

OBIEKTY POPRZEMYSŁOWE W WARSZAWIE - POTENCJAŁ OBIKTÓW ORAZ OCENA WYKORZYSTANIA POTENCJAŁU

Autorzy badania:

dr. inż. Agnieszka Dudzińska-Jarmolińska
(a.dudzinska-ja@uw.edu.pl)
dr Magdalena Fuhrmann
(mfuhrmann@uw.edu.pl)

Problem badawczy

- przemiany terenów przemysłowych w mieście na przykładzie Warszawy
- stan istniejącej architektury poprzemysłowej i sposób jej wykorzystania
- modele zachowania dziedzictwa przemysłowego w mieście

Cel badania

Ocena przemian jakie nastąpiły na terenach przemysłowych w Warszawie w latach 1990 - 2017 na przykładzie dwóch dzielnic Praga Północ i Wola.

Obie dzielnice historycznie były miejscem rozwoju przemysłu w Warszawie i dziś są areną największych przekształceń urbanistycznych w mieście, co powoduje całkowitą zmianę ich charakteru. Istotną staje się więc odpowiedź na pytanie: jakie są kierunki przemian na tych terenach, w jaki sposób przemiany te wpływają na rozwój miasta i ich mieszkańców, a także czy zmiany jakie następują na badanym obszarze prowadzone są w ten sposób, by zachować unikalne dziedzictwo poprzemysłowe dawnej Warszawy.

Stan techniczny

- 1 pkt - brak zabudowy
- 2 pkt - ruina, dewastacja
- 3 pkt - zły stan
- 4 pkt - średni stan
- 5 pkt - dobry stan

Atrakcyjność architektoniczna

- 1 pkt - nieatrakcyjny
- 2 pkt - niewielki potencjał
- 3 pkt - średni potencjał
- 4 pkt - duży potencjał
- 5 pkt - zabytek

Stopień wykorzystania

- 1 pkt - obiekt nieużytkowany
- 2 pkt - użytkowanie nieformalne
- 3 pkt - użytkowany w małym stopniu
- 4 pkt - częściowo użytkowany
- 5 pkt - całkowicie użytkowany

Dostępność

- 1 pkt - zakaz korzystania
- 2 pkt - mieszkania, p. prywatna
- 3 pkt - biura
- 4 pkt - usługi powszechne
- 5 pkt - kultura, sztuka, usługi publiczne

Rodzaj przemysłu	Wola	Praga Północ	Element oceny	Wola	Praga Północ	OGÓŁEM
Spożywczy	4	8	Stan techniczny	3,93	3,50	3,71
Metalowy	15	10	Atrakcyjność architektoniczna	4,11	3,96	4,04
Chemiczny	4	6	Stopień wykorzystania	3,86	2,86	3,36
Inny lekki	5	4	Dostępność	2,64	2,39	2,52
RAZEM	28	28				

Na podstawie hierarchicznej analizy danych wszystkie obiekty poprzemysłowe podzielono na 5 grup:

