

WYSPA SPICHRZÓW GDAŃSK



GRAY INTERNATIONAL
URBAN STRATEGY & FINANCIAL ENGINEERING

POLISH CITIES IN THE FACE OF INVESTMENT CHALLENGES

In the current economy of the European Union there seems to be an ever greater need to develop creative solutions that stimulate continued investment in cities. For local governments, the traditional sources of investment from capital markets, new developments and tax revenues are all evaporating, and are likely to remain under continued pressure for some time. In the private sector, the capacity to mobilize capital for urban investment is at the lowest level in a generation. This shared challenge threatens the vitality and competitiveness of cities in Europe and requires new forms of collaboration and sustained commitment to overcome the difficulties.

Gdańsk city is among the oldest in Europe and requires continuous investment stream to improve technical infrastructure and investment potential offer, if it is to match the performance of younger cities on the continent. At the time when established and traditional forms of urban investment financing are harder to find or secure, the investment gaps in Polish cities are at a great risk of widening. The negative consequences associated with this – including declines in economic performance and public services, deteriorating quality of life and location, weakening social cohesion, dwindling sustainability and safety – simultaneously compel both city authorities and investors in cities to think with greater precision about how to finance urban infrastructure, which is a necessary foundation for further development of urban tissue. Cities and investors in Poland need a "new impulse" to avoid falling victim to the global financial crisis and economic slowdown for years to come.

The story of Granary Island in Gdańsk is an excellent example of how difficult it is to work out comprehensive solutions to the existing problems given today's economy and legal circumstances, even in the case of one of the most attractive locations in Poland.

Throughout the ages, European cities have continually adapted to new challenges and often morphed into radically new organisms, and those aspiring to Europe's top still have the necessary instruments to do so again in the future. They have the requisite knowledge, human capital, creative and innovative milieu, as well as advanced infrastructure which is indispensable if we want to achieve economic competitiveness. Recent history provides many examples of how important development goals can be achieved in cities if the public and private sector work together to innovate, share best practices, reorganize and economize, and take other initiatives to bridge the urban investment gap.

No magic formula exists for success, but the city authorities, urban planners, architects, developers and financiers brought together yet again to work on the Granary Island revitalization project, first thought of about 50 years ago, have some inspiring stories to tell regarding this 10-year old experiment. It is and will remain a historic event and a visible result of this cooperation that this time the Gdańsk City Council, inspired by our comprehensive approach to the Granary Island problem, has adopted a resolution on amending the master plans for the area and commencing work on a brand new master plan for the entire island in accordance with our instructions and recommendations. Now that this process is drawing to an end, we can safely say that the Granary Island is entering the 21st century with a new chance to soon again become the attractive and lively heart of the City of Gdańsk.

Our aim in publishing the results of that collaborative work is to disseminate the ideas and knowledge of Gray International – a pioneer on the Polish market in the field of comprehensive approach to urban revitalization projects. Our 20 years' professional experience, involving one of Europe's most demanding real estate markets – France, has taught us that well-researched city investments can create a greater value shared equally by all parties concerned. Polish cities have an extraordinary and identifiable opportunity to lead Europe's re-invention story, but it all depends on one major condition – decisive leaders must learn to integrate city strategy with commercial investment processes. This is an aspiration and a role that Gray International is more than pleased to endorse. Our international experience coupled with expertise in urban strategy and financial engineering make up our unique program to support local initiatives for urban development.

Ryszard Leśniewski
President of Gray International

Warsaw, March 2010

POLSKIE MIASTA W OBLICZU WYZWAŃ INWESTYCYJNYCH.



Obserwacja obecnej sytuacji gospodarczej w obszarze Unii Europejskiej skłania ku stwierdzeniu, że bardziej niż kiedykolwiek nasila się potrzeba stworzenia nowatorskich rozwiązań, służących stymulacji trwałych inwestycji miejskich. Władze samorządowe powinny się liczyć z faktem, że kurczące się tradycyjne źródła finansowania, takie jak rynki kapitałowe, nowe inwestycje oraz przychody z podatków pozostaną jeszcze przez kilka najbliższych lat pod silną presją. Z kolei w sektorze prywatnym możliwość zaangażowania kapitału w inwestycje miejskie znajduje się na poziomie najniższym od wielu lat. Wyzwania dotyczą więc obu sfer i w równej mierze zagrażają żywotności i konkurencyjności europejskich miast oraz wymagają nowych form współpracy i stałego zaangażowania na rzecz przezwyciężenia tych trudności.

Gdańsk należy do najstarszych miast naszego kontynentu, chcąc więc konkurować z młodszymi ośrodkami w Europie potrzebuje stałego strumienia inwestycji w celu unowocześnienia infrastruktury technicznej i poszerzenia oferty potencjału inwestycyjnego. W sytuacji, gdy tradycyjne i ustalone formy finansowania inwestycji miejskich stają się coraz trudniejsze do pozyskania lub zagwarantowania, polskie miasta stają w obliczu wielkiego niebezpieczeństwa zwiększających się przepaści inwestycyjnych. Wynikające z tego negatywne konsekwencje – w tym spadek efektywności, obniżenie poziomu usług publicznych, pogorszenie się jakości życia i jakości przestrzeni miejskich, osłabienie spójności społecznej oraz postawienie pod znakiem zapytania zrównoważonego rozwoju i bezpieczeństwa – zobowiązują zarówno władze miejskie, jak i inwestorów do myślenia z większą precyzją o tym, w jaki sposób chcą w tych warunkach finansować infrastrukturę miejską będącą niezbędnym fundamentem dalszych możliwości rozwoju tkanki miejskiej. Polskie miasta i działający w tym kraju inwestorzy potrzebują dziś niewątpliwie „Nowego Impulsu”, by nie pozostać przez kilka najbliższych lat ofiarami globalnego kryzysu finansowego i spowolnienia gospodarczego.

Historia gdańskiej Wyspy Spichrzów może być znakomitym przykładem tego, jak trudno jest w dzisiejszych warunkach ekonomicznych i prawnych wypracować kompleksowe rozwiązanie istniejących problemów, nawet w przypadku jednej z najatrakcyjniejszych lokalizacji w Polsce.

Przez całe wieki najbardziej dynamiczne europejskie miasta dostosowywały się do nowych wyzwań i często przystosowując się do szybko zmieniającej się rzeczywistości tworzyły radykalnie nowy organizm. Także obecnie miasta pretendujące do europejskiej ekstraklasy posiadają w swoim zasięgu niezbędne instrumentarium, by móc powtórzyć ten proces w przyszłości. Dysponują niezbędną wiedzą, kapitałem ludzkim, innowacyjnym i kreatywnym środowiskiem oraz zaawansowaną infrastrukturą, nieodzowną z punktu widzenia osiągnięcia gospodarczej konkurencyjności. Najnowsza historia obfituje w przykłady tego, jak zgodna współpraca sektorów prywatnego i publicznego na polu innowacji, dzielenia się najlepszymi praktykami, reorganizacji i ekonomizacji oraz podejmowania innych inicjatyw na rzecz budowania mostów nad miejskimi przepaściami inwestycyjnymi prowadzi do realizacji ważnych celów rozwojowych.

Nie ma żadnej magicznej formuły gwarantującej sukces, niemniej władze miejskie, urbaniści, architekci, deweloperzy i finansiści skupieni już po raz kolejny na przestrzeni ostatnich pięćdziesięciu lat wokół pomysłu rewitalizacji Wyspy Spichrzów mogą podzielić się inspirującymi doświadczeniami z tego blisko dziesięcioletniego eksperymentu. Historycznym wydarzeniem i widocznym rezultatem tej współpracy jest i pozostanie tym razem fakt, że rada miasta Gdańska zainspirowana naszym kompleksowym podejściem do problemu Wyspy Spichrzów uchwaliła decyzję o zmianie obowiązujących planów dla tego obszaru i przystąpieniu do opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej wyspy zgodnie z wytycznymi i zaleceniami naszego zespołu. Dziś proces ten jest na ukończeniu i możemy śmiało stwierdzić, że Wyspa Spichrzów wchodzi w XXI wiek z nową szansą, aby w ciągu kilku najbliższych lat stać się ponownie atrakcyjnym i pełnym życia sercem miasta Gdańska.

Publikując rezultaty tej współpracy mamy na celu podzielenie się wiedzą i doświadczeniem firmy Gray International, będącej pionierem kompleksowego podejścia do zagadnień rewitalizacji obszarów miejskich na polskim rynku. Nasze dwudziestoletnie już doświadczenie zawodowe zdobywane między innymi na jednym z najtrudniejszych europejskich rynków nieruchomości, we Francji, pozwoliło nam zrozumieć, jak dzięki wspólnym, dobrze przemyślanym inwestycjom w miasta powstaje wartość, z której wszystkie strony odnoszą jednakową korzyść. Polskie miasta stoją w obliczu wyjątkowej okazji włączenia się do grupy liderów tworzących wspólnie proces określenia na nowo tożsamości Europy, lecz ta niezwykła i jasno określona szansa jest obwarowana zasadniczym warunkiem – decydenci powinni bezwzględnie potężyć strategię miejską z wieloletnim procesem inwestycji komercyjnych. Podjęcie działań na rzecz tego inspirującego wyzwania to rola i cel, jaki wyznaczył sobie zespół Gray International. Nasze międzynarodowe doświadczenie oraz połączenie wiedzy z zakresu strategii urbanistycznej i inżynierii finansowej jest naszym autorskim programem do wspomagania lokalnych inicjatyw na rzecz rozwoju miast.

Ryszard Leśniewski
Prezes Gray International

Warszawa, Marzec 2010

THE GRANARY ISLAND

The Granary Island story, though still unfinished, is not only inspiring but also edifying: inspiring through the quality of work performed by an international team of city planners and architects, and edifying through its innovativeness, magnitude, and first visible effects.

This story would never have happened but for the involvement of Gray International, its iron consequence and conviction that now the difficult systemic transformation was over, Poland finally deserved mature and responsible handling of urban space. This story also required farsightedness of the authorities of Gdańsk and Pomorskie province, who proved true dialogue partners.

By initiating dialogue on revitalization of the entire Granary Island, the City proved to be aware of the immense challenges involved and of the fact that the expected results could only be achieved through cooperation with experienced partners from the private sector. Fixing the architectural, development and entrepreneurial stakes and outlining the cooperation with the private sector were the first objectives in the process. However, shaping urban space is both a difficult and responsible task. It requires both determination and farsightedness, which makes the whole process a long and complex one – especially as it involves masses of administrative and legal formalities. Its worth is in no way diminished though – each change spurs on another and what was once merely a bold idea of a few visionaries now becomes a tangible task for entire teams, structures and working groups. Though it is still too early to see any actual changes in real life, we are witness to processes that will forever change the face of the Granary Island and the whole Gdańsk city centre.

The history of the Granary Island has been marked by ups and downs. Once the jewel of the Free City of Gdańsk, since WWII it can easily serve as a natural location for shooting war films. And yet it is a magical place offering a wealth of advantages: Motława River location, vicinity of the Old Town, and the unique historic buildings nowhere else to be found.

Wasted opportunities is what Granary Island stood for at the very outset of this story. Its ugly, degraded space seemed like an open wound in the heart of the proud and beautiful city of Gdańsk. Yet architects and urban planners inspired by Gray International managed to see past the ruins and crumbled buildings, and discern the potential for a magnificent future. They decided to prove that the Granary Island could be transformed into a place based on the ideas of culture and purpose. The project guidelines drafted by Gray International immediately set out the main themes that would change the face of an area previously subject to urban decay: re-establishing the destroyed identity, recognizing and valorising the existing characteristics of the urban fabric, changing and interpreting existing buildings, inserting new facilities for everyday use, and adding a farsighted architectural edge to the layout.

Starting from the idea that the best solutions are reached through dialogue and creative exchange, Gray International decided to subject its concepts to international scrutiny and invited five renowned design agencies to cooperate – from Paris, London, Berlin, Warsaw and Gdańsk. They each provided their own counterproposal for the development of Granary Island. Each proposal echoed the individual experiences, sensitivity and creativity of their authors from different European capital cities, and each provoked a heated discussion. The comparisons produced inspiring analyses and food for thought. The project presentation offered Gray International an opportunity to organize a debate attended by experts in the fields of urban planning, architecture, history and art, as well as city authorities, investors, the media, social activists and other people of authority who have devoted their lives to the prosperity of Gdańsk. Having considered their arguments and analyzed the conclusions of the discussion, Gray International together with the renowned Paris architect Stanisław Fiszer started working on the final version of the design, attempting to reach the historical sense of the layout and cultural implications of the local specificity in order to synthesize the best and most carrying ideas for the Granary Island. The sights were set high: to heal urban wounds and dysfunction, to restore identity to slum area, to meet the demands of sustainable development and "valorise" the heritage of the city. The claim was to achieve a perfect blend of "memory and modernity".

Island in the scale of the city
Wyspa w skali miasta



WYSPA SPICHRZÓW

Opowieść o Wyspie Spichrzów, choć jeszcze niedokona, jest nie tylko inspirująca, ale i pouczająca. Inspirująca poprzez jakość pracy wykonanej przez międzynarodowy zespół urbanistów i architektów, zaś pouczająca poprzez swoją nowatorskość, rozmach i w końcu pierwsze realne efekty.

Nie byłoby tej historii gdyby nie wieloletnie zaangażowanie firmy Gray International, jej konsekwencja działania i przekonanie, że po trudnym okresie transformacji ustrojowej przyszedł już w Polsce czas na dojrzałe i odpowiedzialne zajmowanie się przestrzenią miejską. Nie byłoby też tej historii, gdyby nie dalekowzroczność władz miasta Gdańska i województwa pomorskiego, które stały się prawdziwymi partnerami dialogu.

Przystępując do dialogu na temat rewitalizacji całego obszaru Wyspy Spichrzów Miasto dało dowód, że jest świadome ogromu zadań, jakie stoją przed tym wyzwaniem i że bez współpracy z doświadczonymi partnerami z sektora prywatnego jego działania nie przyniosą oczekiwanych rezultatów. Ustanowienie wytycznych architektonicznych, realizacyjnych i biznesowych oraz opracowanie kształtu współpracy z sektorem prywatnym było celem który sobie wyznaczono na początku współpracy. Jednakże kształtowanie przestrzeni miejskiej to zadanie tyleż trudne, co odpowiedzialne – trzeba tu w równej mierze tyle samo zdecydowania co dalekowzroczności, dlatego też proces okazuje się długi i trudny, do czego przyczynia się ogromna ilość formalności administracyjno-prawnych. Nie umniejsza to jednak w niczym jego wagi – raz puszczone w ruch tryby zmian uruchamiają kolejne i coś, co było kilka lat temu śmiałą ideą kilku wizjonerów stało się obecnie przedmiotem pracy całych zespołów, struktur i grup roboczych. Choć za wcześniej jeszcze, by dostrzec realne zmiany w przestrzeni, jesteśmy jednak świadkami podejmowania ważnych kroków, które na zawsze zmienią oblicze Wyspy Spichrzów i całego śródmieścia Gdańska.

Historię Wyspy Spichrzów znaczą wznioły i upadki – niegdyś perła Wolnego Miasta Gdańska, od lat drugiej wojny światowej może służyć jako naturalny plener filmów wojennych. A przecież jest to miejsce magiczne i po wielokroć uprzywilejowane – bliskością wód Motławy, sąsiedztwem gdańskiej starówki i pięknem tradycyjnej zabudowy, której śladów próżno dziś szukać.

