

■ Osiedla, pola
golfowe, centra handlu
i rozrywki – wszystko na
terenach zlikwidowanych
kopalń i hut.
O rewitalizacji terenów
poprzemysłowych młodzi
architekci rozmawiają już
na studiach, szczególnie
tu, na Śląsku.

Krystyna w objęciach biznesmena

Wnajbardziej uprzemysłowionym i wciąż podlegającym przeobrażeniu regionie kraju – na Górnym Śląsku – aż roi się od nieczynnych kopalni, hut, hal produkcyjnych i postindustrialnych nieużytków. Od lat trwa dyskusja, jak z pożytkiem dla ludzi i dla krajobrazu zagospodarować ogromne tereny poprzemysłowe. Jeszcze niedawno inwestorzy z daleka omijali tereny pogórnice czy pohutnicze. Obawiali się skażonej gleby i nieprzewidywalnych skutków podziemnej eksploatacji węgla.

– Tereny poprzemysłowe, które jeszcze niedawno stanowiły problem dla władz regionu, okazują się obecnie ważną kartą w grze o inwestora – ocenia w dorocznym raporcie wiceprezes Metropolis Nieruchomości Komercyjne **Marek Wollnik**. – Ich zaletą jest wkomponowanie w istniejącą tkankę urbanistyczną. Renowacja obiektów poprzemysłowych obecnie przynosi prestiż i wymierne zyski.

Grunty poprzemysłowe przyciągają uwagę dobrą lokalizacją, uzbrojeniem terenu i korzystnymi warunkami zagospodarowania. Inwestorzy mogą w ich przypadku liczyć również na szybszą i łatwiejszą ścieżkę administracyjną. W miejscu opuszczonych kopalni i hut powstają nowe inwestycje.

– Architekci są bodaj najbardziej wyczuleni na utrzymywanie tej kontynuacji identyfikacji miejsca, dziejów i tradycji – mówi **Jacek Kuś**, prezes biura projektowego Stabil z Katowic. – Jeśli odetniemy się od przeszłości, to zrobimy dokładnie tak, jak życzyli sobie w minionej epoce, czyli bezmyślnie wyburzyć, posprzątać, zlikwidować. Na Śląsku mamy bogactwo tego typu terenów, różnie zachowanych. Każdy przypadek z natury rzeczy jest indywidualny. Problem w tym, że to są pozostałości po przemyśle ciężkim, a takie obiekty są też trudne do adaptacji.

Wiele nowego na nieużytkach

Wielki przemysł pozostawił po sobie wielkie przestrzenie do zagospodarowania. Dla projektantów to ogromne wyzwania, dla inwestorów spore wydatki, dla miast nowe dzielnice. Tak będzie w Katowicach, gdzie w samym centrum, nieopodal Spodka, realizowany będzie projekt adaptacji zabudowań po kopalni Katowice na potrzeby Muzeum Śląskiego. Inwestycja zachwyca rozmachem i nowatorskim podejściem. Poza budowę nowoczesnego gmachu zakłada adaptację części zabytkowych kopalnianych obiektów, pochodzących



Wizualizacja terenów po kopalniach Szombierki i Rozbark według koncepcji urbanistycznej opracowanej przez pracownię Jagiełło Krysiak Architects z Katowic.

z przełomu XIX i XX wieku. Są wśród nich dwa szyby wyciągowe – „Warszawa II” oraz niezwykle cenny „Bartosz”.

Węgierski TriGranit, który zainwestował 200 mln euro w budowę na terenach pokopalnianych centrum handlowo-rozrywkowego Silesia City Center, przymierza się do kolejnego projektu. Zainteresował się 45 hektarami hałd i gruzowisk, które zostały po Hucie Kościuszkowice w Chorzowie. To zaledwie kilometr od chorzowskiego rynku. Ma tam powstać kosztem 300 mln euro kompleks handlowo-usługowy, centrum kongresowe i wystawiennicze oraz kilka biurowców i park rozrywki.

