

Renesans elektrowni

Transfer wiedzy o rewitalizacji obiektów przemysłowych

W Berlinie i na terenach Niemiec Wschodnich znajduje się wiele obiektów świadczących o intensywnej industrializacji tych obszarów w XIX i XX wieku. Przedsiębiorstwa takie jak AEG lub Siemens współtworzyły berlińskie elektrownie Bewag (od 2006 roku Vattenfall Europe Berlin) i dzięki innowacjom technologicznym przyczyniły się do powstania nowoczesnego systemu zaopatrzenia w prąd w Berlinie i w konsekwencji w całych Niemczech. W latach 1925-1932 wybudowano w Berlinie 14 dużych transformatorowni i ponad 30 mniejszych rozdzielni prądu, które umożliwiały dostarczenie energii produkowanej w elektrowniach o dużym napięciu do lokalnych stacji transformatorowych. Ze względu na postęp techniczny i rozwój technologii obiekty te straciły swoją pierwotną funkcję. Wiele z nich znajduje się pod opieką konserwatorską. Jako świadkowie epoki industrializacji Berlina mają one ogromne znaczenie i są nazywane „Elektropolis”.



Stacja transformatorowa Leibniz, Berlin-Charlottenburg

Bez możliwych do realizacji projektów adaptacyjnych zabytkom techniki grozi upadek. Przed kilku laty dzisiejszy właściciel berlińskich zakładów energetycznych postawił sobie za cel zachowanie budynków. Prace adaptacyjne przeprowadzone zostaną w dawnych transformatorowniach i elektrowniach o całkowitej powierzchni brutto ok. 100.000 m².

W latach 1997 - 1998 dawne zakłady Bewag sporządziły dokładne inwentaryzacje budowlane dla wielu budynków elektrowni, a następnie zleciły przygotowanie koncepcji adaptacyjnych dla, np. transformatorowni Leibniz, Buchhändlerhof, Scharnhorst i Marienburg oraz dla elektrowni Schiffbauerdamm i Rummelsburg.

Pomiędzy ochroną zabytków, opłacalnością a potrzebami inwestorów

Bewag – później Vattenfall – był świadomy wartości architektonicznej swych transformatorowni i jako ich właściciel, w ramach obszernych programów obejmujących działania zabezpieczające substancję budowlaną, przejął odpowiedzialność za ich zachowanie. Powstały nowe strategie adaptacyjne służące zachowaniu wartościowej architektury przy jednoczesnym nadaniu jej ekonomicznie uzasadnionych funkcji i pokrywające się z ogólnymi strategiami przedsiębiorstwa w ramach jego profilu działalności. Celem było uzyskanie równowagi pomiędzy zachowaniem wartościowego zabytku w zgodzie z zasadami konserwacji i ekonomicznie opłacalną koncepcją zagospodarowania.

Vattenfall, jako jeden z większych właścicieli obiektów i gruntów w stolicy, opracował program dla całego portfolio swoich nieruchomości. Był to krok naprzód od pasywnego zarządzania nieruchomościami do ich aktywnej rewitalizacji. Istotne było uwzględnienie szczególnej sytuacji na rynku nieruchomości w Berlinie, która od 1995 roku cechuje się rosnącą liczbą pustostanów i utratą wartości obiektów. W związku z tym popyt ze strony profesjonalnych grup deweloperskich zajmujących się nieruchomościami przemysłowymi został zahamowany. Klasyczni inwestorzy i zarządcy pakietów kapitałowych, takich jak ubezpieczenia i fundusze powiernicze, są tylko wówczas zainteresowani tego rodzaju obiektami, gdy zagwarantowane jest ich trwałe użytkowanie, wynajem i adaptacja jest już zakończona. Tylko wtedy ryzyko inwestycyjne można zminimalizować.