Wrażenie niewykorzystania wspaniałej szansy to pierwsze, co przywodziła na myśl Wyspa Spichrzów na początku tej opowieści. Jej brzydka, zdegradowana przestrzeń rozciągała się niczym otwarta rana w sercu dumnego i pięknego Gdańska. Pod resztkami starych murów i zdewastowanymi budynkami byłych spichlerzy architekci i urbanisci zainspirowani pomysłem firmy Gray International zobaczyli jednak to, czym może się stać w przyszłości i była to wizja zachwycająca. Postanowili pokazać, że Wyspa Spichrzów może przekształcić się w miejsce, w którym słowa kultura i słowo sens będą elementami nośnymi. W opracowanych przez Gray International założeniach do projektu znalazły się od razu główne elementy, które miały zmienić oblicze tego zdewastowanego obszaru – odbudowanie zburzonej tożsamości, odszukanie i nadanie wartości zachowanym śladom dawnej zabudowy, przebudowa i reinterpretacja istniejących budynków, wpisanie nowych, niezbędnych w codziennym życiu obiektów oraz zdradzający dalekowzroczność architektoniczny szlif. Wychodząc jednak od myśli, że najważniejszym sposobem poszukiwania najlepszych rozwiązań jest dialog i twórcza wymiana, Gray International postanowił skonfrontować swoje założenia koncepcyjne na forum międzynarodowym i zaprosił do współpracy pięć renomowanych pracowni architektonicznych – z Paryża, Londynu, Berlina, Warszawy i Gdańska – z których każda opracowała swoją autorską kontropropozycję zagospodarowania Wyspy Spichrzów. Na każdej z zaprezentowanych propozycji odcisnęły piętno indywidualne doświadczenia, wrażliwość i kreatywność twórców z różnych stolic europejskich. Każda stała się przyczynkiem do ciekawej i ożywionej dyskusji, a z ich porównania wyrosły inspirujące analizy i wnioski do dalszych przemyśleń. Przy okazji ich prezentacji firma Gray International zorganizowała debatę, w której wzięli udział wybitni eksperci z dziedziny urbanistyki, architektury, historii i sztuki, władze miejskie, inwestorzy, przedstawiciele mediów oraz społecznicy i autorzy – ludzie, którzy poświęcili Gdańskowi długie lata swego życia. Wsłuchując się uważnie w ich głosy oraz analizując wnioski z dyskusji Gray International rozpoczął z zespołem wybitnego paryskiego architekta, Stanisława Fiszera, pracę nad ostateczną wersją projektu, starając się wniknąć w najgłębszą warstwę sensu historycznego układu i kulturowe implikacje lokalnej specyfiki tego miejsca, by stworzyć syntezę najlepszych i najbardziej nośnych dotychczasowych pomysłów dla Wyspy Spichrzów. Poprzez tę ustawiono wysoko – celem było uzdrowienie ran tkanki miejskiej, która utraciła zdolność spełniania swej funkcji, przywrócenie tożsamości zubożałej dzielnicy, sprostanie wymogom zrównoważonego rozwoju oraz podniesienie jej do rangi wartości dziedzictwa miasta. Jednym słowem – osiągnięcie doskonałej mieszanki pamięci i przyszłości.



In their travels, authors of the final development concept for the Granary Island concluded that the uniqueness of Gdańsk came down to its waterway system. In this context, the Island might become an identity centre for the architecture of the City, as they both share a pattern of repeated urban modules and a network of streets suspended over canals. In short, the Island reflects the whole network of surrounding urban spaces. On studying the neighbouring areas, the architects noticed that their identity rested in characteristic deformations of the urban layout in that part of the city. Staying true to this discovery, urban spaces for the Island were designed in various scale and proportions, following an aesthetic largely different from other European cities. Further in their analysis, the architects focused on the facade of the granary – the symbol and architectural genotype of the place – and discovered its distinguishing features setting it apart from the Gdańsk Old Town, such as specific proportions and characteristic architectural details.

These four basic conclusions led to a comprehensive development project for the Granary Island, which evokes all its historic splendour and is tailored to the needs of today and tomorrow. The aims of the project include sustainability throughout the neighbourhood and the modern living experience for the community; attention should be paid to protecting and improving the use of natural resources and achieving dialogue among the townspeople.

Presentation of the final project gathered again a wide circle of people truly interested in the revitalisation of this precious area. An international conference held in June 2006 by Gray International and City authorities provided a vital impulse for change as well as hope that if only architects and politicians joined their forces and persevered, the visions would soon become tangible reality.

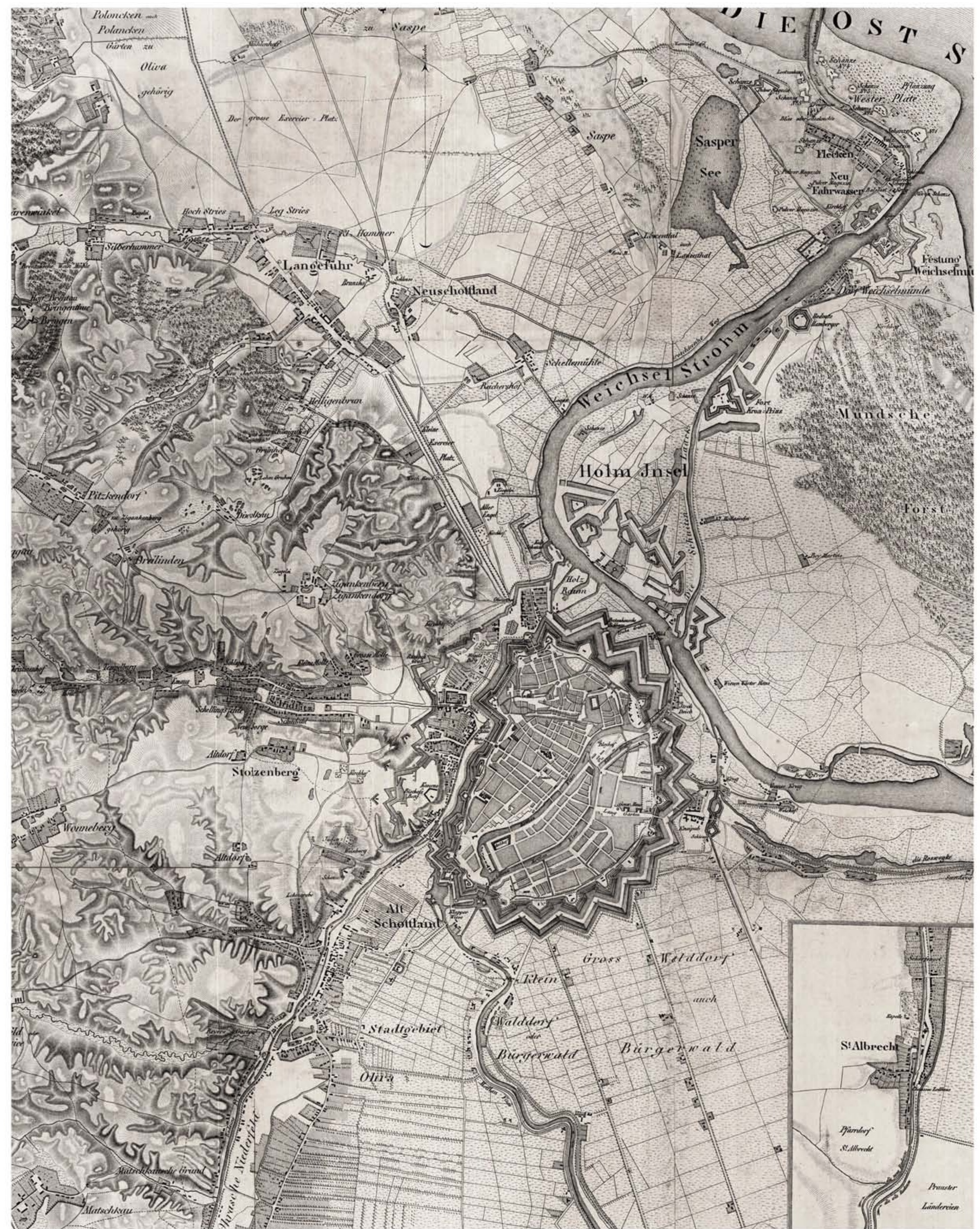
Zagłębiając się w tę pracę autorzy ostatecznej koncepcji zagospodarowania Wyspy Spichrzów doszli do wniosku, że jeśli szukać tego, w czym zapisana jest wyjątkowość Gdańska, to będzie nim układ wodny. A jeśli tak, to Wyspa może być centrum tożsamości architektury miasta, gdyż jest z nim nierozdzielnie związana powtarzalnymi modułami urbanistycznymi oraz siecią ulic, dla których kanały nie stanowią granicy – innymi słowy Wyspa zawiera w sobie całą złożoność sieci przestrzeni miejskich, które ją otaczają. Przyglądając się im bliżej architekci dostrzegli, że kluczem do tożsamości są charakterystyczne deformacje urbanistycznego układu tej części miasta. Dochowując im wierności zaproponowali na terenie Wyspy przestrzenie publiczne o różnych skalach i proporcjach, o estetyce odmiennej od tej spotykanej w innych miastach europejskich. Idąc dalej w swym analitycznym rozumowaniu przyjrzeni się fasadzie spichlerza – symbolowi i najbliższemu architektonicznemu genotypowi tego miejsca – i skonstatowali, że posiada ona swe unikalne cechy, odróżniające ją od gdańskiej starówki – specyficzne proporcje oraz charakterystyczne detale architektoniczne.

W oparciu o te cztery zasadnicze wnioski powstała całościowa koncepcja zagospodarowania Wyspy Spichrzów, oddająca jej cały splendor przynależny z racji roli historycznej i skrojona na miarę oczekiwań nie tylko dzisiejszych, ale i przyszłych pokoleń. Założenie przyświecające temu projektowi zawiera w sobie ideę zrównoważonego i harmonijnego rozwoju poprzez wpisanie się w sąsiedztwo i stworzenie nowoczesnych warunków życia miejscowej społeczności. Jednocześnie zaleca ono przywiązywanie wagi do ochrony zasobów naturalnych i lepszego ich wykorzystania, jak również do dialogu między mieszkańcami.

Prezentacja ostatecznej koncepcji stała się okazją powtórnego zgromadzenia szerokiego grona osób szczerze zainteresowanych rewitalizacją tego cennego obszaru. Międzynarodowa konferencja zorganizowana w czerwcu 2006 r. przez Gray International we współpracy z Urzędem Miasta Gdańska stała się ważnym impulsem i tchnięciem nowej nadziei na to, że zmiany mogą naprawdę nastąpić i tylko od wytrwałości architektów i decydentów politycznych zależy przekucie śmiałych planów w konkretne działania, by wizje w końcu zmieniły się w namacalną rzeczywistość.

Historic photos of the old town and the Granary
Historyczne fotografie starówki i Wyspy Spichrzów

PLAN von der (GROßEN) und DANZIG.
Am Anfang des Jahres 1807 entworfen von F. B. Engelhardt.
Von der königlichen Regierung zu Danzig mit Bewilligung des Verfassers und mit Rücksicht auf die seit der ersten Herausgabe vorgefallenen Veränderungen neu aufgelegt im Jahre 1853



This is when one part of the story ends and another equally important one begins. A uniform concept for the Granary Island meant a break with a flawed Polish way of thinking about spatial development, tainted for so many years with a fragmentary approach and nearsightedness. One direct consequence and benefit of the concept was the adoption in September 2006 of a resolution by the City Council, motioned by the President of the City, which started the process of adopting new master plans for the entire area covered by the Granary Island. The same concept has also been used by the city to organize a tender for and finally execute a technical infrastructure project. These immensely important steps taken by local administration crowned years of work undertaken by Gray International on this difficult subject. The decision to amend local master plans has opened up talks on all sides with private and public partners interested in the future of the Granary Island and investments within its area. Since 2007, the Granary Island Stakeholders Board, an organization of plot owners, has taken constructive action under the leadership of Gray International. This concept laboratory is a model example of tangible benefits brought about by lasting cooperation between self-governments and private partners – especially in such important and long-term projects as revitalization of urban areas.

W tym miejscu kończy się jeden etap tej historii, a rozpoczyna kolejny, i to nie mniej ważny. Konsekwencją powstania jednolitej koncepcji zagospodarowania Wyspy Spichrzów było przetamanie pewnego myślenia, na którym przez lata ciążył grzech fragmentaryczności i krótkowzroczności, tak charakterystyczny dla polskiej polityki przestrzennej. Bezpośrednim rezultatem i korzyścią, jaką wyniosło miasto z powstania tej koncepcji było przyjęcie we wrześniu 2006 roku, na wniosek Prezydenta Gdańska, uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru Wyspy Spichrzów. Ta sama koncepcja posłużyła też miastu do rozpisania przetargu i w konsekwencji wykonanie projektu infrastruktury technicznej. Te niezmiernie ważne kroki podjęte przez administrację lokalną uwieńczyły kilkuletni okres pracy Gray International na rzecz tego trudnego tematu. Decyzja o przystąpieniu do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odblokowała jednocześnie rozmowy ze wszystkimi partnerami – prywatnymi i publicznymi – zainteresowanymi przyszłością Wyspy Spichrzów i prowadzeniem inwestycji na jej terenie. Skupiająca wszystkich właścicieli działek Rada Interesariuszy Wyspy Spichrzów prowadzi od 2007 roku konstruktywne działania pod przewodnictwem Gray International. To trwające już kilka lat laboratorium koncepcyjne jest modelowym przykładem pozwalającym dostrzec wymierne korzyści z podjęcia długofalowej współpracy samorządów i partnerów prywatnych – szczególnie w tak ważnych i obliczonych na długie lata przedsięwzięciach jak programy rewitalizacji przestrzeni miejskich.

Current view - Island in the scale of the city
Stan istniejący - Wyspa w skali miasta



THE FUTURE OF GRANARY ISLAND

Currently, the partners are facing a most important task – how to finance the technical infrastructure for a project such as the Granary Island, given the realities of Polish law, lingering distrust towards the ever changing law on public-private partnership, and lack of investment funds on the part of local authorities. The new master plan for the Island allows for over 500,000 m² of commercial space. In order to have this city within a city built by future developers and investors, as it is the custom in Western Europe, one must stop expecting that they will finance the technical infrastructure (an investment valued currently at 1000 million euro) only to renounce its ownership later and transfer it to the City against no consideration.

A solution to this problem is probably the key to putting the above ideas and visions into practice. After all, they have already passed the fire test of securing general approval and being translated into important planning documents. Infrastructure is the backbone of modern urban spaces. Without it, dreams of any serious investments are only futile. Infrastructure must be fully planned out and executed before any private commercial investments are launched – this is absolutely obvious. One must also remember that infrastructure is a common good and its development lies within the responsibilities of city authorities elected by the people. In the case of Gdańsk, the authorities have embraced this responsibility and proved their foresight by formulating a "Local Revitalization Program for Degraded Areas in Gdańsk". This Program grants priority status to the Granary Island and states that "revitalization shall include providing support for comprehensive technical undertakings", such support including "modernizing, extending or building basic infrastructure within revitalized areas and structures, such as sewage system infrastructure as meeting the legal requirements; comprehensive territorial development for new investments. [...]"

The objective, plan and project have thus been formulated – we can only hope that the determination in putting them into practice will not vanish in the face of tough and costly reality. It is also worth remembering that the consequences of many years' neglect will require even more capital injection in the end, not to mention the responsibility for failing to improve the quality of many people's lives. The city must take into account that to have regained the Island would represent a great resource for the historic centre which will thus enjoy a new sequence of pedestrian routes, open spaces, gardens and small squares that will benefit the city as a whole.

We live in an age of globalization and any reflections on the future ought to take that vital and irreversible process into account. When devising strategies and development plans, one must remember that globalization entails rivalry, also between European city agglomerations. Cities that wish to enter this race and hope to win must first of all take care of infrastructure, as this is the impulse for further economic and social development. Cities that underestimate or neglect infrastructural development will surely be pushed aside to the outskirts of the common market and lose the chance to be regarded as top European locations.

Globalization can bring many benefits, but only if its inner phenomena are well understood and used to create a cohesive vision for the future. Polish cities ought to take this opportunity, but also learn a lesson or two from their European counterparts whose past or present experiences clearly show that the planning of future has to start with planning infrastructure.



PRZYSZŁOŚĆ WYSPI SPICHRZÓW

Obecnie partnerzy stoją przed najważniejszym wyzwaniem dotyczącym tego przedsięwzięcia - jak w warunkach polskiego prawodawstwa, z pokutującą wciąż powszechnie nieufnością do zmieniającej się ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym i borykającymi się z brakiem wystarczających środków inwestycyjnych władzami, sfinansować infrastrukturę techniczną dla przedsięwzięcia, jakim jest Wyspa Spichrzów. Nowy plan zagospodarowania pozwoli wybudować na Wyspie ponad 500 000 m² powierzchni użytkowych. Aby to swoiste miasto w mieście mogło powstać i prawidłowo funkcjonować należy skończyć z oczekiwaniem, że to deweloperzy i inwestorzy prywatni zrealizują za własne środki niezbędną infrastrukturę techniczną – inwestycję wycenianą dziś na ok. 400 milionów złotych – by następnie, rezygnując z prawa własności, przekazać ją nieodpłatnie Miastu.

