

Na brzegach akwenów

WATERFRONT FORUM SZCZECIN, 3 – 5 LISTOPADA 2010

Czwartek | 21 PAŹDZIERNIKA 2010

Dodatek specjalny



Niewykorzystane tereny nad wodą czekają

Waterfront Forum Szczecin 2010 to największa w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej konferencja poświęcona zagadnieniom zagospodarowania i zabudowy miast oraz regionów zlokalizowanych na brzegach akwenów. Wykłady, prezentacje i spotkania z ekspertami, podczas których będzie się można dowiedzieć, gdzie są jeszcze atrakcyjne i niewykorzystane lokalizacje nad wodą, jak zmienić wizerunek miasta, inwestując w zabudowywanie terenów nadwodnych, odbędą się 3 – 5 listopada 2010 roku.

Waterfront Forum jest stworzone dla tych, których interesuje ta dziedzina. – Idea imprezy narodziła się z połączenia naszej pracy i pasji – wyjaśnia Zbigniew Jagniątkowski, prezes stowarzyszenia Pomost, pomysłodawca Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego, projektu rozbudowy sieci portów i przystani jachtowych w regionie. – Na co dzień działamy na rynku nieruchomości, a nasza społeczna działalność koncentruje się wokół turystyki oraz rozwoju gospodarczego i społecznego regionu. Obserwujemy z bliska zjawiska, którym poświęcona będzie

konferencja. Naszą uwagę absorbują miasta, które mają najlepsze warunki do rozwoju zabudowy w przestrzeni waterfront – dodaje.

W imprezie udział wezmą architektki, urbaniści, studia projektowe, ekonomiści, samorządowcy, grupy finansowe i kapitałowe, firmy budowlane, hydrotechniczne, specjaliści z zakresu rewitalizacji, rozwoju lokalnego i regionalnego, turystyki, ochrony środowiska oraz promocji miast i regionów, przedstawiciele organizacji pozarządowych. Dyskusje, prezentacje i spotkania w ramach imprezy będą się koncentrować na zagadnieniach dotyczących m.in. gospodarczego uwarunkowania rozwoju miast w oparciu o waterfront, będą rozmowy o szansach i trudnościach w realizowaniu projektów nadwodnych, o rynku marin, o modelach procesów inwestycyjnych, a także o ostatnich powodziach w naszym kraju, które zniszczyły wiele miast i miejscowości. Przedstawione i omówione zostaną także rozwiązania dla idei zagospodarowania nadwodnych dzielnic Szczecina. Podczas konferencji będzie okazja do nawiązania i zdobycia cennych kontaktów.

Ważnym punktem imprezy będą warsztaty. Przedsiębiorcy będą się mogli dowiedzieć, z jakich źródeł finansować swoje inwestycje. Budowa sieci ma-

rin w ramach Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego będzie realizowana w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach Zalewu Szczecińskiego (Szczecin, Trzebież, Wolin, Nowe Warpno, Kamień Pomorski) oraz ekskluzywnych kurortach nadmorskich województwa zachodniopomorskiego (Swinoujście, Międzyzdroje, Rewal, Kołobrzeg, Mielno, Darłowo). – Stwarza to dla inwestorów prywatnych ogromne możliwości biznesowe, możliwości zainwestowania między innymi w sektor turystyki, handlu oraz usług – mówi Jagniątkowski. Podczas warsztatu prowadzonego przez ekspertów z dziedziny consultingu, zarządzania inwestycjami oraz finansów omawiany będzie proces inwestycyjny oraz finansowy realizowany przez sektor MŚP.

– Powiemy, w jaki sposób budowa sieci marin w ramach Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego wpłynie na atrakcyjność inwestycyjną na danym obszarze oraz jakie korzyści finansowe dla sektora MŚP może przynieść inwestowanie na tych terenach, jak przygotować i przeprowadzić proces inwestycyjny, a także jak wdrożyć finansowanie inwestycji ze środków unijnych, dotacji na rewitalizację, funduszy pożyczkowych, kredytów bankowych oraz leasingu – mówi Andrzej Naj-

da z firmy Najda Consulting. Warsztat poprowadzą doświadczeni eksperci, którzy na co dzień zajmują się tematyką funduszy unijnych, prowadzeniem inwestycji oraz doradztwem finansowym.