Na „Tropikalnej Wyspie” w Markłowicach k. Wodzisławia atmosferę tropików zapewnią... metan z kopalni, który podgrzewa wodę w basenach. Na wyspie – fontanny i gejzery, plac zabaw, ścianki wspinaczkowe, skatepark, ścieżki spacerowe, rowerowe i do jazdy na rolkach, a także amfiteatr. To wszystko efekt śmiałego zagospodarowania ponad 2,5 ha terenów należących niegdyś do kopalni Marcel. Pierwszy etap kosztował 8 mln zł, a 75 proc. tej kwoty stanowiły dotacje unijne.

Pohutnicze tereny w Gliwicach kupiła firma Parkridge Retail, która rozpoczęła już budowę centrum handlowego Focus Park. Obiekt będzie miał 25 m wysokości, całkowita powierzchnia użytkowa aż 136 tys. mkw. Inwestycja zakończy się w połowie 2010 r. i pochłonie 100 mln euro.

Golf w środku aglomeracji

Jednak najbardziej spektakularnym wydarzeniem inwestycyjnym na terenach poprzemysłowych jest projekt śląskiego biznesmena **Michała Goli** na pograniczu Bytomia, Rudy Śląskiej i Świętochłowic. Spółka Armada Development nabyła za ponad 23 mln zł 73,5 ha terenów po bytomskich kopalniach Szombierki i Rozbark, a pół roku wcześniej kupiła zabytkowy szyb Krystyna. Docelowo inwestor zainteresowany jest poszerzeniem swoich terenów o kolejne działki do ponad 200 ha. Dla tak ogromnego obszaru powstaje koncepcja urbanistyczna w pracowni Jagiełło i Krysiak Architects z Katowic.

– W naszej koncepcji są: dwa duże centra handlowe, osiedle budownictwa wielorodzinnego o przyzwoitym standardzie, a więc

MICHAŁ GOLI
WŁAŚCICIEL GC INVESTMENT

Klimat pozostanie

■ Liczę, że wkrótce nasze plany przestaną być jedynie wizją, wkroczyliśmy w fazę realizacji. Zamierzamy stworzyć coś, co będzie wizytówką regionu i zachęci nie tylko do odwiedzania, ale i zamieszkania w Bytomiu. Zachowamy przy tym klimat starego Śląska. To jest ogromne wyzwanie dla nas, dla projektantów i dla samorządów, ale ręczę, że za jakiś czas te nieużytki zamienią się w piękną dzielnicę w samym centrum aglomeracji.



► dostępne na przeciętną kieszeń, elementy budownictwa jednorodzinne, a także obiekty typu rezydencja – mówi **Marek Mutke**, prezes Armada Developments, spółki zarządzającej tymi terenami. – Całość będzie spięta pełnowymiarowym publicznym polem golfowym z 18. dołkami.

Brzmi to normalnie i jakby standardowo, ale... po co to pole golfowe? Czy tylko dlatego, że Michał Goli jest zapałonym golfistą i od dłuższego czasu przymierzał się do stworzenia takiego miejsca na Śląsku?

– To pole golfowe ma być takim łącznikiem, pretekstem, aby te tereny dobrze wykorzystać – wyjaśnia **Jarosław Krysiak** z pracowni Jagiełło Krysiak Architects. – Wiadomo, że pole golfowe to teren zielony, przyjemny, łatwy do wykonania i utrzymania.

– Mieszkanie w pobliżu pól golfowych jest atrakcyjne i trendy – dodaje **Marcin Jagiełło** z tej samej pracowni. – Ten teren jest różnie ukształtowany i będzie miał różne przeznaczenie, a pole golfowe doskonale spoi te elementy, bez ingerencji w konfigurację terenu. To modny i doskonały sposób na tworzenie w miastach zielonej przestrzeni.

Według prekoncepcji, 73-hektarowy teren przecina swoista wirtualna oś widokowa. Okazuje się, że zaczynając od centrum Bytomia, w jednej linii usytuowane są: wzgórze Małgorzatkki, szyb Krystyna, teren rekreacyjny wokół stawu, stadion Szombierek



Pole golfowe ma być takim pretekstem, aby dobrze wykorzystać tereny przemysłowe – wyjaśnia Jarosław Krysiak z pracowni Jagiełło Krysiak Architects (z lewej).

– Mieszkanie w pobliżu pól golfowych jest atrakcyjne i trendy – dodaje Marcin Jagiełło z tej samej pracowni.

my wchodzimy przed nimi z naszą wizją, potem owi specjaliści, a na końcu wracamy z realizatorami projektu.