Należy przypuszczać, że rozwiązanie tego problemu jest kluczem do rozpoczęcia realizacji opracowanych dotychczas pomysłów i wizji, które przeszły już próbę ogniową w postaci znalezienia powszechnej akceptacji i przełożenia ich na ważne dokumenty planistyczne. Infrastruktura jest kręgosłupem nowoczesnych przestrzeni miejskich, bez którego nie można marzyć o żadnej poważnej inwestycji. Musi ona zostać całościowo zaplanowana i zrealizowana zanim ruszą prywatne inwestycje komercyjne – to oczywiste dla wszystkich. Nie można także zapominać, że infrastruktura jest dobrem wspólnym, za którego rozwój odpowiedzialność ponoszą wybierane przez obywateli władze. W przypadku Gdańska, władze miejskie dały dowód poczucia tej odpowiedzialności i okazały dalekowzroczność formułując „Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w mieście Gdańsku”, który zalicza Wyspę Spichrzów do priorytetowych obszarów objętych tym programem, a w którym czytamy między innymi, że „W ramach procesu rewitalizacji przewiduje się wsparcie kompleksowych działań technicznych”, które to „wsparcie obejmuje modernizację, rozbudowę lub budowę na obszarach i w obiektach rewitalizowanych podstawowej infrastruktury takiej jak: infrastruktura w zakresie gospodarki wodno-ściekowej spełniająca obowiązujące wymogi prawne; kompleksowe uzbrojenie terenów pod nowe przyszłe inwestycje. [...]” Cel, plan i projekt zostały więc sformułowane – pozostaje oczekiwać, że determinacja we wcielaniu ich w życie nie rozbije się w konfrontacji z twardą i, niestety, kosztowną rzeczywistością. Warto bowiem pamiętać, że skutki długotrwałych zaniedbań okazują się dużo bardziej kapitałochonne, nie mówiąc o odpowiedzialności za niewykorzystane szanse zmiany życia wielu mieszkańców na lepsze. Odzyskanie tego obszaru mogłoby oznaczać również powiększenie zasobów historycznego centrum i uczynienie go bogatszym o nowe ulice, przestrzenie publiczne, zieleń i place, z których całe miasto odniesie korzyść.

Żyjemy w czasach globalizacji. Myśl o tym najważniejszym i nieodwracalnym procesie powinna towarzyszyć każdej refleksji o przyszłości. Tworząc strategie i plany rozwoju warto szczególnie mieć w pamięci, że jednym z przejawów tego procesu jest globalna rywalizacja, która nie oszczędza europejskich metropolii. Miasta, które chcą uczestniczyć w tym ciągłym wyścigu i liczą na sukces, muszą w pierwszym rzędzie zatroszczyć się o inwestycje w infrastrukturę, gdyż to ona stanowi bodziec dla dalszego rozwoju tak ekonomicznego, jak i społecznego. Te miasta, które zlekceważą i zaniedbają rozwój infrastruktury, wypadną nieuchronnie z grona pretendentów do miana europejskiej ekstraklasy i zostaną zepchnięte na margines rozwoju wspólnego rynku europejskiego.

Z procesów globalizacji można wyciągnąć wiele korzyści, jednakże pod warunkiem zrozumienia charakteru zachodzących zjawisk i opartej na nim dalekowzrocznej wizji. Polskie miasta powinny dostrzec stojącą przed nimi szansę, ale muszą też odrobić lekcje, które metropolie Europy zachodniej mają już dawno za sobą lub które właśnie w przyspieszonym tempie ją odrabiają, a pierwszą z nich jest nieubtagana logika rozwoju, która podpowiada, by planowanie przyszłości zaczynać od realizowania infrastruktury technicznej.

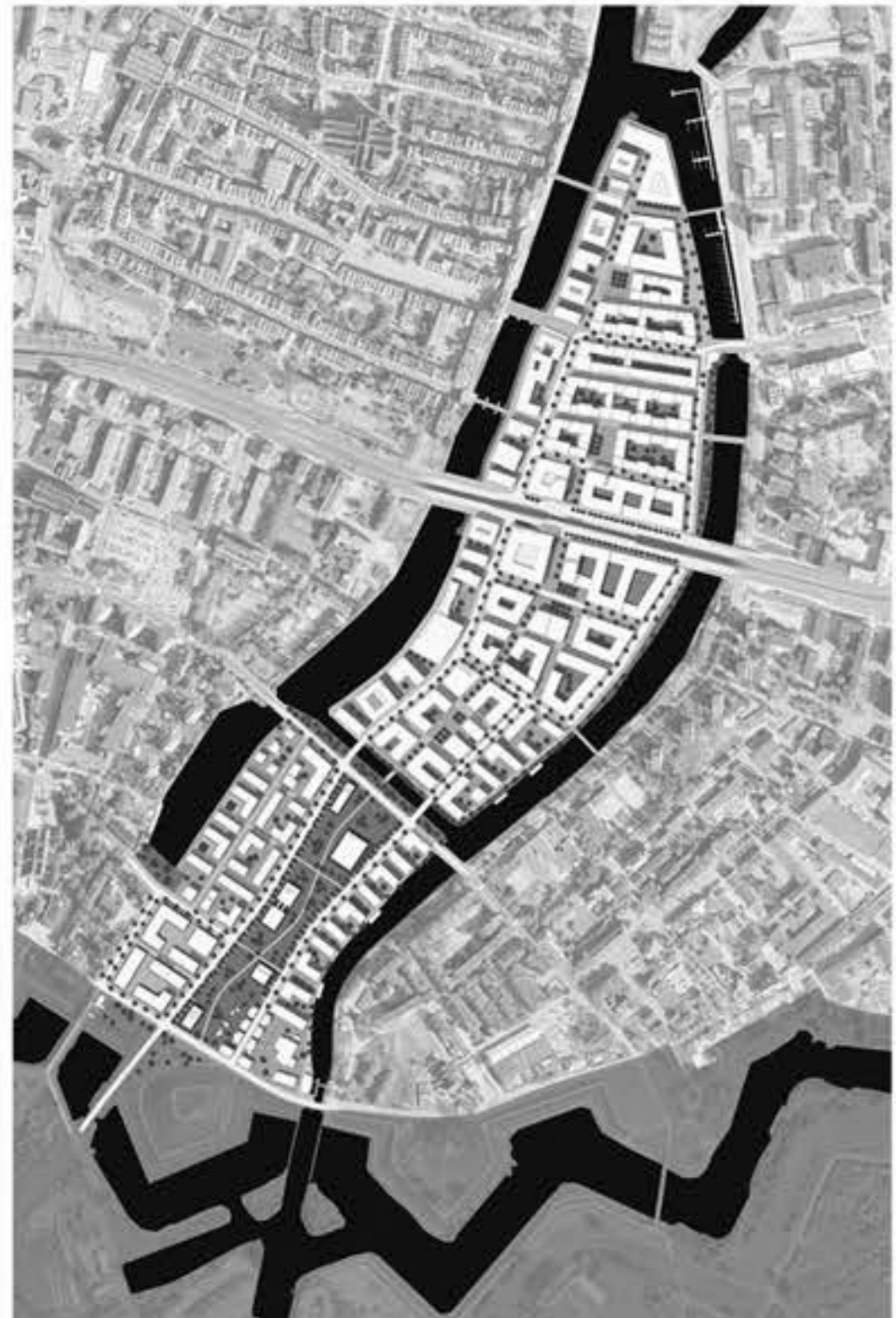


- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. Amber | 1. Bursztyn |
| 2. Gallery on Island | 2. Galeria na Wyspie |
| 3. Fish Market | 3. Targ Rybny |
| 4. Water Square | 4. Plac Wodny |

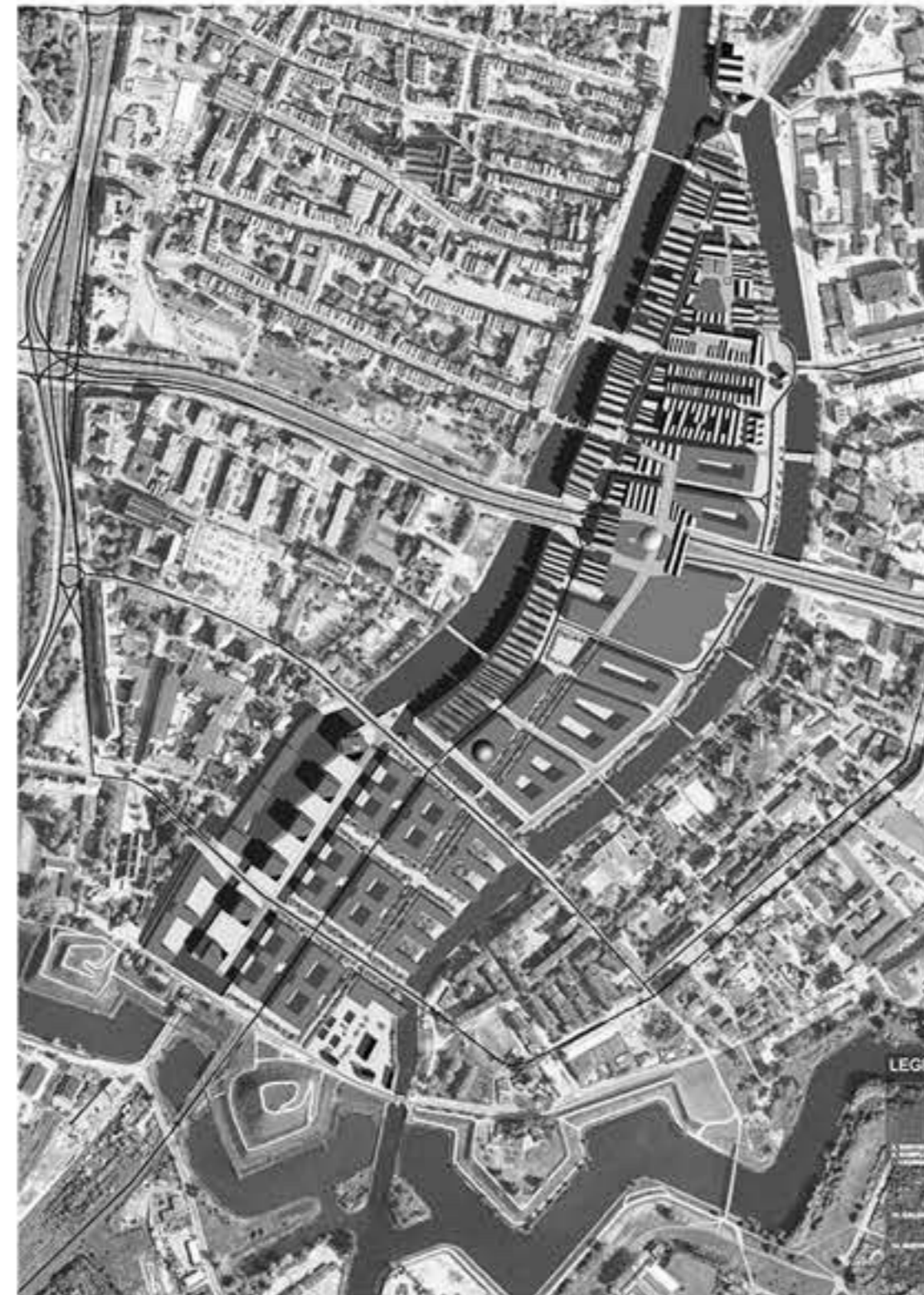


current view
stan istniejący





1.



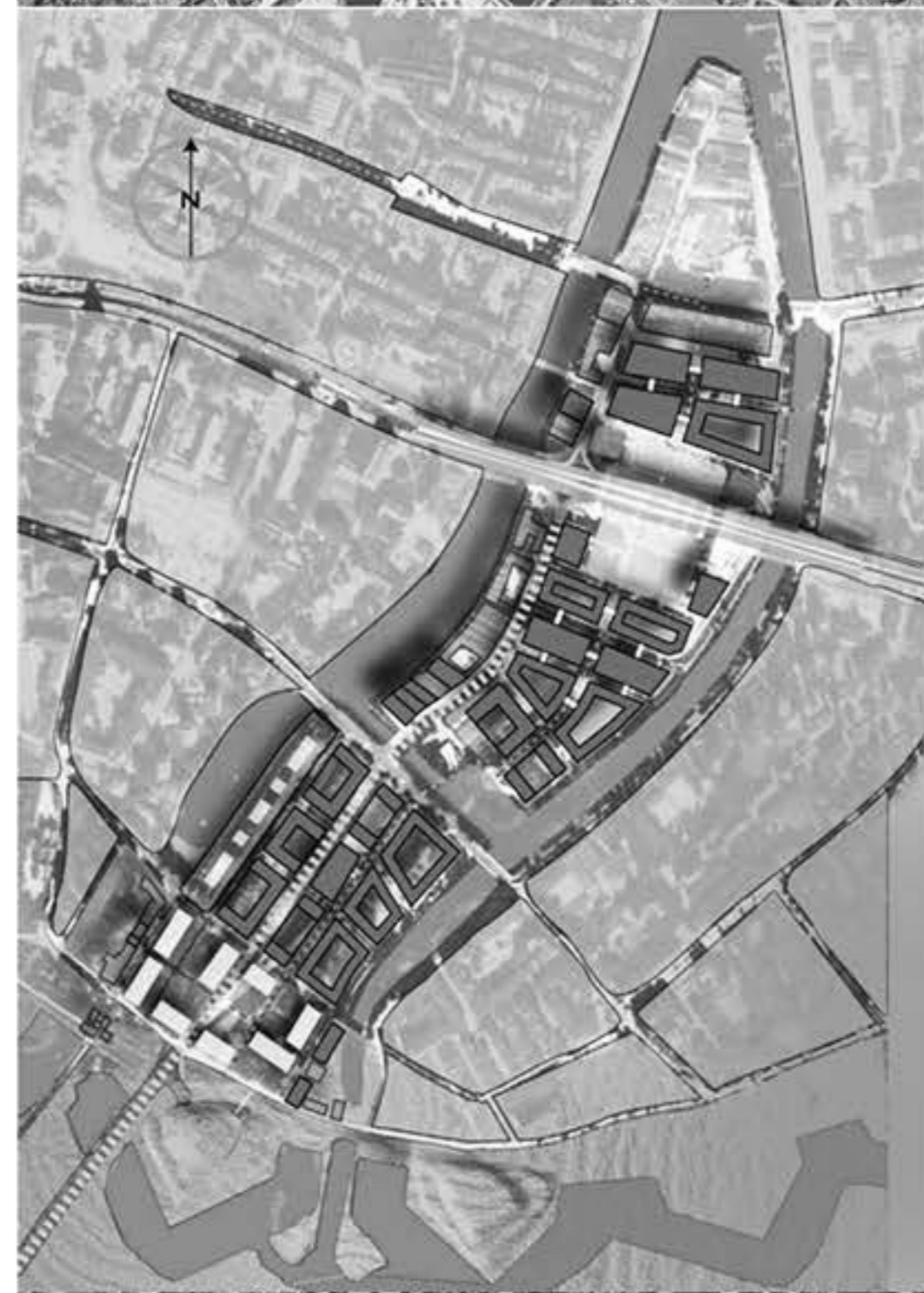
4.