Organizatorem Waterfront Forum Szczecin 2010 są stowarzyszenie Pomost i miasto Szczecin. Pomost zajmuje się kształtowaniem wizji Szczecina i Pomorza Zachodniego w perspektywie najbliższych dziesięcioleci, tworząc opracowania, organizując debaty publiczne, konferencje i warsztaty, a także szkolenia młodych kadr dla samorządu lokalnego i organizacji pozarządowych. Według ekspertów ze stowarzyszenia na Pomorzu Zachodnim i w innych regionach Polski jest wiele miast, które mogą przyciągnąć turystów i inwestorów. – W przypadku małych miast nie mówimy oczywiście o klasycznym, dość dogmatycznym pojęciu waterfront związanym z rewitalizacją dawnych terenów popartowych czy też poprzemysłowych – podkreśla Przemysław Wojnarowski, w ostatnich latach współorganizator szczecińskich targów nieruchomości jako wiceprezes Instytutu Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych. – Pamiętajmy jednak, że mamy w Polsce do czynienia z ogromnym zaniedbaniem przestrzeni miej-



skiej, jej porządkowanie jest ciągle trwającym procesem. Trzeba go wspierać nie tylko w największych miastach. Oglądając projekty realizowane w Bostonie, Amsterdamie czy Hamburgu, zawsze zadawałem sobie pytanie, kiedy takie inwestycje będą miały miejsce w Szczecinie, w Polsce? Przecież to miasto jest prawdziwym skarbem. Oczywiście wyobraźni widzę tu takie same rozwiązania jak te stosowane w przypadku HafenCity. Wierzę, że dzięki Waterfront Forum będziemy bliżej spełnienia tych marzeń – stwierdza Wojnarowski. Działa w środowisku pośredników i zarządców nieruchomości, na koncie ma wiele przedsięwzięć wykorzystujących innowacyjne sposoby finansowania procesów rewitalizacji i budowy nieruchomości. Teraz podczas Waterfront Forum jego i innych ekspertów doświadczenia i pomysły spotykają się z oczekiwaniami samorządowców i inwestorów. –a.u.

Nowe życie starych portów

Obecnie w całej Europie realizowane są liczne programy rewitalizacji i kompleksowych przekształceń miast portowych i nadbrzeżnych. W zależności od miasta różne są modele realizacyjne, strategie działania, ale jest też jeden wspólny mianownik – uzyskanie nowego oblicza danego miasta

W przedsięwzięciach wiodącą rolę odgrywają władze miejskie, które tworzą agencje czy spółki zajmujące się realizacją projektów. W dużych miastach portowych o silnych tradycjach kupieckich, takich jak np. Kopenhaga czy Rotterdam, centralną rolę w kreowaniu procesów przekształceń i kierowaniu nimi odgrywają często zarządy portów będące własnością miejską.

W miastach portowych, w których zarządy portów nie funkcjonują (np. Hamburg), tworzone są specjalne agencje celowe (np. Hafencity Hamburg GmbH). Doświadczenia światowe dowodzą, że procesy rewitalizacji, dla osiągnięcia powodzenia, wymagają kompleksowych programów centralnych, realizowanych w praktyce przez władze lokalne. Rozpoczęta w roku 1979 w Irlandii rewitalizacja dzielnic portowych spowodowała konieczność wydania w 1986 roku przez parlament specjalnej ustawy Urban Renewal Act.

Jednym z bardziej popularnych modeli realizacji tego typu

przedsięwzięć jest partnerstwo publiczno-prywatne (PPP). Sektor publiczny wspiera budowę infrastruktury (drog, nabrzeży, uzbrojenia terenów), a także tworzy sprzyjające inwestowaniu na obszarze objętym projektem prawo lokalne (plany zagospodarowania przestrzennego, preferencje, dotacje, ulgi fiskalne).

Z kolei sektor prywatny zajmuje się renowacją istniejących obiektów i tworzeniem nowych. Pierwszy raz model PPP zastosowano na szeroką skalę na początku lat 80. XX wieku podczas rewitalizacji obszaru londyńskich doków. W tym przypadku zdegradowane obszary portowe stopniowo (w okresie około dziesięciu lat) przekształciły się w dzielnicę, która stała się jednym z symboli współczesnego Londynu.

Inwestycje w toku

Hamburskie Hafencity to kompleksowe przedsięwzięcie o wielkim rozmachu realizowane na bazie zabudowy dawnych spichlerzy w bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Tamtejszy Speicherstadt powstał w latach osiemdziesiątych XIX

wieku jako osobny kompleks zabudowań portowych.