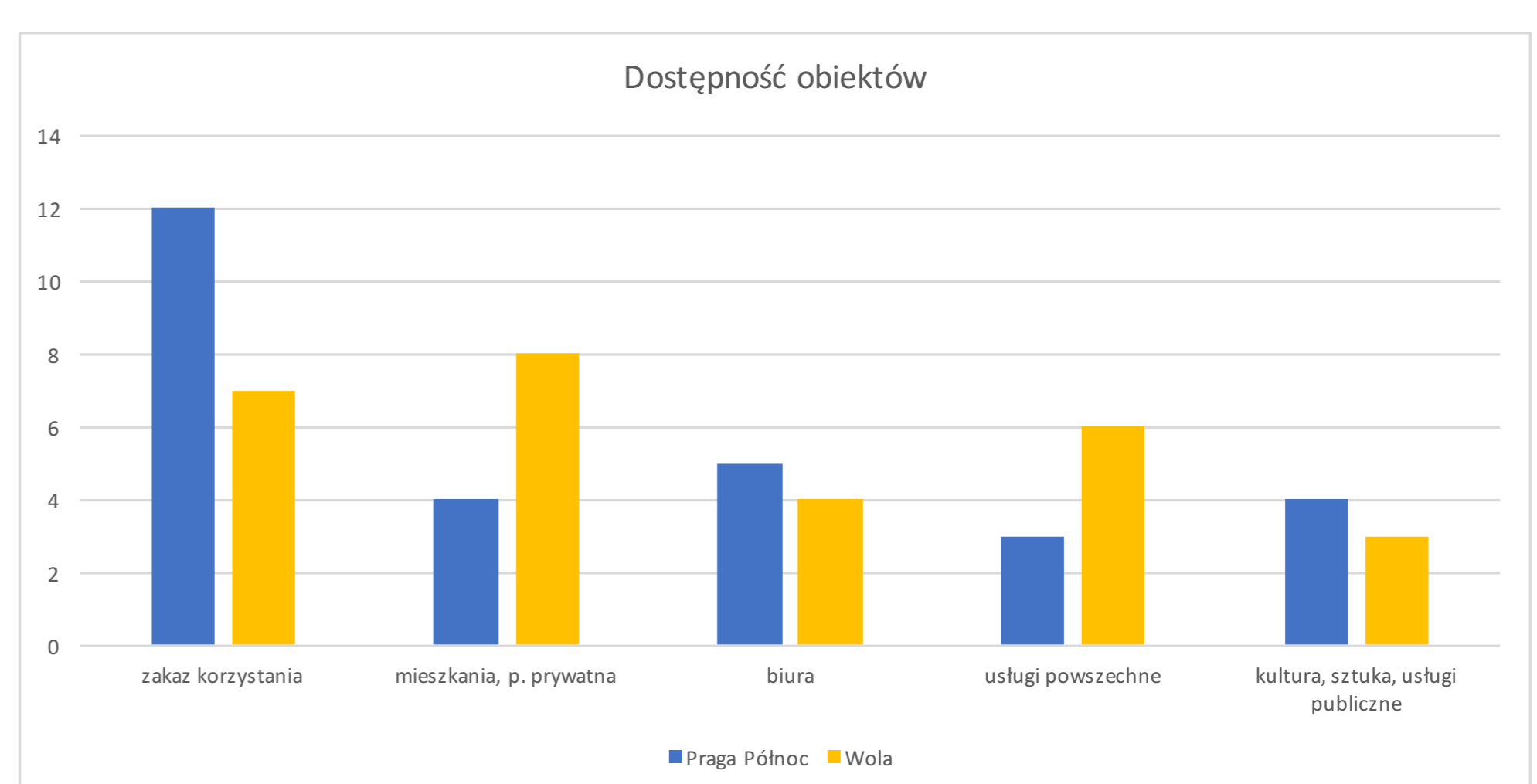
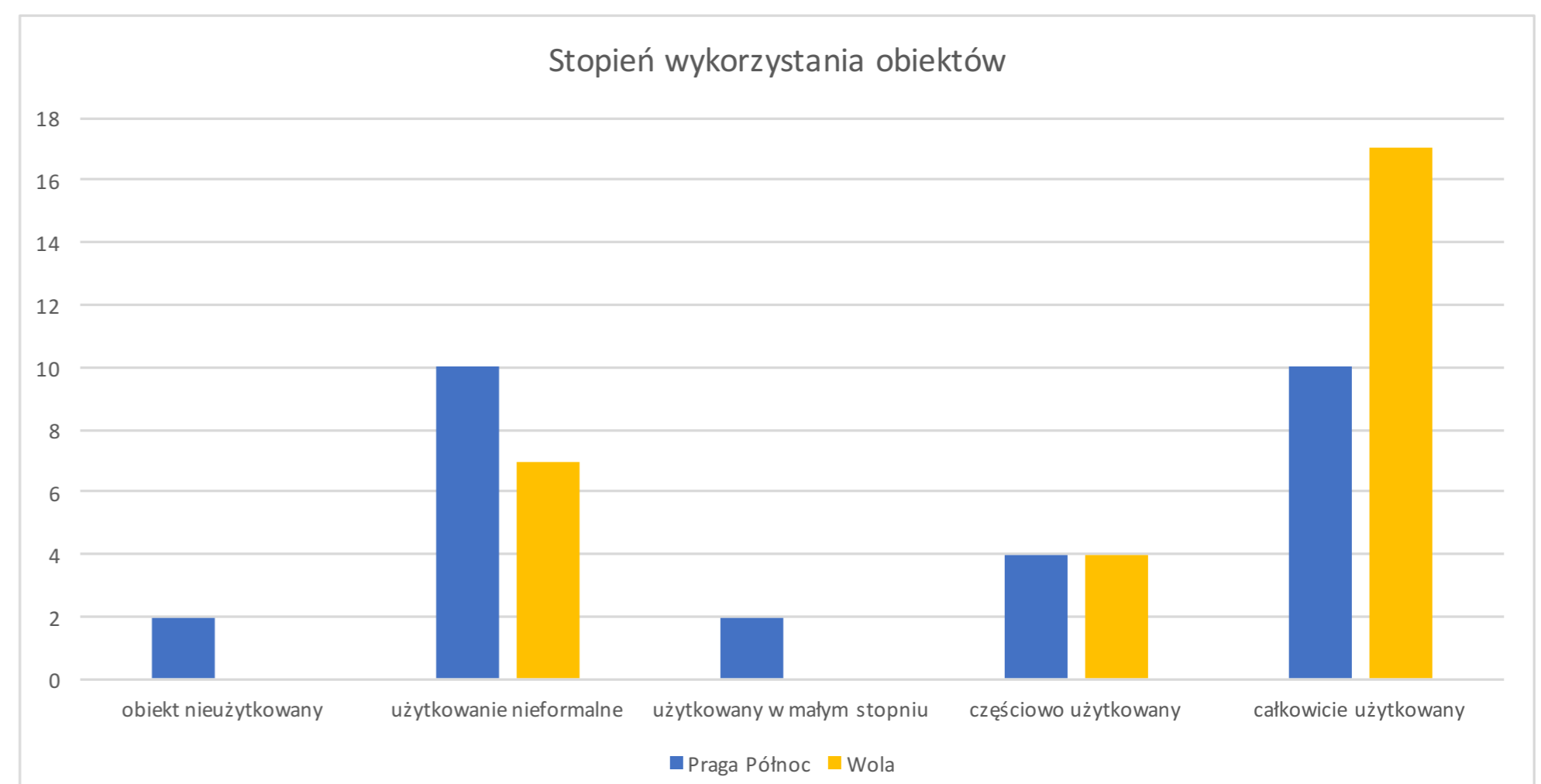
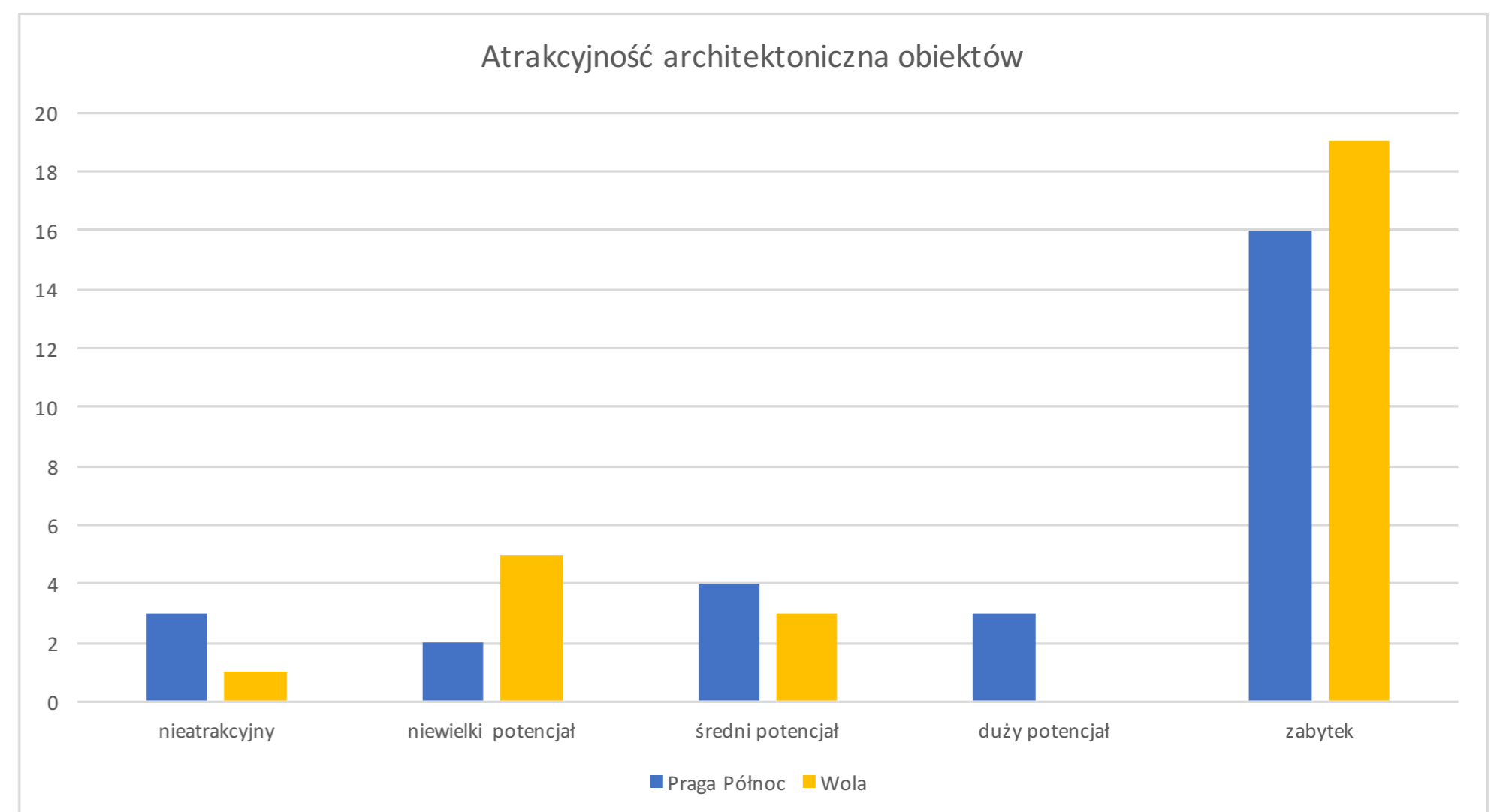