Granary Island development concepts entered in the competition
Konkursowe propozycje zagospodarowania Wyspy Spichrzów

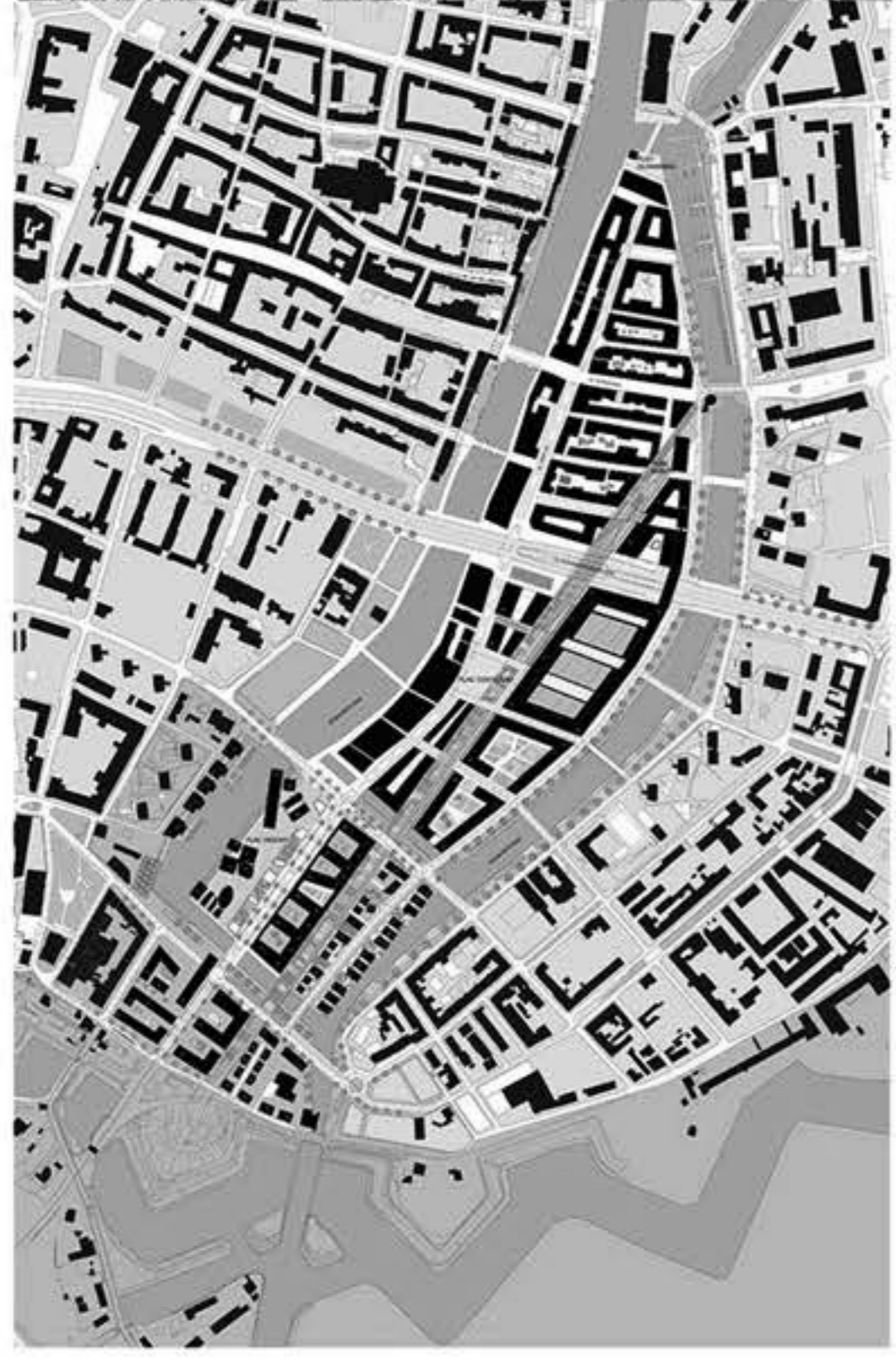
- 1. ASTOC - Germany
- 2. CHAPMAN TAYLOR - UK
- 3. BULANDA MUCHA - Poland
- 4. ALTER POLIS - Poland
- 5. GRAY INTERNATIONAL - Poland
- 6. FISZER ATELIER 41 - France



2.



5.

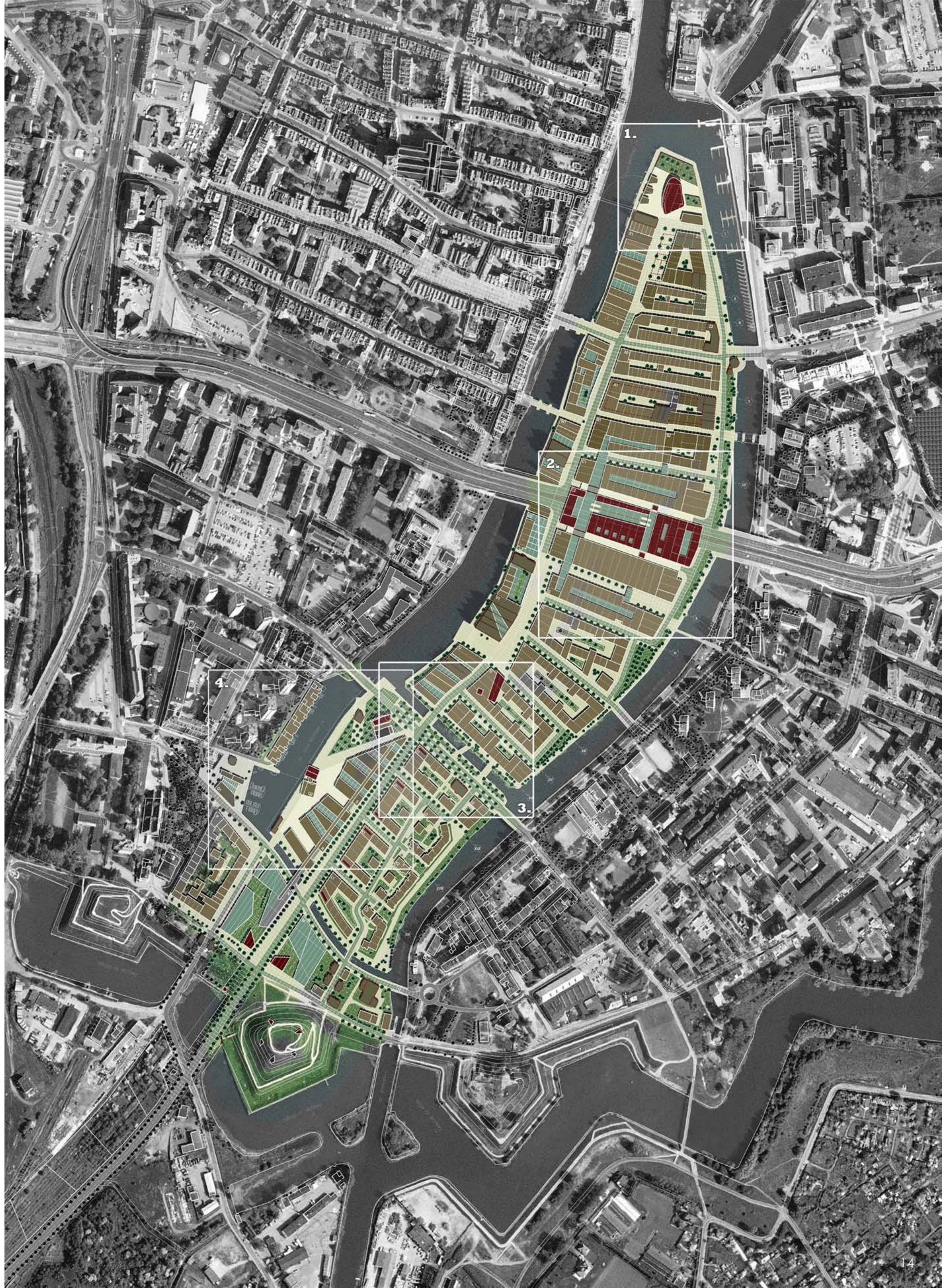


3.



6.

Final urban development concept for the Granary Island
Finalna koncepcja urbanistyczna zagospodarowania Wyspy Spichrzów





AMBER
BURSZTYN

AMBER

Among the various architectural projects submitted, the one that stands out the most features a symbolic amber-shaped building located on the northern tip of the Granary Island. This characteristic dominant feature corresponds to such symbols of Gdańsk as the historic Crane or St. Mary's Church, but its meaning largely transcends its scale. The symbolic of the building stems from various sources – its location, modernity and amber connotations – and all these sources converge to amplify the significance of the structure.

The placing of a thoroughly modern form based on state-of-the-art technologies right in the middle of a historic urban tissue allows us to perceive the Amber as a symbol of its times. Instead of copying or imitating, the building constitutes a brave new vision which points to the future. The combination of modernity and amber is no coincidence either. This beautiful jewel has been known for centuries and played a major role in the history and prosperity of the city of Gdańsk. It is still a desirable and inspirational material. It would be hard to find a better symbol for continuity, so deeply rooted in tradition and yet contemporary and adaptable in its value.

This special significance of amber is best emphasized through a combination of modern form and historic location. All the various meanings of amber are combined in the "Amber" building, which allows a fresh and appealing view of history. In addition, the concept is perfectly attuned to the promotional campaign advertising Gdańsk as the capital of amber, and the Townhall's decision to found a Modern Amber Museum in this location. The museum project is also a prime candidate for EU subsidies.

BURSZTYN

Pośród przedstawionych propozycji architektonicznych na szczególną uwagę zasługuje wyrastająca na północnym cyplu Wyspy Spichrzów forma, której nadano symboliczną postać bursztynu. Ta charakterystyczna dominanta koresponduje z symbolami Gdańska, jakimi są Żuraw i Bazylika Mariacka, lecz jej znaczenie wykracza znacznie poza przypisaną jej skalę. Przede wszystkim jest to obiekt, którego symbolika wywodzi się z kilku źródeł – lokalizacji, nowoczesności i nawiązania do bursztynu – przy czym wszystkie te źródła zbiegają się potęgując znaczenie budowli.

Usytuowanie na wskroś nowoczesnej formy, opartej na najnowocześniejszej technologii w tkance miejskiej wyróżniającej się bogactwem budowli o znaczeniu historycznym pozwala spojrzeć na „Bursztyn” jak na znak swoich czasów. Nie ma tu próby naśladownictwa ani przyzwolenia na imitację – jest za to śmiała wizja, która mówi wprost o przyszłości. Nie przypadkiem też zestawiono nowoczesność z bursztynem – znanym od stuleci klejnotem, który wpisał się w historię rozwoju i rozkwitu Gdańska, a którego piękno i zastosowanie pozostają wciąż aktualne i inspirujące. Trudno znaleźć drugi pojemniejszy symbol ciągłości, posiadający jednocześnie zakorzenienie w tradycji i oraz współczesną, podatną na rozmaite adaptacje wartość.

To szczególne znaczenie bursztynu ujawnia się z całą mocą w zestawieniu nowoczesności jego formy i historyczności usytuowania. Wszystkie trzy elementy znaczenia sprzężone w jednej bryle „Bursztynu” pozwalają spojrzeć na historię w sposób świeży i atrakcyjny. Nie bez znaczenia jest też fakt, że takie podjęcie tematu wpisuje się w szeroko zakrojony program promocji Gdańska jako stolicy bursztynu i wiąże się z podjętą rok później przez gdański Urząd Miasta decyzją o stworzeniu na tym obszarze Nowoczesnego Muzeum Bursztynu – projektu będącego jednym z pierwszorzędnych kandydatów do uzyskania wsparcia finansowego z Unii Europejskiej.

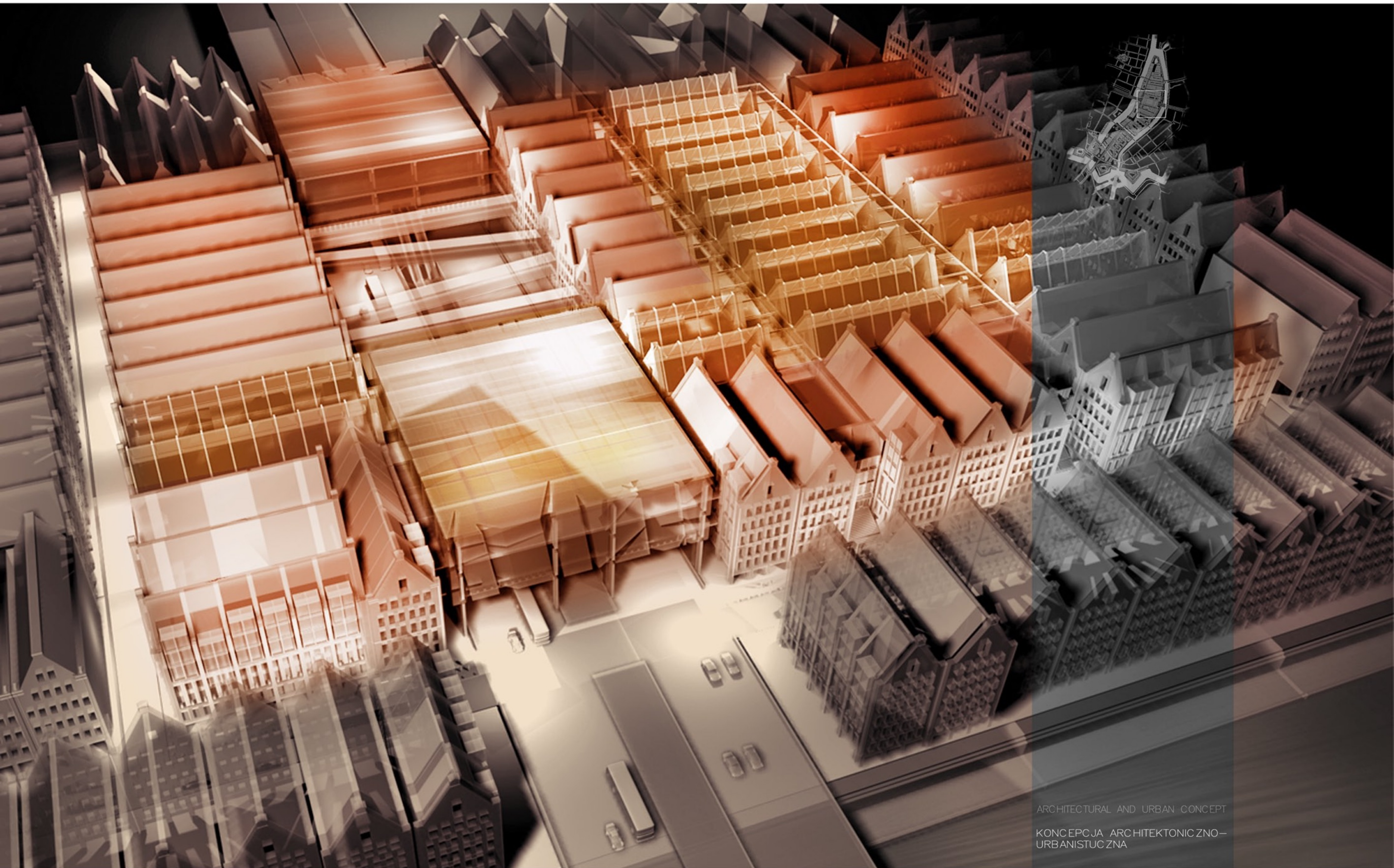
Urban development concept for the north tip of the island -
Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania północnego
cypla wyspy - Bursztyn