Będą biura i mieszkania

W 1991 roku, w momencie przygotowywania do realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, te obiekty znajdowały się pod opieką konserwatorską i około 30 proc. ich powierzchnia była pusta, reszta w znacznym stopniu została zaadaptowana na potrzeby biur. Zasadniczym celem projektu jest odtworzenie połączenia między rzeką Elbą i centrum miasta, tworząc nowe połączenia w obrębie miasta i inicjując procesy rozwojowe w całej aglomeracji. Hafencity obejmuje obszar 155 hektarów, w tym 100 hektarów na lądzie, 55 hektarów wody oraz 60 hektarów zabudowy. Administratorem terenu są władze miejskie Hamburga, niektóre działki należą do niemieckich kolei. Realizacja procesu jest przewidziana na około 25 lat. Początek projektu rewitalizacyjnego został ogłoszony w 1997 roku, pierwsze budynki powstały w latach 2001 – 2002. Planowane jest wybudowanie 5 tys. mieszkań dla 10 – 12 tys.

mieszkańców. Obok historycznej zabudowy powstają nowoczesne obiekty autorstwa wielu słynnych biur architektonicznych, jak np. imponująca filharmonia projektu biura Herzog & de Meuron, przywołująca swym wyglądem skojarzenia z frachtowcem z okresu świetności miast hanzeatyckich.

Innym projektem jest Stadshavens Rotterdam. Ma on na celu wzmocnienie struktury gospodarczej portu i miasta oraz stworzenie atrakcyjnego środowiska mieszkalnego. Do 2025 roku powstanie 5 tys. nowych mieszkań oraz biura, w których prace znajdzie 13 tys. osób. Utworzona zostanie także infrastruktura dydaktyczna dla co najmniej tysiąca studentów. Jedną z ambicji Rotterdamu jest stworzenie na terenie miasta centrum naukowo-badawczego związanego z Gospodarką Wodną i Energetyczną, jak również wspieranie firm zajmujących się rozwojem innowacyjnych technologii w tych dziedzinach. Planuje się połączenie Stadshavens zarówno z resztą miasta, jak i poszczególnymi dzielnicami rewitalizowanego terenu transportem wodnym. –*oprac. a.u.*

Szczecin ma potencjał

Wypowiedź | Przemysław Wojnarowski



Szczecin, jak mało która metropolia, ma perspektywę, by powstała tam ciekawa zabudowa w przestrzeni waterfont. Jak żadne inne miasto stoi u progu przedsięwzięcia urbanistycznych i architektonicznych, które pozwolą wykorzystać ten kapitał dla podniesienia jakości życia mieszkańców.

Rozwija się wschodnia część miasta

Niemieccy urbaniści w okresie międzywojennym snuli dla Szczecina ambitne projekty rozwojowe, stawiając na kierunek zachodni. Tymczasem polskie władze postanowiły skierować rozwój miasta na wschód. W lecie 1948 r. wprowadzono plan zagospodarowania przestrzennego miasta. Podjęto realizację dwupasmowej arterii prowadzącej z dworca kolejowego na północ wzdłuż Odry. Szeroka dwupasmówka miała biec przez przemysłowe dzielnice miasta: Gołęcino, Gocław, i dalej w kierunku Polic. Południowa część trasy miała prowadzić z dworca częściowo ul. Kolumba i Tamą Pomorzańską do autostrady poznańskiej. Z planów zrealizowano jedynie fragment trasy (ul. Wyszyńskiego i dworzec morski).

W debacie na temat rewitalizacji Międzyodrza i jego zagospodarowania mieszkańcy zdecydowanie opowiadają się za inwestycjami na tym terenie. Już w ramach projektu Waterfront zawarto propozycje ograniczenia tradycyjnych funkcji portowych. Ma tam powstać m.in. port jachtowy i zaplecze hotelowe, centrum rozrywki, centrum handlowe, hale kongresowe, biura, mieszkania. W 2009 roku dla obszaru Międzyodrza uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Łasztownia w dalszym ciągu jest miejscem bardzo atrakcyjnym pod względem inwestycyjnym. Jest to teren o powierzchni blisko 33 ha między ul. Energetyków, Bulwarem Gdyńskim, Nabrzeżem Starówka, ul. Wendy (teren przy Nabrzeżu Bułgarskim) i ul. Władysława IV. Około 6,6 ha, czyli 20 proc. gruntów stanowi własność miasta Szczecina, w większości są to drogi dojazdowe, pozostałą część zajmują grunty Skarbu Państwa. Na Łasztowni mają zostać wybudowane biura, firmy,