Pomimo tego dla niektórych budynków udało się znaleźć potencjalnych nabywców. Dzięki swemu położeniu w centrum miasta oraz funkcjonalnemu rzutowi dawne transformatorownie okazały się interesujące dla przedsiębiorstw z branż komunikacyjnej, medialnej, informatycznej i wzornictwa przemysłowego. Te firmy poszukiwały dawnych kompleksów przemysłowych, które odpowiadałyby filozofii przedsiębiorstwa.



Transformatorownia Buchhändlerhof, Berlin-Mitte

Marketing zabytków

Opracowanie strategii marketingowej dla zabytków przyczynia się w dużym stopniu do szybkiego zagospodarowania opuszczonych budynków zakładów elektrycznych. Ze względu na pilną potrzebę znalezienia nowych użytkowników berliński producent energii elektrycznej zdecydował się w 1998 roku na wynajem budynków na cele tymczasowych projektów artystycznych i komercyjnych. Udanymi inicjatywami tego typu są wystawy w transformatorowni przy Paul-Lincke-Ufer i muzeum Vitra-Design oraz inscenizacja operowa „Malpopita” w transformatorowni Humboldt.



Stacja transformatorowa Humboldt, Berlin

Udostępnienie dokumentacji, opracowanie publikacji i organizacja wystaw doprowadziły do popularyzacji idei adaptacji i unaocznili potencjał kompleksów architektonicznych, co w konsekwencji doprowadziło do ich zachowania także w zmienionych warunkach gospodarczych. W roku 2000 Bewag (Vattenfall) otrzymał od kraju związkowego Berlina medal zasług im. Ferdinanda-von-Quasta za swe działania inwestycyjne, w roku 2002 nagrodę Berlińskiej Fundacji Ochrony zabytków (Stiftung Denkmalschutz Berlin) i w roku 2005 nagrodę („Die Silberne Halbkugel”) od Narodowego Komitetu Ochrony Zabytków (Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz).

W międzyczasie Vattenfall zrealizował, m.in. we współpracy z architektami prof. Petrą i prof. dr Paulem Kahlfeldtem, urzędem ochrony zabytków (Landesdenkmalamt Berlin) i różnymi użytkownikami, wiele udanych projektów.

I tak, np. firma MetaDesign rezyduje od 2001 roku w dawnej transformatorowni Leibniz, dziś pod nazwą MetaHaus, przy Leibnizstraße w Berlinie-Charlottenburgu. Dzięki wzajemnemu dopasowaniu aspektów ochrony zabytków, ekonomii i potrzeb użytkowników powstała architektura, która perfekcyjnie odzwierciedla kulturę przedsiębiorstwa MetaDesign, a jednocześnie respektuje szczególny charakter zabytkowego budynku. Autorzy projektu adaptacyjnego stworzyli obiekt, które łączy w sobie cechy nowoczesnego i jednocześnie przyjaznego człowiekowi miejsca pracy.

Kolejnym znanym użytkownikiem zabytkowego obiektu jest stacja telewizyjna RTL, której berlińskie studia zajęły pomieszczenia elektrowni Schiffbauerdamm zbudowanej w 1889 roku w centrum stolicy.

Transformatorownia Scharnhorst przy Sel-lerstraße wybudowana w 1928 roku, została zaadaptowana w latach 1990-tych na nowe cele. Masywny budynek o osiowo-symetrycznej kompozycji jest największym i jednym z najważniejszych w swoim rodzaju. Jego forma i dekoracje elewacji frontowej od strony dawnego portu (Nordhafen) nawiązują do architektury perskiej. Od lipca 2006 roku ma tu swoją siedzibę nowe centrum sprzedaży Vattenfall Europe. Przebudowany budynek zapewnia idealne warunki przestrzenne dla tego działu posiadającego struktury organizacyjne zorientowane na kontakt z klientem.