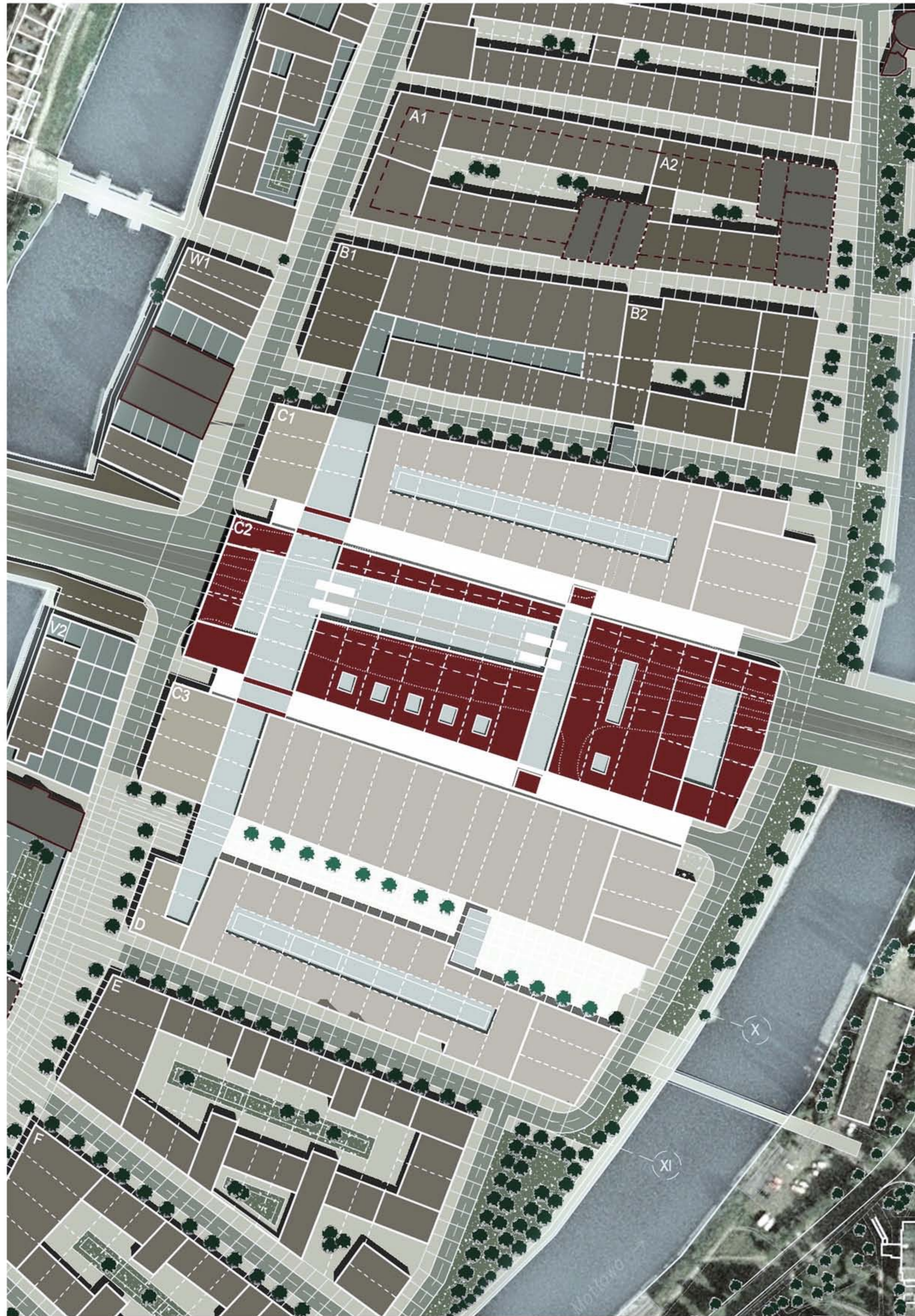




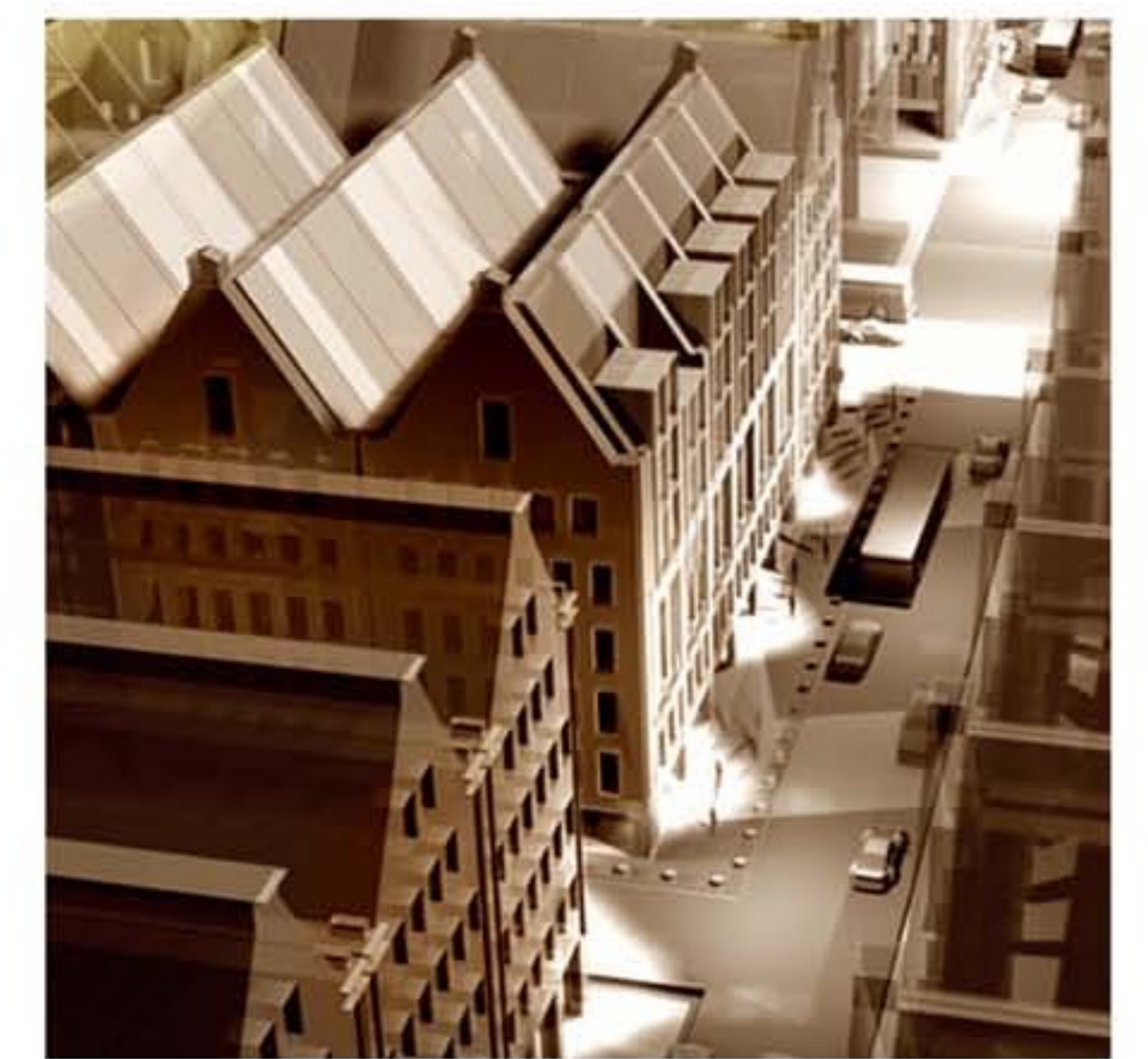
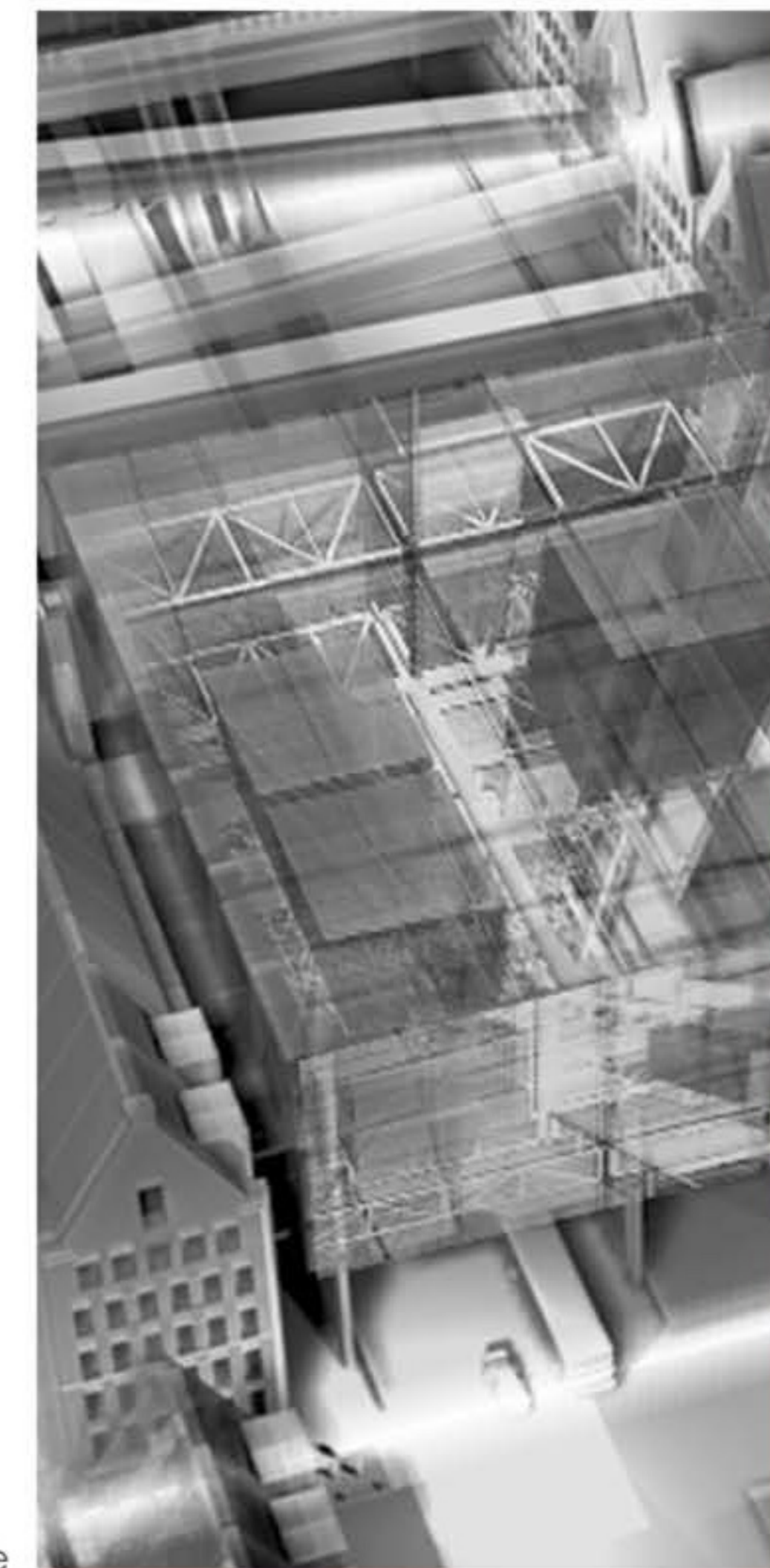
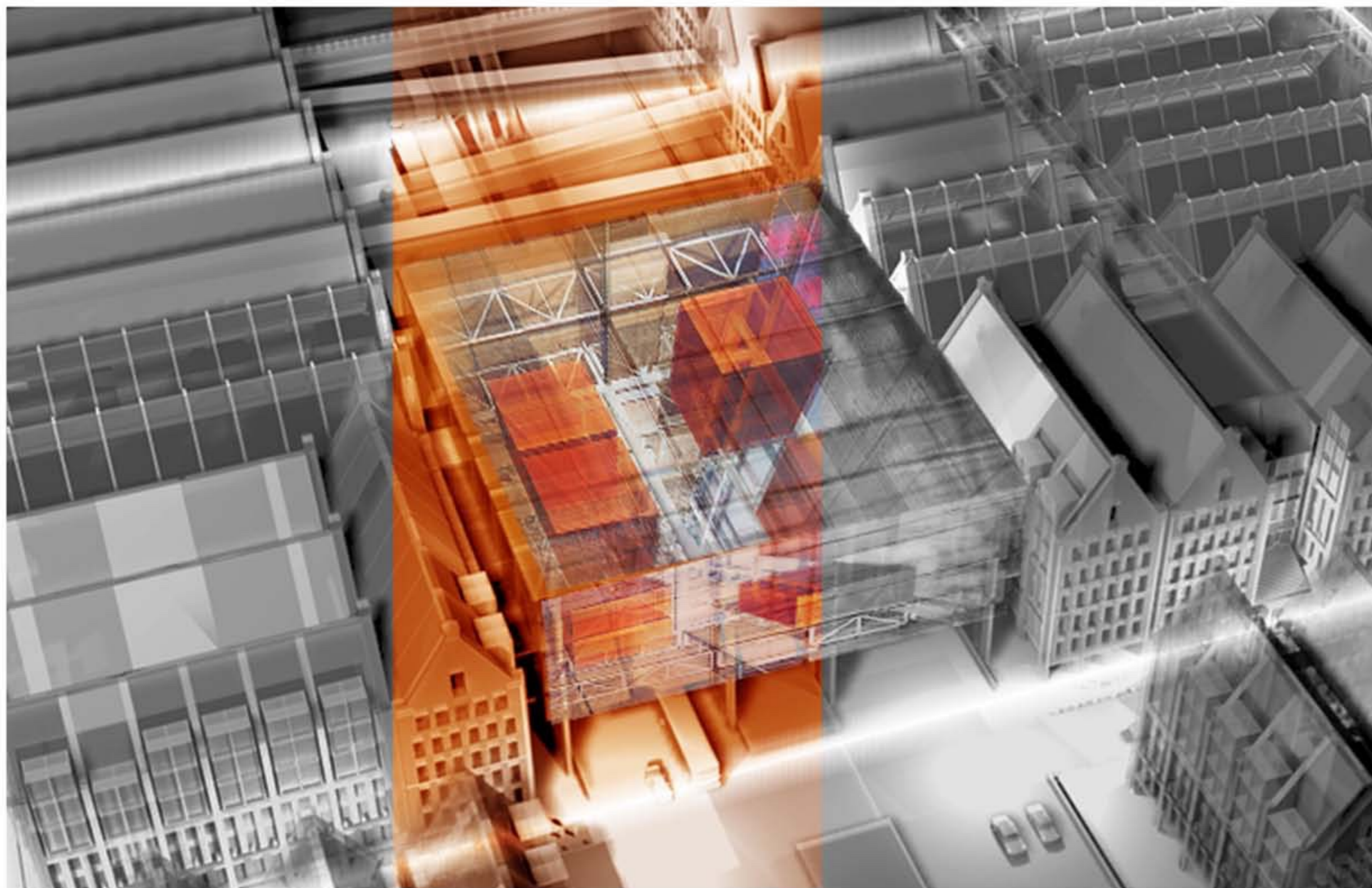
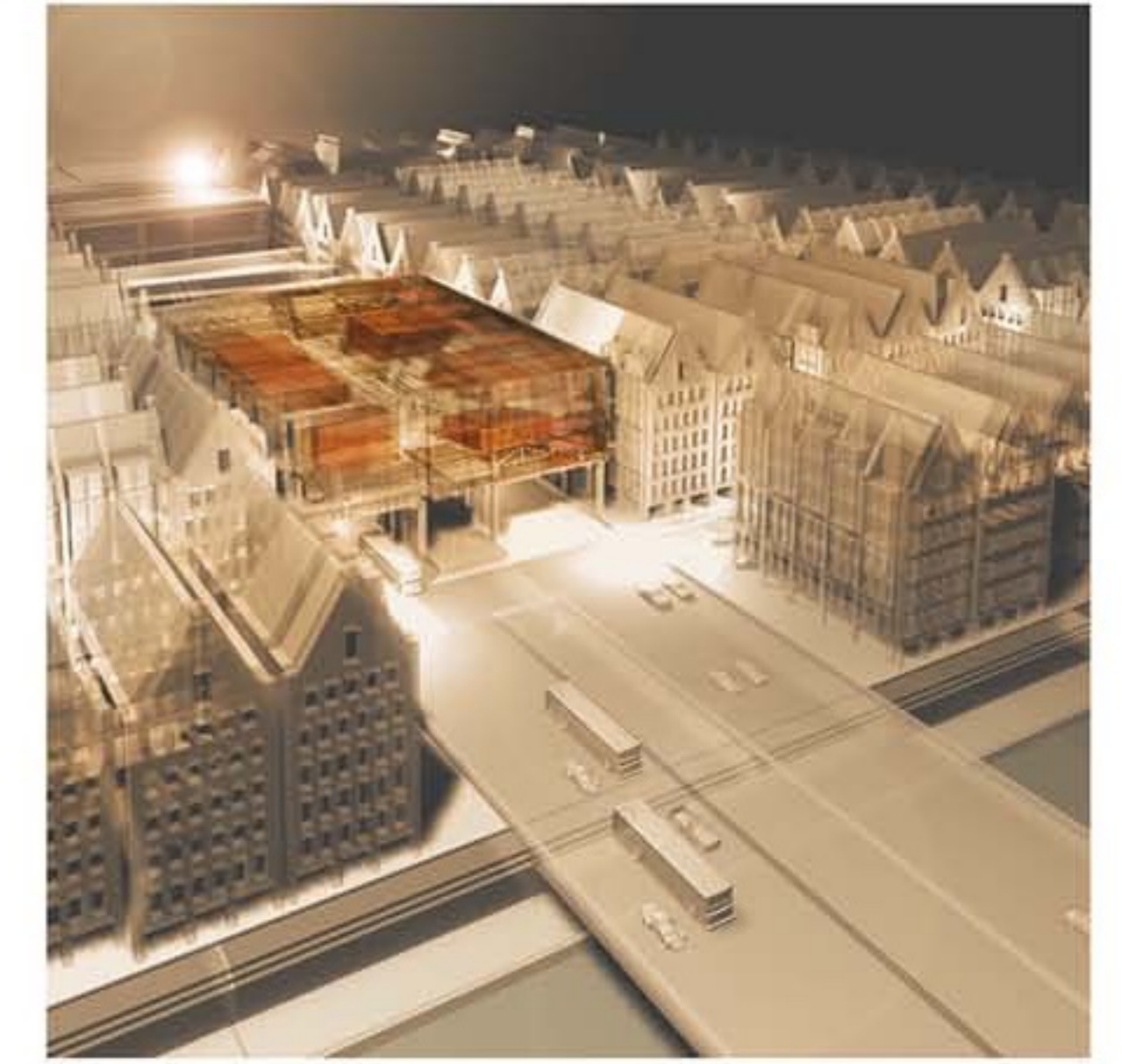
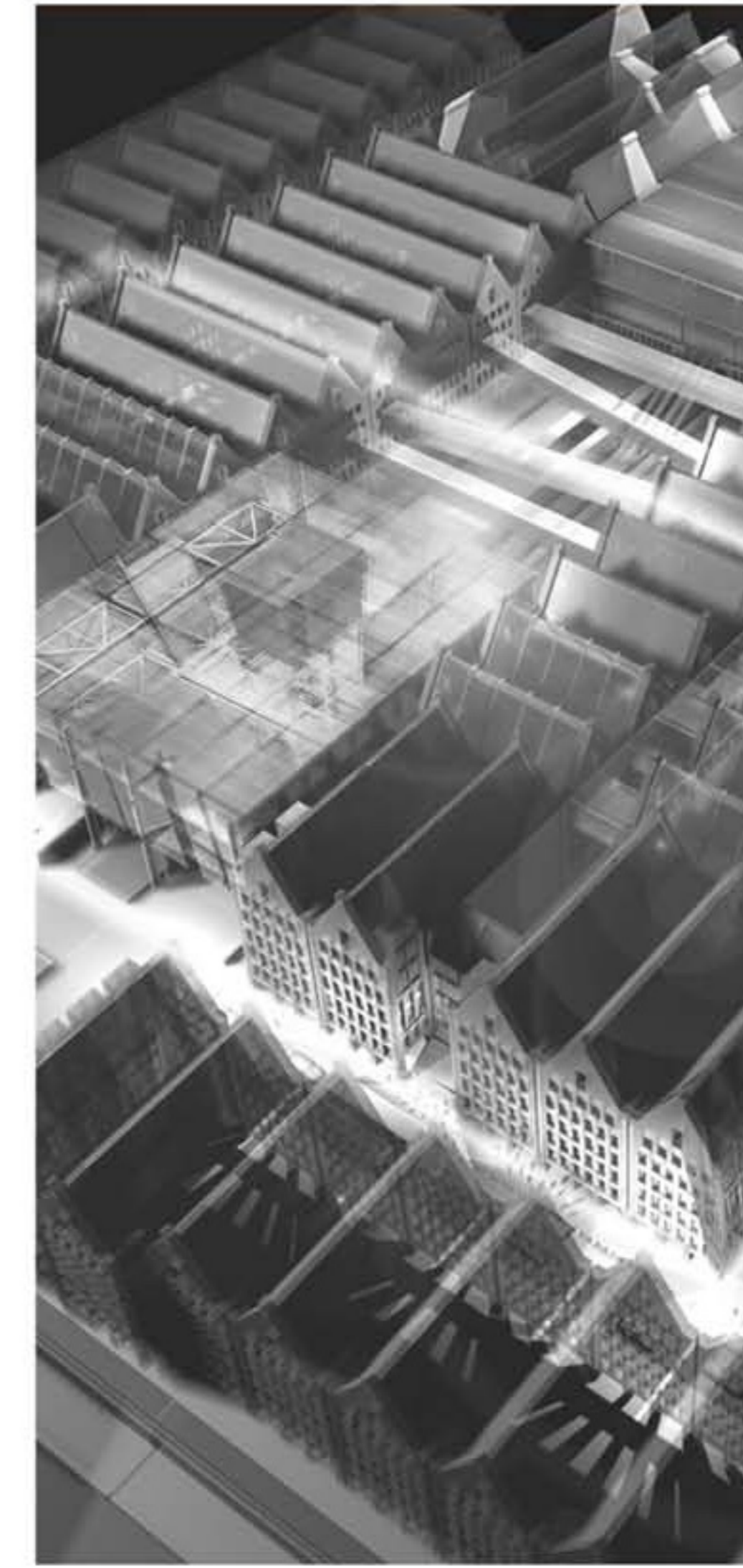
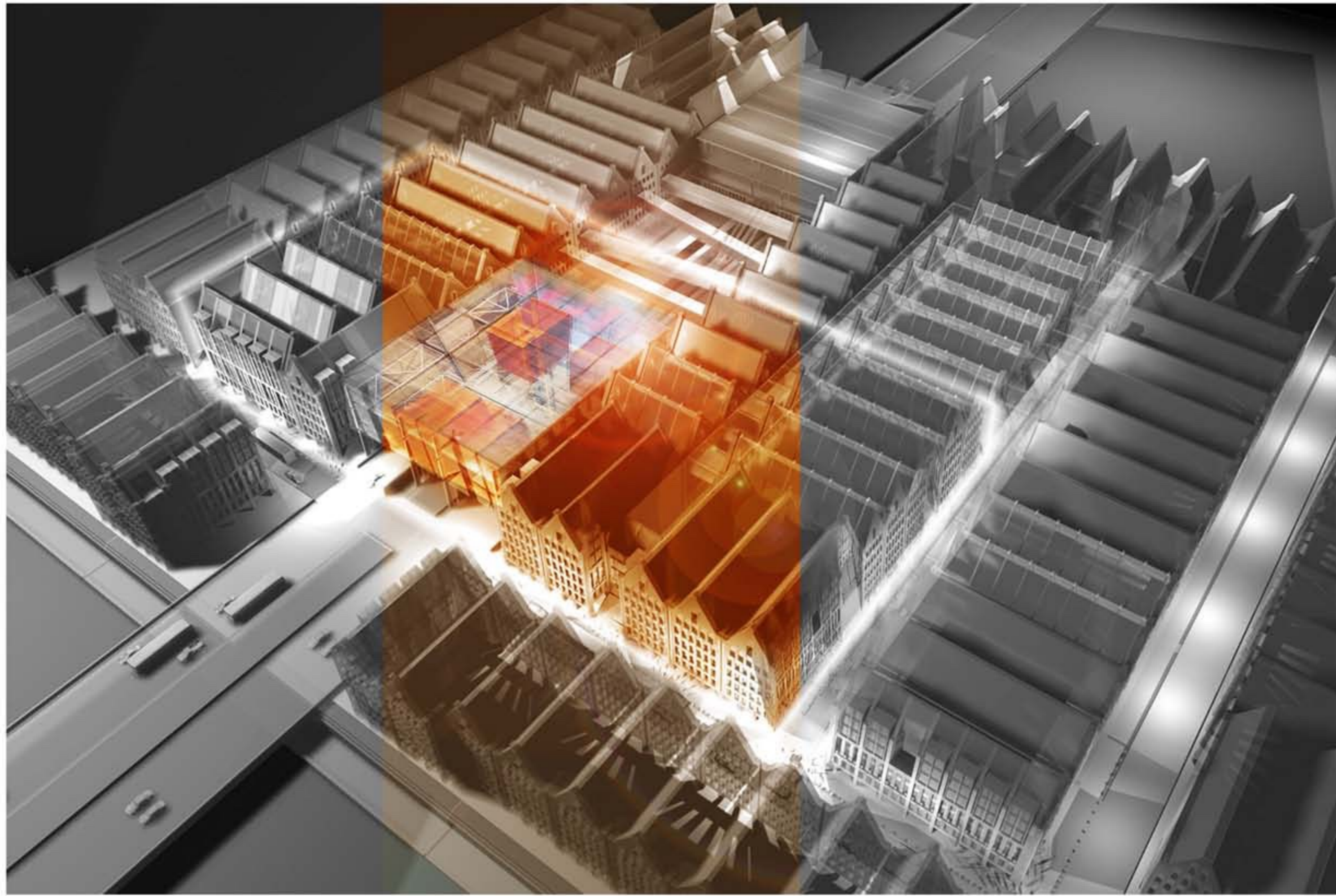
GALLERY ON ISLAND
GALERIA NA WYSPIE



