej.

Bo którą jeździć z północy na południe, skoro samochody mają być wyrzucone z Krakowskiego Przedmieścia, a na Marszałkowskiej będą tkwić w korku?

M.B.: To oczywiste, że musi powstać wewnętrzna i zewnętrzna obwodnica. Że trzeba usprawnić i uatrakcyjnić komunikację. Człowiek, zanim wsiądzie rano do samochodu, powinien się zastanowić - tak jak w wielu innych miastach: czy nie lepiej pojechać do pracy metrem, autobusem albo tramwajem?

K.D.: W Warszawie człowiek się nie zastanawia, bo wciąż mamy niski standard komunikacji masowej, która nie gwarantuje krótkiego czasu dojazdu. Sam dojeżdżam samochodem spod Warszawy, bo wciąż jestem nim szybciej niż kolejką WKD.

M.B.: Jeśli tym samochodem będzie się jeździć trudniej, to się pan do WKD przesiądzie.

Pasaż Wiecha i okolice

A.R.: A ja mieszkam na Złotej i miasto chce mi teraz zlikwidować bardzo wygodny przejazd w tunelu pod Marszałkowską.

M.B.: Jego obecny wygląd to skandal nad skandalami - ogromny tunel ze ścianami z odpadniętymi kafelkami. Monstrualna ulica zjazdowa, ale prawie cały czas pusta. Nie może dłużej służyć temu, by samochody mogły tędy przejeżdżać z jednej strony Marszałkowskiej na drugą. Powinna prowadzić najwyżej do garażu, który powstanie pod pl. Defilad. Bez wyjazdu na Marszałkowską. Może więc zostać, ale w zupełnie innej formie: z mniejszym i bardziej stromym zjazdem po stronie Złotej.

Czy zniknie też przejście podziemne obok tego tunelu?

M.B.: Niech zostanie, jak już jest, ale przejścia podziemne powinny mieć drugorzędne znaczenie. Normalny człowiek nie schodzi i nie wchodzi po schodach, tylko woli iść przez pasy.

Tylko że nie wszyscy są w stanie pokonać szeroką Marszałkowską, zanim włączy się czerwone światło.

M.B.: To trzeba tak ustawić sygnalizację, żeby zdążyli.

Dlaczego w takim razie sygnalizacja nie działa tak tam, gdzie Marszałkowską już teraz przecinają przejścia, czyli bliżej pl. Konstytucji?

M.B.: Bo nie robi się tego, co się powinno zrobić.

A.R.: A co się stanie ze Złotą po zamknięciu tunelu?

M.B.: Chciałbym, żeby miała skrzyżowanie z Marszałkowską. Dwa razy więcej chodników, drugie tyle zieleni i tylko trochę ruchu.

A.R.: Jak mieszkańcy Złotej mają więc dojeżdżać do swoich domów?

M.B.: Zawsze będą uprzywilejowani. Nowych miejsc do parkowania będą musieli sobie poszukać wszyscy, którzy tu przyjeżdżają.

K.D.: A wtedy wartość tych mieszkań przy Złotej wzrośnie.

A.R.: Każdy mi tak mówi, ale ja tam muszę mieszkać, żyć i pracować. Ludzie wprowadzili się tu wiele lat temu i już się przyzwyczaili, że mają dojazd. Co będzie z okolicą po drugiej stronie Marszałkowskiej?

M.B.: Najpierw remont Pasażu Wiecha, za którym pójda następne.

Od dwóch miesięcy przygotowania do tego remontu nie posunęły się nawet o centymetr. Właściciel Domów Towarowych "Centrum" sam chce wyłożyć na to pieniądze, a miejscy urzędnicy wciąż rozważają, czy mu ten

teren wydzierżawić.

M.B.: - To straszne, choć nie wykluczam, że ma to swoje wytłumaczenie.

20 panów z PKP

Przy Pasażu Wiecha współpraca miasta z prywatnym deweloperem rodzi się w bólach. A zabudowa wokół Pałacu Kultury to przecież nieporównywalne przedsięwzięcie.

K.D.: Rozmawiamy tak, jakby zmiany miały się tu wydarzyć już jutro. A to musi trochę potrwać.

A.R.: A ile potrwa?

M.B.: Zabudowa wschodniej pierzei Marszałkowskiej na wysokości Pałacu Kultury to kwestia trzech lat. Termin inwestycji wzdłuż Al. Jerozolimskich zależy od porozumienia z PKP.

K.D.: To jeszcze do niego nie doszło?

M.B.: Ciągłe jest tak, że na pytanie, z kim rozmawiać w PKP, ratusz dostaje nazwiska 20 panów. Wszyscy czekamy, że po wyborach jakiś minister z PiS albo PO wreszcie powie: "Tu ma powstać miasto!".

Rozmawiali Dariusz Bartoszewicz, Jarosław Osowski

Tekst pochodzi z portalu Gazeta.pl - www.gazeta.pl © Agora SA