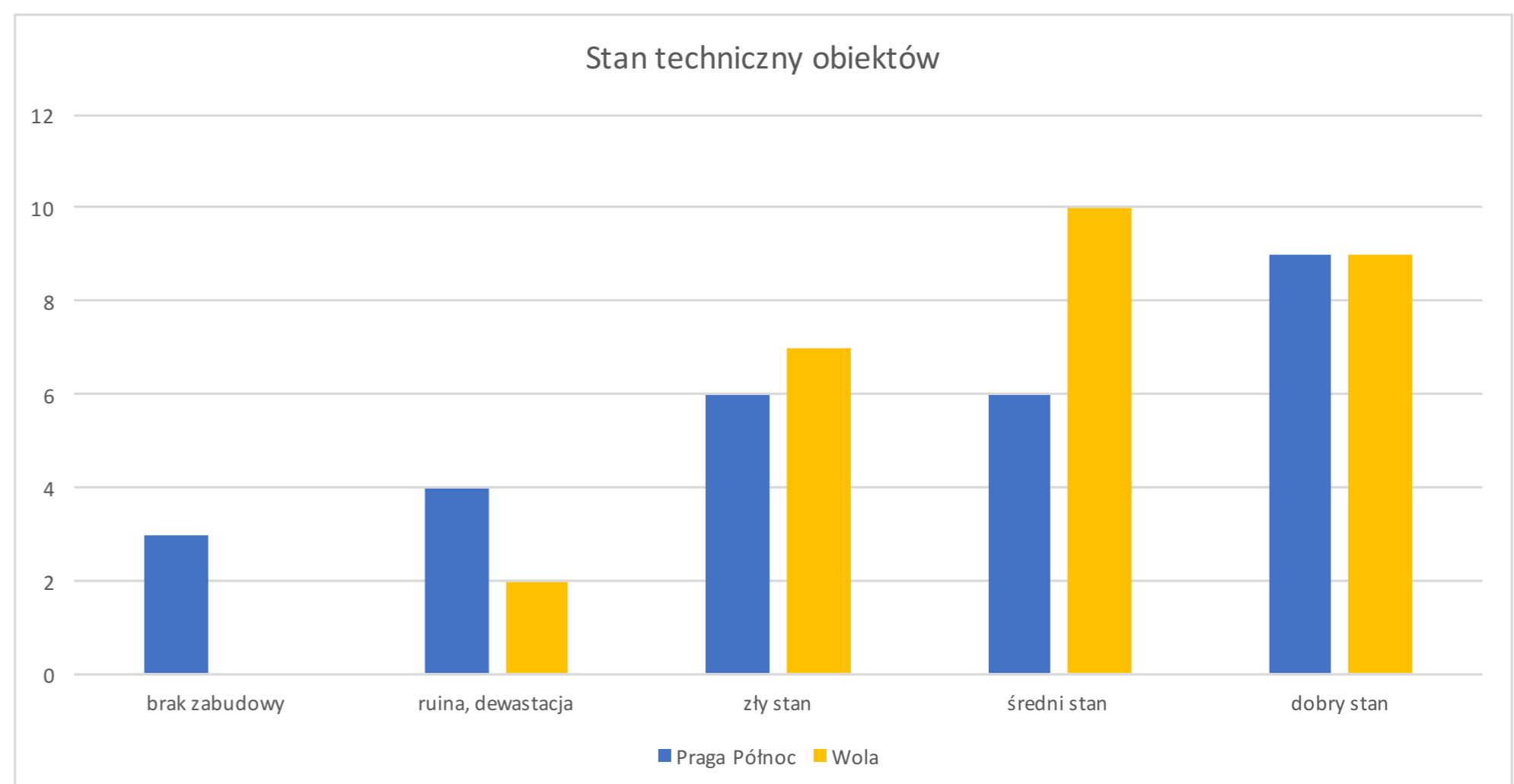
POTRZEBA DZIAŁANIA – 13 obiektów o prawie najwyższej atrakcyjności architektonicznej, ale mniej niż średnim stanie technicznym i jednocześnie bardzo niskim stopniu wykorzystania i dostępności (głównie użytkowanie nieformalne)