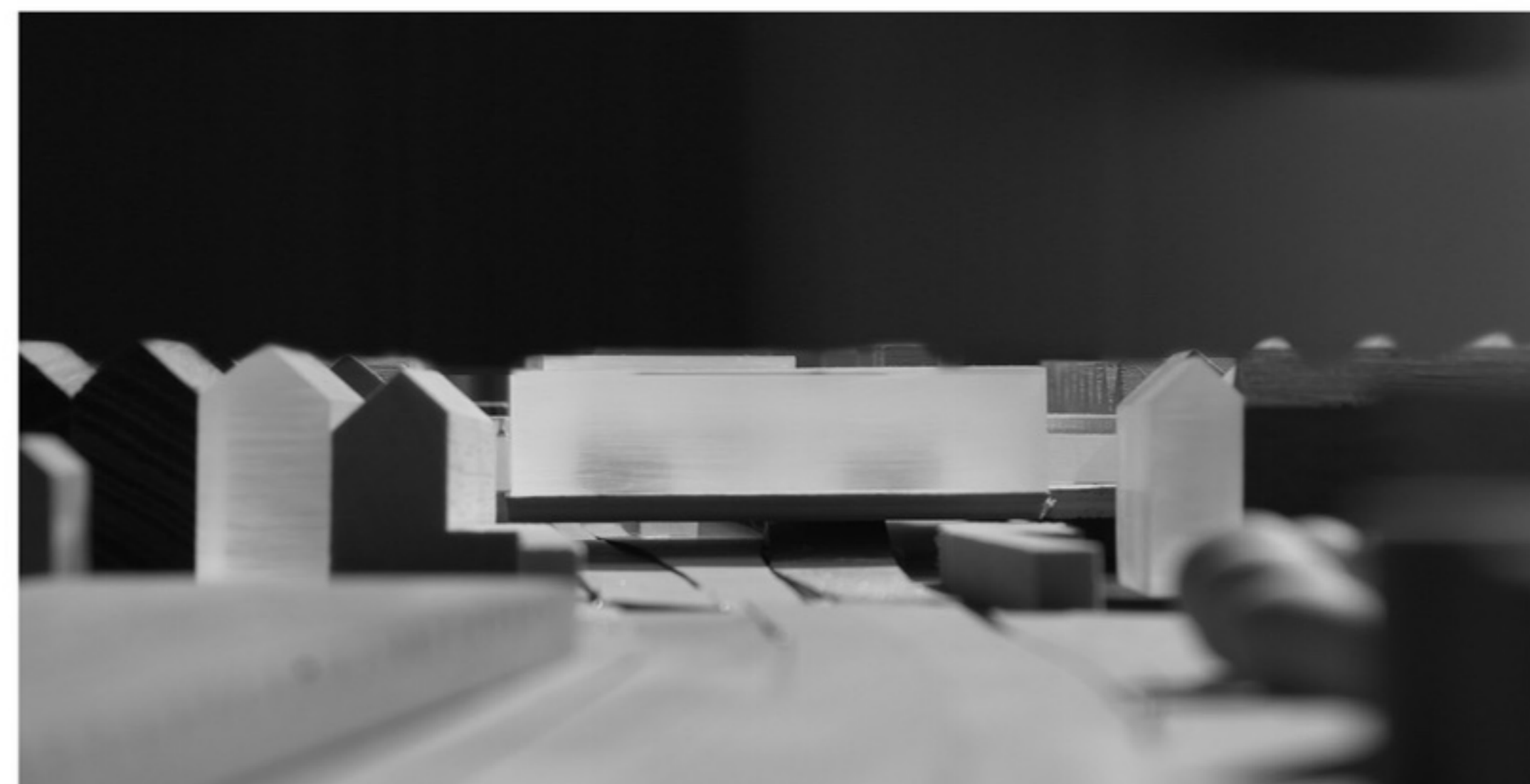
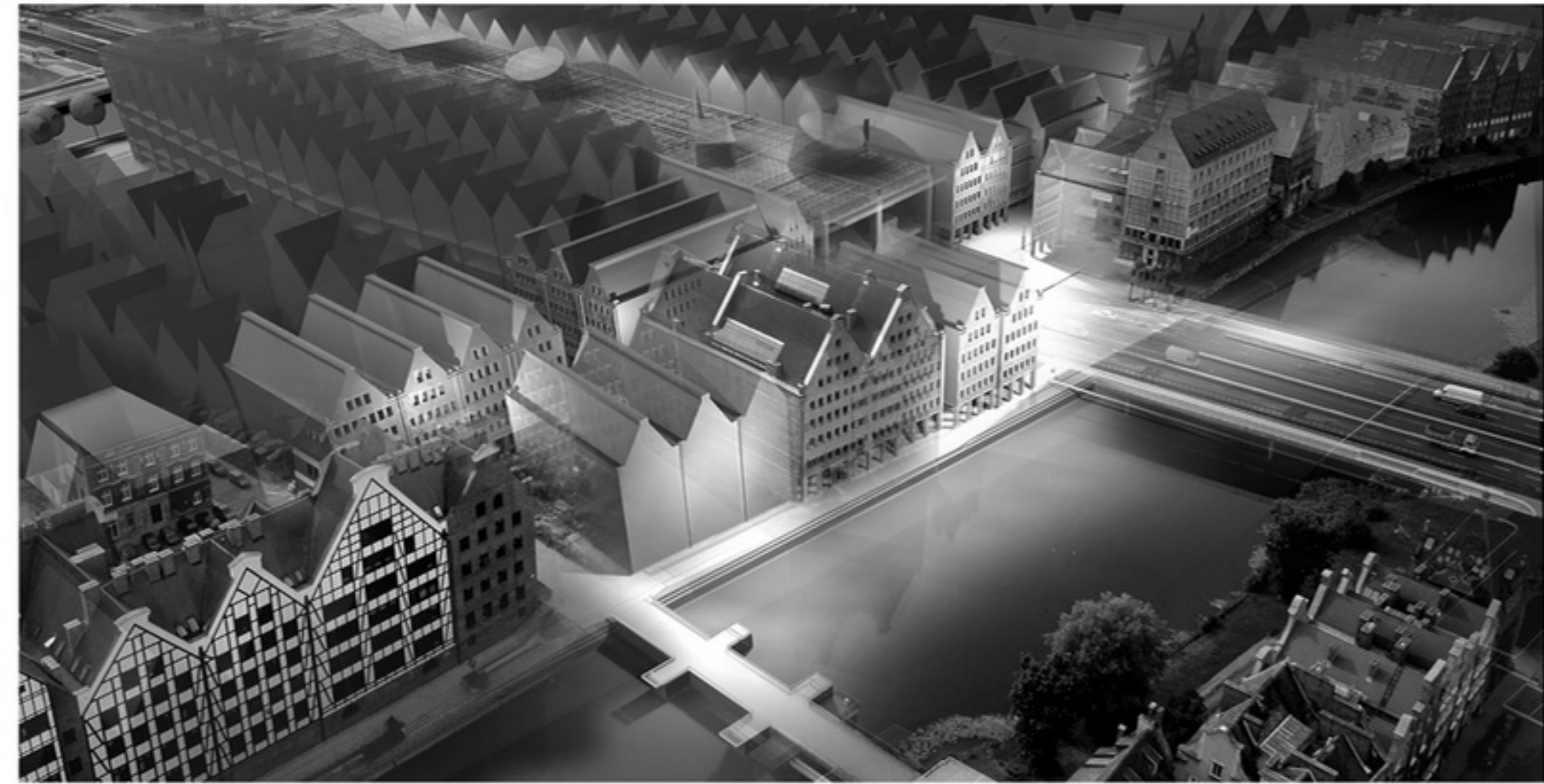
ARCHITECTURAL AND URBAN CONCEPT
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-
URBANISTYCZNA