I właśnie na terenach po kopalni Szombierki rozpoczynają się próbne wiercenia. Nie przewiduje się tam wprawdzie wysokiej zabudowy, ale dobrze wiedzieć, co jest pod ziemią. Wprawdzie Bytomska Spółka Restrukturyzacji Kopalni przekazała mapy, ale nie są zbyt dokładne. Ponadto, mimo zapewnień WUG, że w tym miejscu nie było eksploatacji podziemnej, okazało się, że w ograniczonym zakresie, ale jednak była. Ze specjalistami będą współpracowali

trycznym oraz wyciągarką, została w 2007 roku wystawiona na przetarg z ceną wywoławczą 600 tys. zł. Nabywcą został Michał Goli, wydając 2,8 mln zł. Inwestor chciałby, by w przyszłości z restauracji na szczycie można było podziwiać panoramę Śląska.

– Wówczas znaleźliśmy wieżę, powiedzmy, wizualnie. Teraz mamy ekspertyzę techniczną, która potwierdza, że jej konstrukcja jest w zadowalającym stanie. Jednak poza samą konstrukcją wymienić trzeba będzie niemal wszystko, nawet cegły – mówi Mutke.

Sposób zagospodarowania wieży zależy od wskazań konserwatora zabytków oraz pomysłów architektów startujących w konkursie. Zdaniem inwestora, najpierw trzeba uwolnić Krystynę od resztek maszyny wyciągowej, zajmujących przestrzeń blisko pięciu kondygnacji. Urządzenie mogłoby być eksponowane na zewnątrz.

Początkowo myślano o adaptacji wieży na 5-gwiazdkowy hotel (restauracja, punkt widokowy), który miałby ruszyć przed Euro 2012. Teraz nieco ostrożniej podchodzi się do Krystyny.

– W tej chwili są tam trzy stropy na dole, potem jest duża przerwa i znowu trzy kondygnacje na górze – pokazuje mi Mutke. – Nie zrezygnowaliśmy z koncepcji hotelu, ale raczej dobudowanego, a w wieży mogłaby być recepcja, jakieś galerie, a na górze restauracja i punkt widokowy.

Drugiego takiego obiektu nie ma nie tylko w Polsce, to unikat w skali europejskiej. Niezależnie od ostatecznego przeznaczenia i nowej funkcji, zachowany zostanie historyczny kształt wieży, tradycja i duch tej budowli. ■

► **TABEUSZ GANCZARCZYK**

ANDRZEJWAWOK.COM

MATERIAŁY PRASOWE

■ ■ Nigdzie w kraju nie ma takiego bogactwa terenów przemysłowych jak na Śląsku. Tak, bogactwa, bo świetnie położone obiekty i działki po hutach i kopalniach stają się atutem, a nie obciążeniem.

i kolonia Zgorzelec – zabytkowe osiedle domków. Ta oś w efekcie staje się z wirtualnej naturalna – będzie to ścieżka spacerowo-rowerowa, łącznie z kładką nad sporym zbiornikiem wodnym. Przymierzając się, projektanci i tam znaleźli taką, oś... pobiegnie śladem dawnej linii kolejowej.

– O rewitalizacji terenów przemysłowych mówi się już na studiach, szczególnie tu, na Śląsku – mówią młodzi architekci z Katowic. – Tak naprawdę technicznymi zagadnieniami zajmują się specjaliści z branży górniczej, a więc rekultywacją, gaszeniem hałd czy nawożeniem. Jednak

byli górnicy. Inwestycja, szacowana na setki milionów złotych, ma być realizowana przez kilka lat wspólnie z deweloperami, sieciami hotelowymi i handlowymi.

■ Co zrobić z wieżą?

Charakterystyczna, ceglana wieża Krystyna widoczna jest z wielu punktów Śląska. Ma 57 metrów – tyle co 15-piętrowy wieżowiec. Pochodzi z 1928 roku. Kształtem przypomina olbrzymi pyrlak (górnicy młot), bo jej szczyt jest znacznie szerszy od podstawy.

Krystyna wraz z trzema działkami o powierzchni 4,5 hektara, działającymi urządzeniami: maszyną wyciągową, wyciągiem elek-