obiekty kulturalne i edukacyjne, a także hotelowe, sportowe i turystyczne. W przyszłości planuje się połączenie mostem północnej części Łasztowni z położoną w sąsiedztwie Wyspą Grodzką. We wrześniu gmina podpisała z firmą Polnord list intencyjny, w następstwie którego część wyspy ma być zagospodarowana wspólną inwestycją. Dalej na północ, w rozwidleniu Odry Zachodniej i Duńscy położona jest Wyspa Grodzka. Na jej południowym krańcu znajduje się przystań wioślarska, resztę obejmują tereny zielone. Na wyspie o całkowitej powierzchni 15 hektarów przewidziane są przystanie jachtowe, kajakowe i motorowodne oraz inne obiekty świadczące usługi turystyczne, rekreacyjne i kulturalne.

Atrakcyjna Zielona Wyspa

Początkiem zagospodarowania Śródozdrza i impulsem do dalszych posunięć może się stać budowa nowoczesnego centrum na terenie dworca kolejowego, który jest usytuowany tuż nad Odrą, w sąsiedztwie Wyspy Jaskółczej i Kępy Parnickiej. Od kilku lat analizowane są możliwości rewitalizacji zabudowanego terenu położonego między Odrą a ulicą Kolumba na wysokości dworca kolejowego, potocznie nazywanego szczecińską Wenecją. Ta część ulicy Kolumba jest ujęta w planie wraz z położoną na drugim brzegu Odry Kępą Parnicką. Projekt planu przewiduje zachowanie zabudowy. Mogą w niej powstać mieszkania, biura, sale wystawiennicze, obiekty gastronomiczne. Atrakcyjnym miejscem jest także Wyspa Zielona. Ma 30 hektarów i dziś tylko w północnej jej części prowadzona jest działalność gospodarcza, resztę porasta zieleń. W przyszłości mają tu powstać obiekty mieszkaniowe i biurowe, przystanie, placówki ochrony zdrowia i odnowy biologicznej. Ta część miasta ma szansę stać się przystanią, która zostanie wykorzystana przez inwestorów.

Na tak wymyślone i na nowo zbudowane miasto czekają jego mieszkańcy. Szczecinianie są zgodni co do tego, że dzisiejsze Wały Chrobrego i przyszłe zagospodarowanie nabrzeży oraz wysp śródozdrzańskich to dla miasta najważniejsze wyzwanie. –*not. a.u.*



Organizatorzy konferencji:



Partnerzy:



Województwo Zachodniopomorskie



Patroni medialni:



Budują w zgodzie z przyrodą

Jak pogodzić rozwój terenów nadwodnych i odzyskanie przestrzeni miejskiej z zachowaniem walorów przyrody i doskonałej lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych? Rozwiązania w tej dziedzinie zaprezentuje firma Amber na przykładzie swojej realizacji.

W północnej części Szczecina, w obszarze granicznym Żelechowa i Warszawy, szczeciński deweloper buduje osiedle domów jednorodzinnych. Powstaną na zboczu Wzgórz Warszawskich, w sąsiedztwie zespołu dworskiego Sienno i zespołu parkowo-ogrodowego, który powstał w drugiej połowie XIX wieku. Na obszarze niemal 8 ha staną luksusowe dom-

ki jednorodzinne o powierzchni od 130 do 300 mkw.

- Tworzymy nowy standard w tej przestrzeni, nadając jej charakter, który, mam nadzieję, uzyska cały obszar, aż do brzegu Odry. Dzięki temu niezwykle atrakcyjne, choć dziś nieodkryte, północne dzielnice Szczecina będą stanowiły w zagospodarowaniu miasta uzupełnienie klasycznego waterfrontu zlokalizowanego dalej na południe, w kierunku śródmieścia - wyjaśnia Urszula Skudniewska z firmy Amber.

Deweloper ma doświadczenie w zagospodarowywaniu przestrzeni nadwodnej małych miast. W oddalonym od Szczecina o 80 km Ińsku przygotowuje inwestycję w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora uzna-

wanego za jedno z najczystszych w województwie. Przed laty gmina postawiła na czystą gospodarkę nieingerującą w środowisko naturalne i budowę ekologicznego wizerunku. Realizowane dziś inwestycje muszą respektować te założenia, a jednocześnie wypuklać walory krajobrazowe miejscowości, szczególnie w przestrzeni nadwodnej.

- Samorząd i inwestor muszą mieć wspólną świadomość atutów i ograniczeń tego typu lokalizacji. Jeśli obie strony chcą zapewnić wysoką jakość życia przyszłym mieszkańcom, można wznosić obiekty stanowiące o wysokiej jakości przestrzeni waterfront - przekonuje Skudniewska.