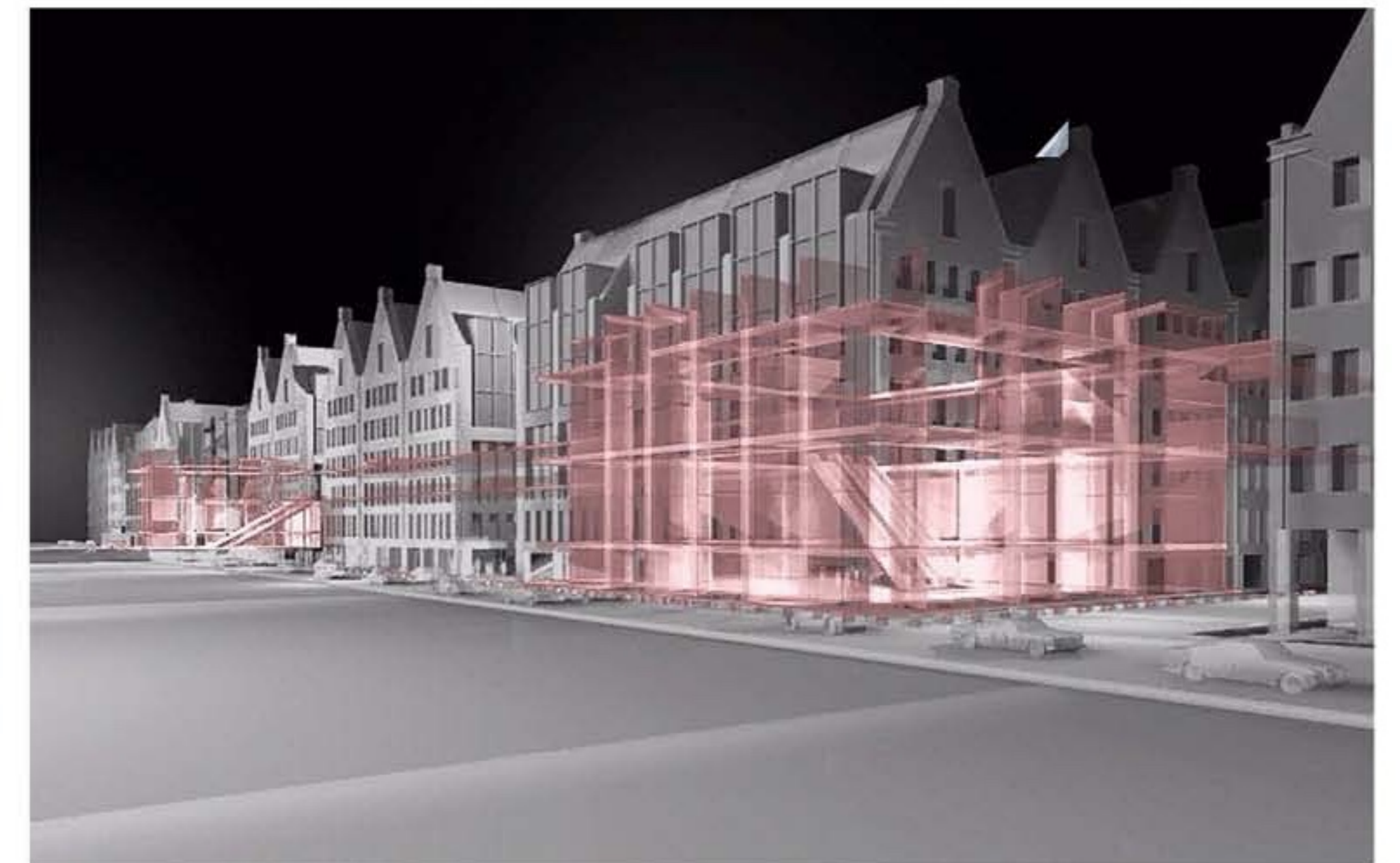
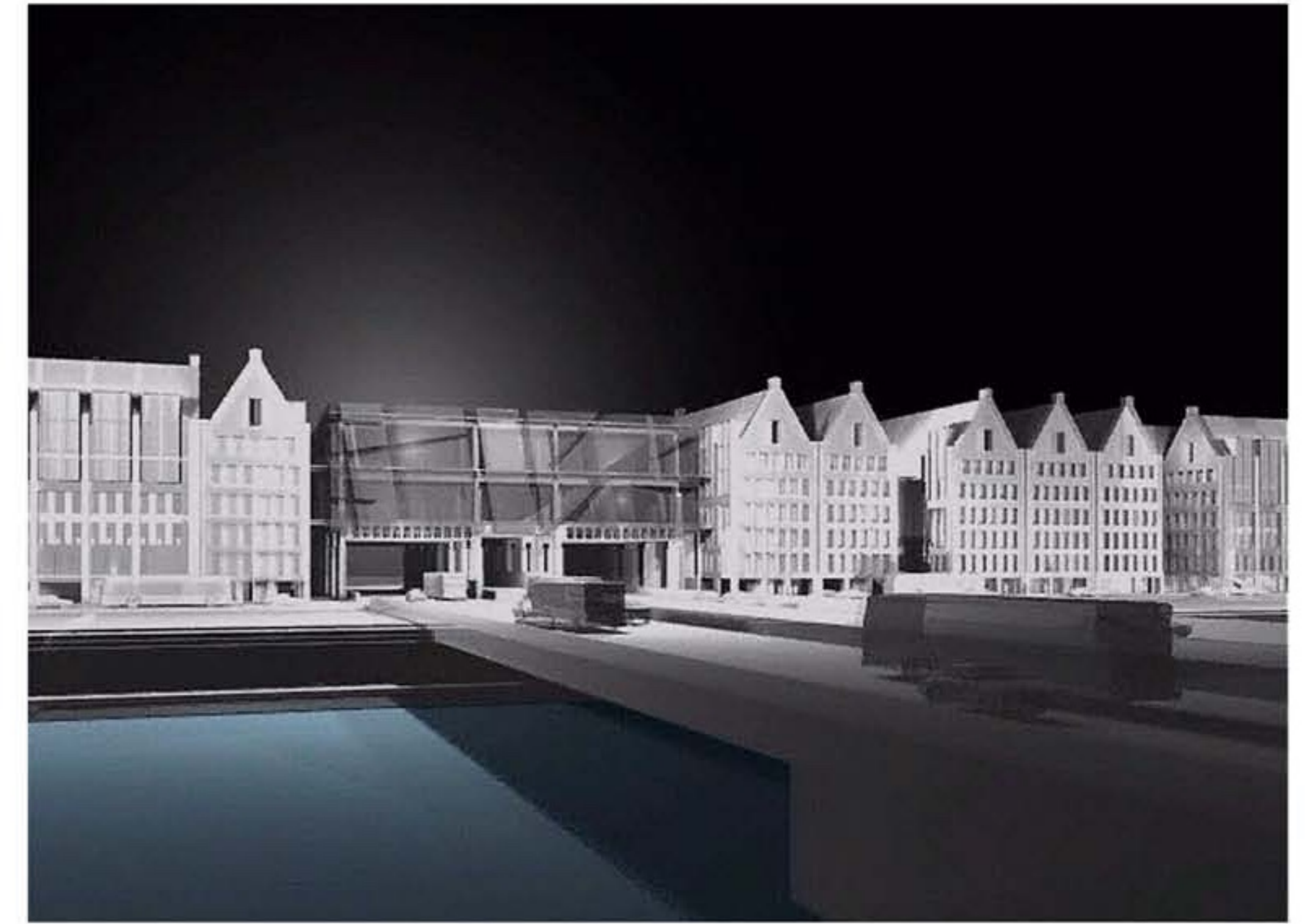
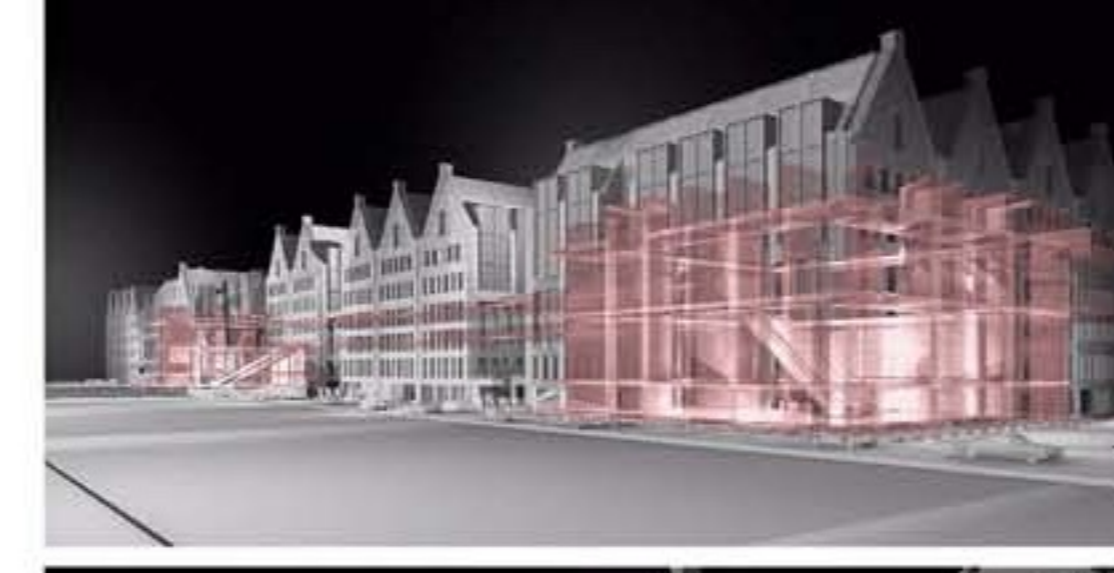
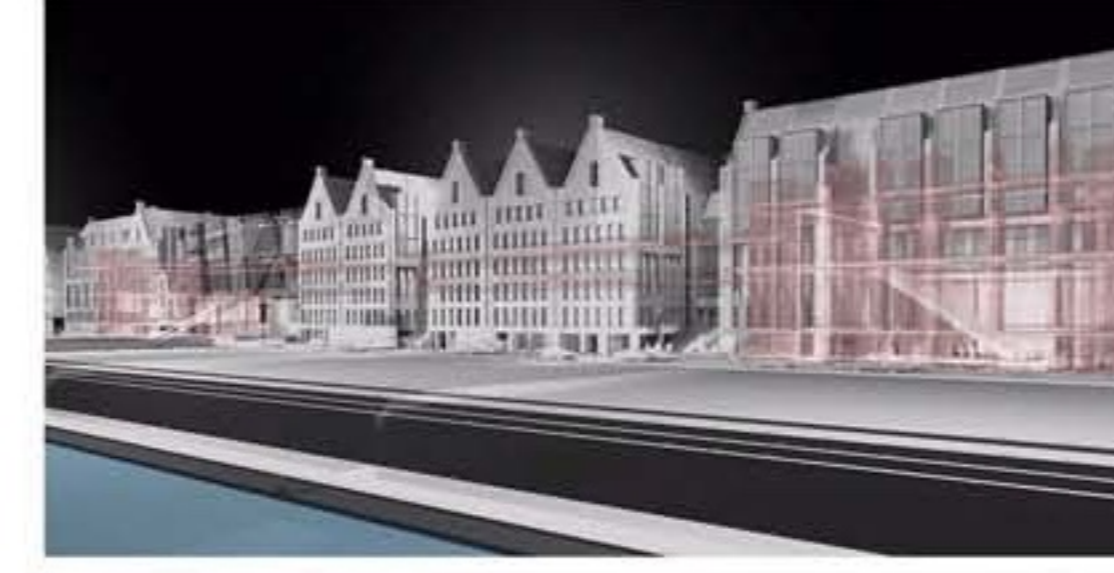
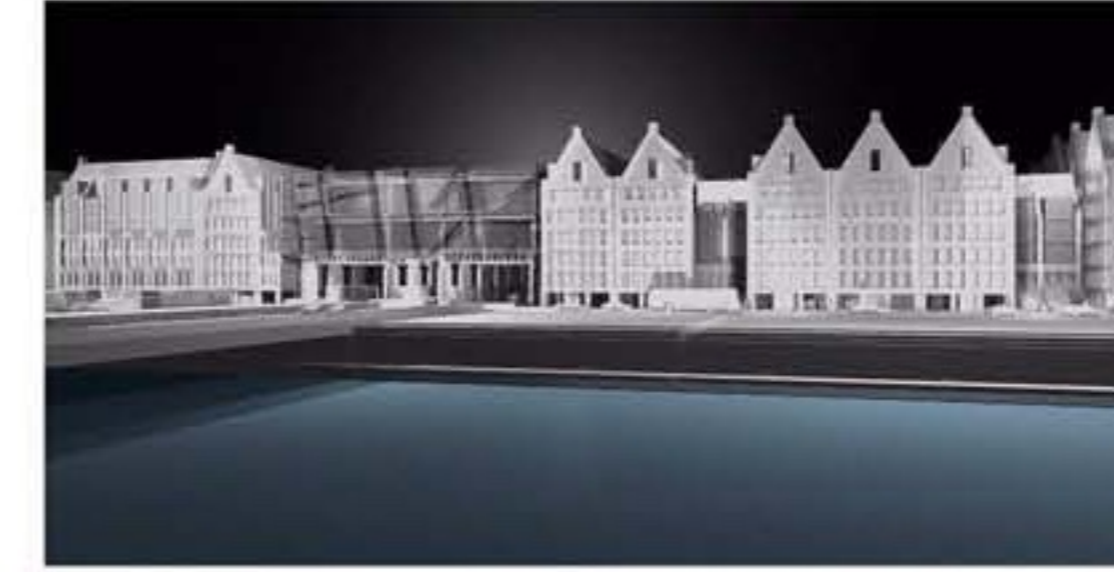
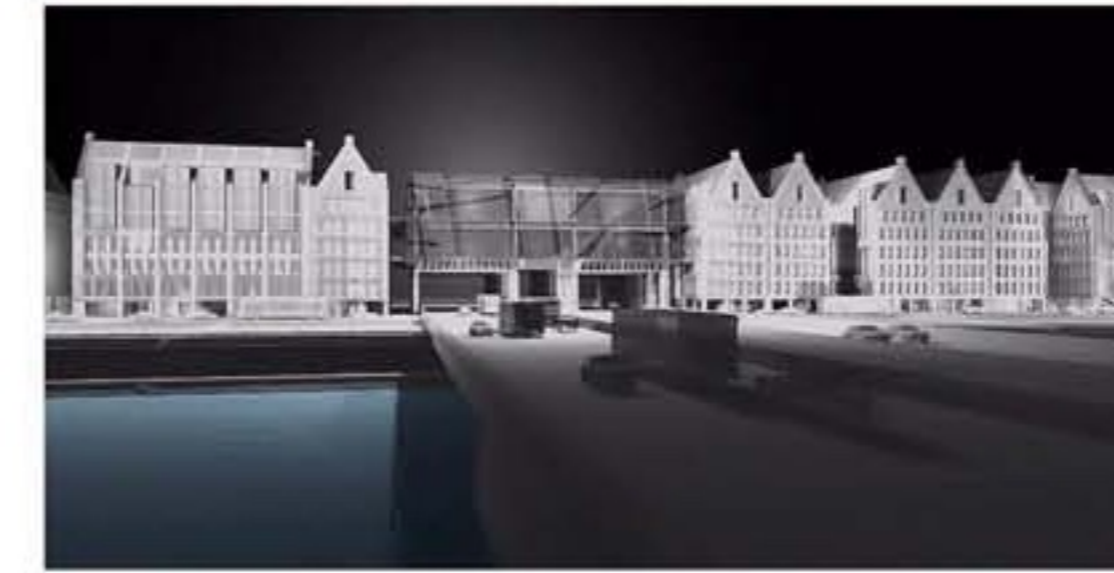
Architectural and urban design concept for Gallery
 Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zagospodarowania terenów Galerii



Facade study - Gallery on Island
Studium elewacji - Galeria na wyspie

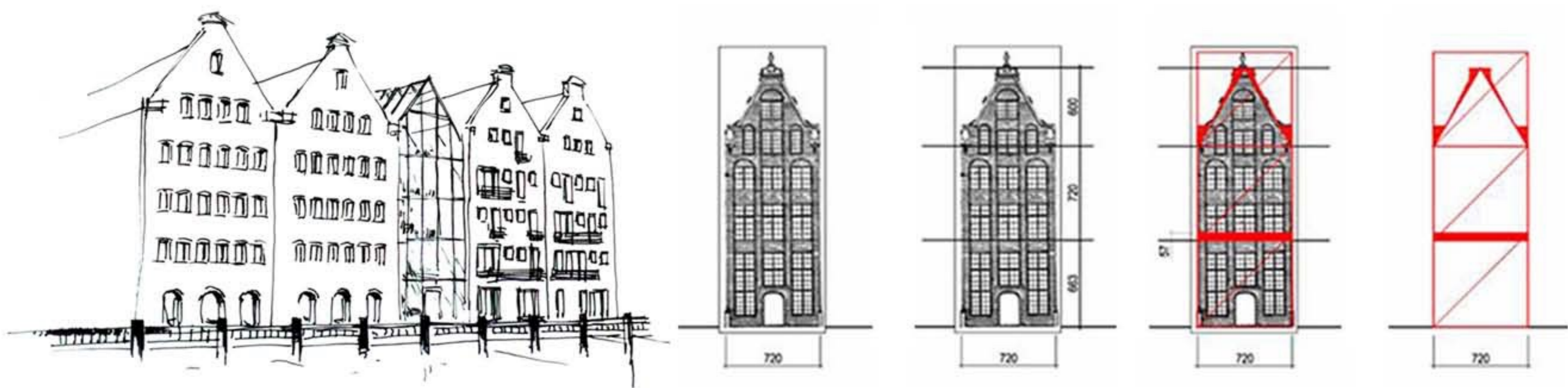


Architectural study of the Gallery
Poszukiwania formy architektonicznej dla Galerii