NIE MA CO RATOWAĆ – 7 obiektów o niskich wartościach wszystkich parametrów, użytkowanych nieformalnie i o ograniczonej dostępności

OBIEKTY OŻYWIONE – 12 obiektów w bardzo dobrym stanie technicznym i o wysokim stopniu wykorzystania, ale o średniej dostępności i przede wszystkim niskiej atrakcyjności architektonicznej

WYJĄTEK – 1 obiekt, który jest pod względem parametrów inny od pozostałych (Warszawska Piekarnia Mechaniczna), obiekt zabytkowy o niskim stopniu wykorzystania i przeznaczony na różnego rodzaju usługi

NAJLEPSZE PRZYKŁADY – 23 obiekty w bardzo dobrym stanie technicznym, maksymalnej atrakcyjności architektonicznej i wysokim stopniu wykorzystania, ale o średniej dostępności



TRZY SCHEMATY PRZEKSZTAŁCEŃ OBIKTÓW POPRZEMYSŁOWYCH W WARSZAWIE W XXI WIEKU

SCHEMAT I (np. Koneser)

- ETAP I Przemysł jako główna funkcja
- ETAP II Upadek przemysłu
- ETAP III Kształtowanie się negatywnego wizerunku miejsca
- ETAP IV Pojawienie się artystów i podmiotów kreatywnych
- ETAP V Poprawa wizerunku miejsca
- ETAP VI Wykupienie terenów przez deweloperów



SCHEMAT II (np. biurowce na Woli)

- ETAP I Przemysł jako główna funkcja
- ETAP II Upadek przemysłu
- ETAP III Nadanie zabudowie przemysłowej statusu zabytku
- ETAP IV Pogarszanie się stanu technicznego zabudowy
- ETAP V Oczekiwanie na całkowitą samoistną dewastację obiektów
- ETAP VI Powstanie zabudowy deweloperskiej na cennych działkach



SCHEMAT III (np. budynek przy ul. Żelaznej 24 lub ul. Grzybowskiej 72)

- ETAP I Przemysł jako główna funkcja
- ETAP II Upadek przemysłu
- ETAP III Wyburzenie budynków o funkcjach przemysłowych
- ETAP IV Wprowadzenie monofunkcyjnej zabudowy biurowej
- ETAP V Nowy wizerunek miejsca bez nawiązania do przemysłowej przeszłości



WNIOSKI: przekształcenia terenów poprzemysłowych w Warszawie są wyraźnie zróżnicowane - dzielnica Wola zmienia całkowicie swój charakter, a nowa zabudowa nie nawiązuje już do przemysłowej historii dzielnicy, na Pradze Północ zaś zdecydowano się na zachowanie przemysłowego charakteru zabudowy, co miało być atutem dzielnicy i czynnikiem przyciągającym nowych użytkowników, jednak przeznaczanie obiektów na funkcje komercyjne spowodowało ograniczony dostęp do obiektów dla większej grupy mieszkańców dzielnicy i całego miasta.