-oprac. a.u.

Muzeum bursztynu na Wyspie Spichrzów

Dwie niezwykle atrakcyjne lokalizacje w obszarze waterfront przyciągnęły uwagę firmy Polnord, lidera polskiego rynku deweloperskiego.

Polnord i miasto Gdańsk w zeszłym roku podpisały umowę o zagospodarowaniu północnego cypla Wyspy Spichrzów. Otoczona wodami Motławy nieruchomość jest jedynym niezagospodarowanym terenem Starego Miasta. Obszar jest jednym z najatrakcyjniejszych miejsc inwestycyjnych w Gdańsku, a po-

nadto objęto go ochroną archeologiczną.

W kwietniu rozstrzygnięto konkurs architektoniczno-urbanistyczny na zagospodarowanie terenu inwestycji. Zwyciężyło biuro architektoniczne MAT sp. z o.o. z Gdańska. Początek prac budowlanych przewiduje się na trzeci kwartał 2011 r., potrwać do końca 2014 r. W latach 2012 - 2013 powstanie tam muzeum bursztynu.

Projekt będzie ukończony prawdopodobnie w IV kwartale 2014 r. Przewidywany

koszt całego przedsięwzięcia wynosi 450 mln zł. Firma jest także zainteresowana inwestycją na szczecińskiej Łasztowni. We wrześniu wstępne porozumienie w tej sprawie Polnord podpisał z prezydentem Piotrem Krzystkiem. W ramach partnerstwa publiczno-prywatnego miasto i spółka wspólnie mają przedstawić koncepcję zagospodarowania działki o powierzchni 2,16 ha na Łasztowni przy nabrzeżu Starówka. Będzie ona przygotowana do końca marca przyszłego roku.

Program Waterfront Forum

Dwa dni Waterfront Forum to wykłady, warsztaty, prezentacje i spotkania. Wśród ponad 60 prelegentów i panelistów będą przedstawiciele rządu, wojewódzkich biur urbanistycznych, organizacji pozarządowych, samorządowcy, przedsiębiorcy, naukowcy i praktycy z dziedziny urbanistyki, finansów i prawa

Tematy dyskusji

- **Czy Polskę stać na zaniedbanie przestrzeni waterfront?** - dr Jan Pyś, Urząd Żeglugi Śródlądowej we Wrocławiu, dr Krzysztof Żarna, Sekretariat Techniczny Środkowoeuropejskiego Korytarza Transportowego
 - **Waterfront jako zagadnienie urbanistyczne** - teoria a praktyka - prof. Robert Ast, Akademia Sztuk Pięknych w Poznaniu
 - **Miejskie waterfronty** - ich rodzaje i możliwości rozwojowe - prof. Marek Dutkowsky, Uniwersytet Szczeciński
 - **Rewitalizacja miast i terenów poportowych** - dr Alexander Tölle
 - **Ograniczenia prawne inwestowania na terenach nadwodnych** - Daniel Załuski
 - **Poczynania planistyczne i urbanistyczne związane z zagospodarowaniem przestrzeni waterfront w średnich i małych miastach Dolnego Śląska** - dr Magdalena Belof, Aleksandra Sieradzka-Stasiak, Aleksandra Lipka, Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne we Wrocławiu
 - **Waterfront** - ciągłość przestrzenno-kulturowa miasta na przykładzie mariny we Frejus oraz autorskiej wizji zabudowy Łasztowni - prof. Waldemar Marzęcki, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny
 - **Turystyka wodna w Berlinie** - Peter Dörfeld, mediamare consulting, Berlin
 - **Via Marina w Pucku i Marina Frombork** - porty jachtowe w krajobrazie miejskim, społecznym i gospodarczym - Michał Szymankiewicz, Maciej Bilski, Aren Architects, Poznań
 - **Woda i społeczność** - kreatywne podejście do rozwoju regionu - dr Wacław Idziak, Koszalińskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne
 - **Kultura nad wodą** - studium problemu na przykładzie budynku Filharmonii Bałtyckiej w Gdańsku i szczecińskiego „betonowca” - dr Maciej Kowalewski, Uniwersytet Szczeciński
 - **Polskie kurorty nadmorskie** - perspektywy i ograniczenia przestrzeni waterfront - Rafał Ziółkowski, Architektura Inwestycje sp. z o.o
- Pełny program konferencji dostępny jest na stronie internetowej www.waterfront.com.pl**