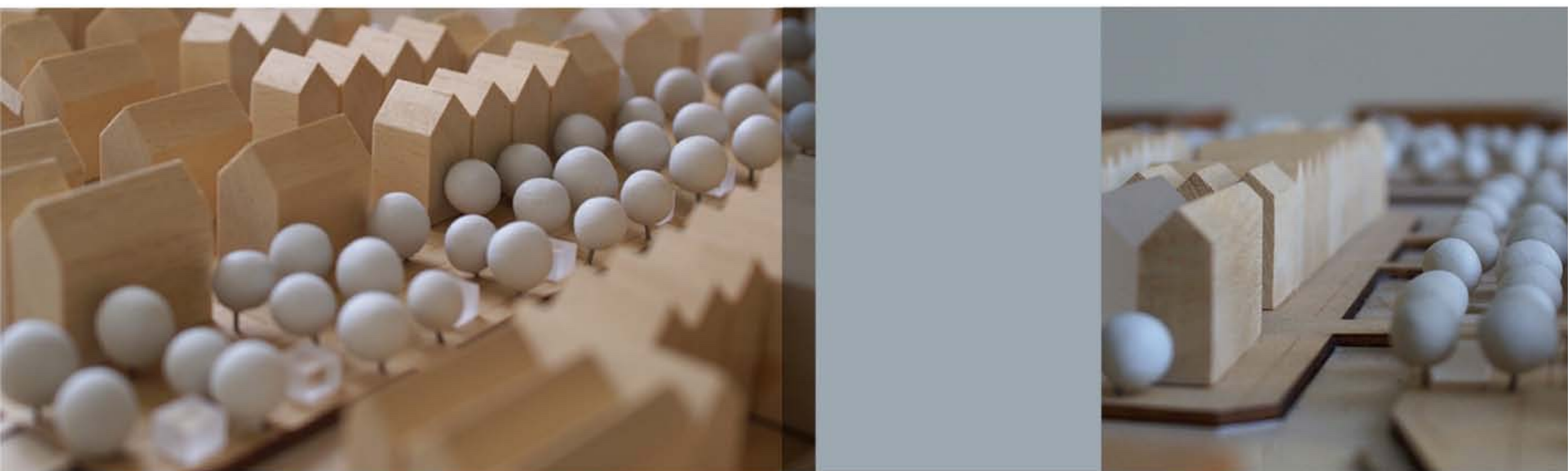


FISH MARKET
TARG RYBNY



Facade form study
 Studium formy elewacji

Urban development concept for Fish Market
 Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania terenu
 Targu Rybnego





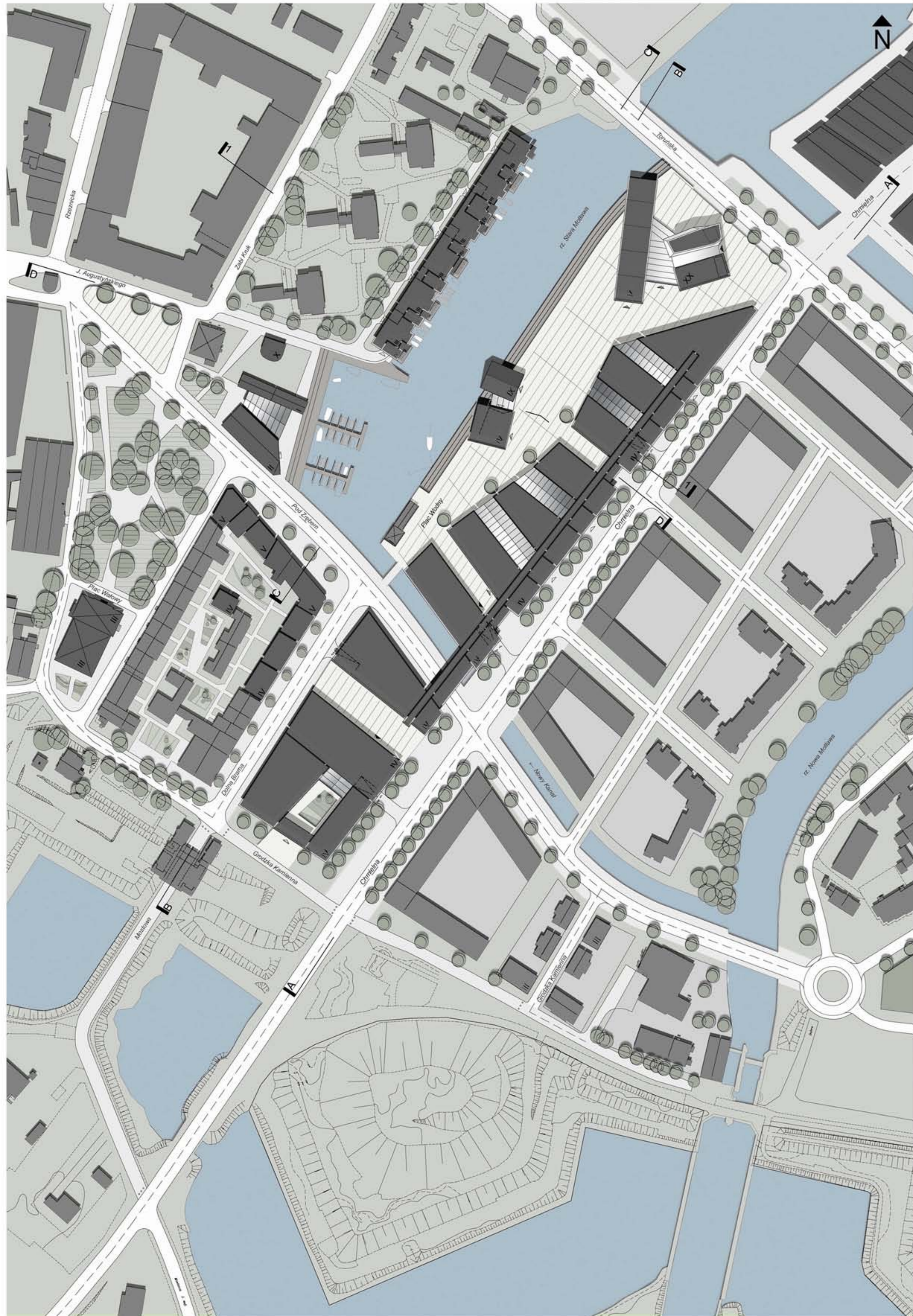
Forms of dominant spatial feature
Formy dominandy przestrzennej



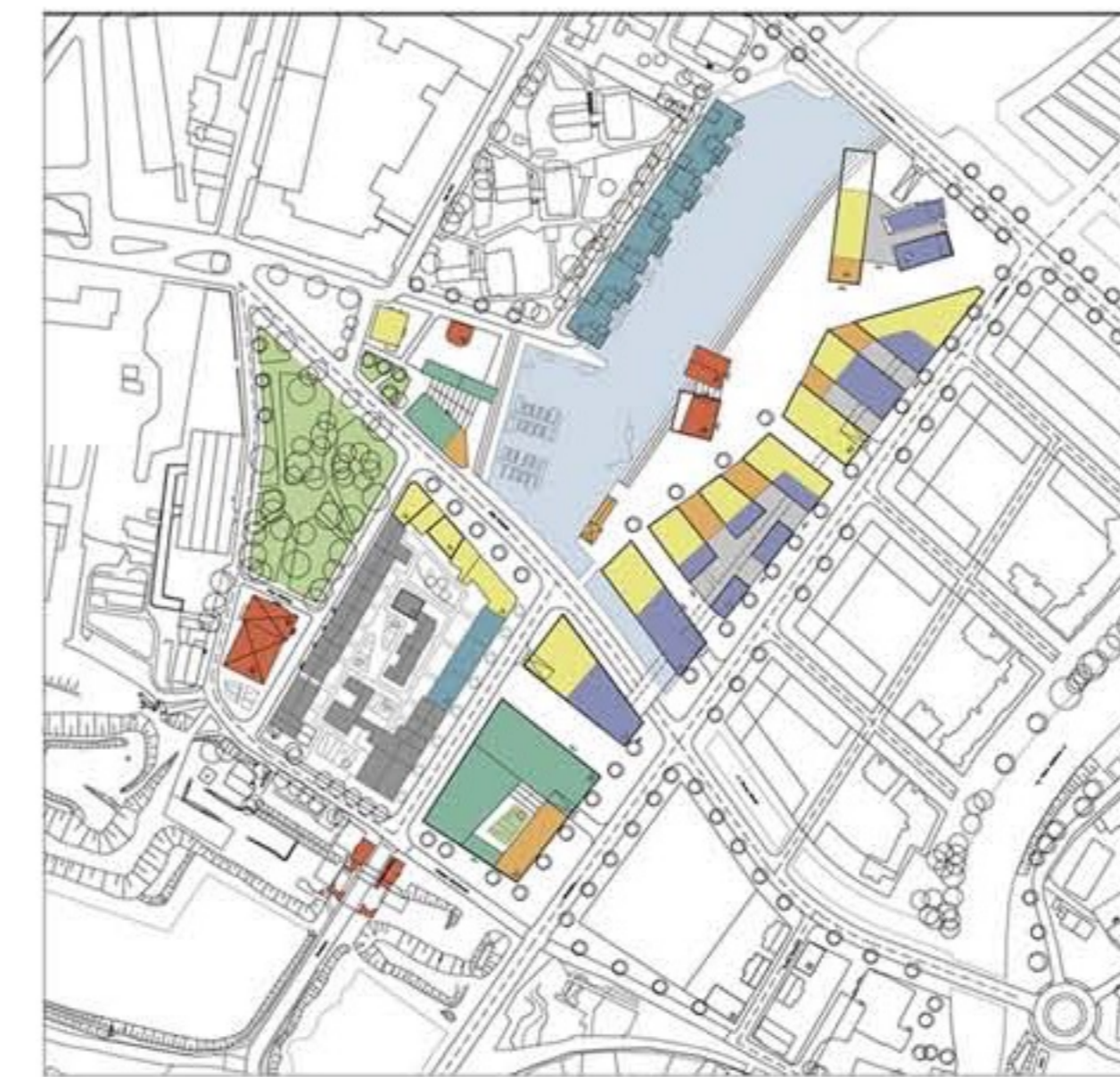
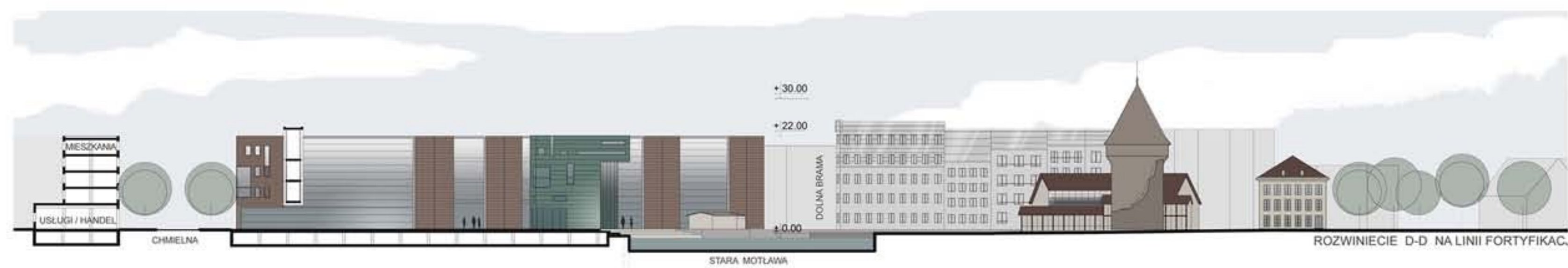
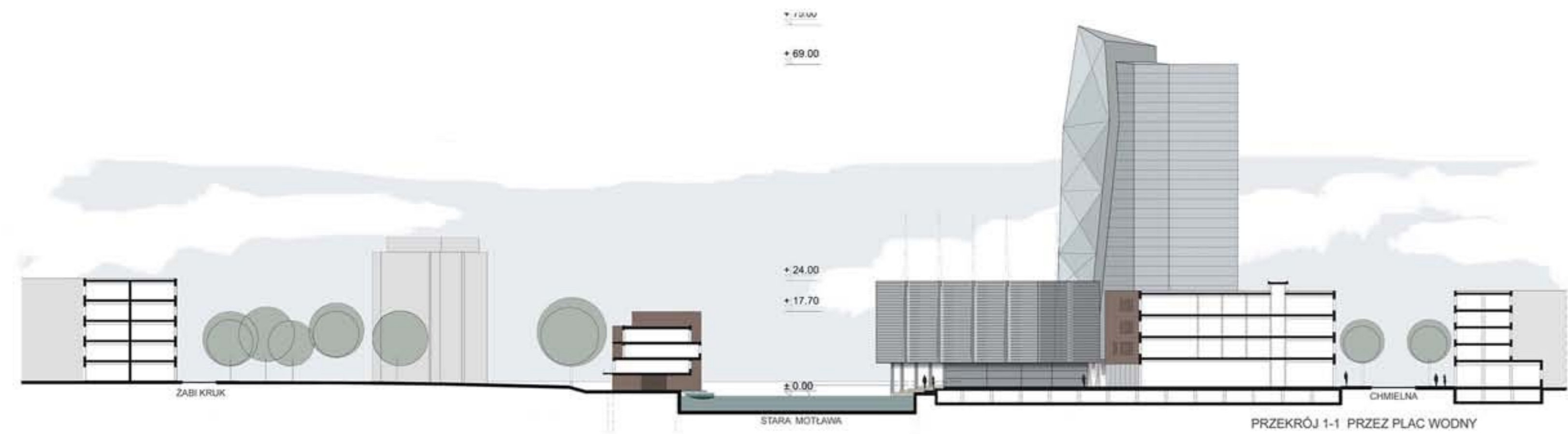


WATER SQUARE —
— ADMINISTRATION CENTRE

PLAC WODNY
— CENTRUM ADMINISTRACYJNE



Urban development concept for Water Square
 Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania Placu Wodnego



FUNCTIONAL LAYOUT LEVEL 1
UKŁAD FUNKCJONALNY POZIOMU 0



FUNCTIONAL LAYOUT LEVEL 1
UKŁAD FUNKCJONALNY POZIOMU 1



FUNCTIONAL LAYOUT LEVEL 4
UKŁAD FUNKCJONALNY POZIOMU 4

LEGENDA / LEGEND

- usługi / services
- gastronomia / restaurants
- funkcja specjalna / special function
- biura / offices
- sale konferencyjne / conference rooms
- komunikacja / circulation
- mieszkania / residential premises
- sport/rekreacja / sports/leisure
- zieleń parkowa / park greenery
- przestrzeń publiczna / public space
- woda / water





RESIDENTIAL DEVELOPMENT PROPOSAL
PROPOZYCJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



RESIDENTIAL DEVELOPMENT PROPOSAL
PROPOZYCJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

GRAY INTERNATIONAL

URBAN STRATEGY & FINANCIAL ENGINEERING

www.grayinter.eu



SIEDZIBA ZARZĄDU

al. Jana Pawła II 80
00-175 Warszawa
Polska
Tel: +48 22 435 18 00
Fax: +48 22 435 12 18

ODDZIAŁY REGIONALNE

ul. Spichrzowa 29/30
80-750 Gdańsk
Polska
Tel: +48 58 320 88 11
Fax: +48 58 320 44 24

Ul. Krakowskie Przedmieście 54
20-002 Lublin
Polska
Tel: +48 81 536 61 00
Fax: +48 81 536 61 31

5, rue de Castiglione
75001 Paris
France
Tel: +33 1 53 45 27 00
Fax: +33 1 43 54 74 00