Stacja transformatorowa Scharnhorst, Berlin-Wedding

Perspektywy

W realizacjach swoich koncepcji rewitalizacyjnych Vattenfall Europe pokazał, że dzięki profesjonalnemu podejściu do zagadnienia adaptacji zabytków można nie tylko zabezpieczyć wartość obiektów przemysłowych, ale również zapewnić wzrost wartości takiej nieruchomości przy pomocy nowego użytkowania respektującego jego charakter.

Podobnie jak Vattenfall, także Instytut Nowej Kultury Industrialnej (INIK) e. V. angażuje się we wzorowy sposób w tematykę rewitalizacji dawnych terenów przemysłowych w słabych strukturalnie regionach Niemiec Wschodnich i Polski. Właśnie taka metodyka ekologicznej, gospodarczej i kulturalnej rewitalizacji propagowana przez INIK oferuje szansę trwałego użytkowania zabytków industrializacji. Tego typu koncepcje wychodzą poza zwykłe działania zabezpieczające stan techniczny. Niestety, jak dotąd konserwatorzy i architekci rzadko skłaniają się ku rozwiązaniom stawiającym na pierwszym planie zachowanie substancji budowlanej lub rekonstrukcję.

Z pomocą zaproponowanej przez INIK interdyscyplinarnej koncepcji, która uwzględnia impulsy z gospodarki, inżynierii, kultury i ekologii, położone zostały podwaliny pod całościowe podejście do problemów nieużytkowanych terenów przemysłowych. W ten sposób możliwe są rozwiązania typu „wygrana-wygrana” (ang. win-win) korzystne dla użytkowników, właścicieli i urzędów terytorialnych. Szczególnie ważne wydaje się przy tym naukowe podejście instytutu do omawianego zagadnienia.

Dzięki koncepcjom opracowanym przez INIK istniejące kierunki studiów, takie jak architektura, historia sztuki i architektury, facility management i kierunki studiów podyplomowych, np. konserwacja zabytków, mogą zostać uzupełnione o niezbędne komponenty z innych dyscyplin. W projektach rewitalizacji uczestniczą właściciele, użytkownicy, architekci, specjaliści ds. finansów i urzędnicy administracji budowlanej. Tylko w przypadku wzajemnego zrozumienia poglądów przedstawicieli innych branż i celów danego partnera może powstać koncepcja o optymalnych szansach na realizację. Współdziałanie jest także gwarancją znacznej redukcji współczynników ryzyka inwestycji.

Ze względu na prezentację różnorodnych strategii wychodzących poza uwarunkowania poszczególnych lokalizacji przedłożona publikacja oferuje zbiór rozwiązań przydatnych zarówno specjalistom z branż związanych z nieruchomościami, jak również placówkom administracji rządowej, zabytkoznawcom, developerom, studentom a przede wszystkim użytkownikom, którzy są konfrontowani z realnymi szansami i potencjałami opuszczonych obiektów przemysłowych.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG
Dr. Hans Achim Grube



Muzeum Przemysłu i Techniki znajduje się u podnóża Karkonoszy w pobliżu centrum miasta Wałbrzycha (1,5 km). Liczba odwiedzających wynosi, według danych za rok 2005, poniżej 6000 osób rocznie.

Muzeum nawiązuje do długiej tradycji turystyki kopalnianej. Już pod koniec XVIII wieku odbywały się tu spływy kanałami w sztolniach. Do dzisiaj zachowana Lisia Sztolnia jest najstarszą spławną sztolnią na kontynencie europejskim.

W muzeum można zapoznać się z kulturą i warunkami pracy w dawnej kopalni. Zebrane eksponaty ukazują wiele aspektów codziennej pracy górników i ze względu na swą autentyczność mają dużą wartość.

Oferta turystyczna obejmuje dwie trasy zwiedzania: (1) trasa prowadząca przez naziemne obiekty kopalni m.in.: elektrownię, hale magazynowe, kotłownię, kuźnię, łaźnię, warsztaty i stację przeładunkową, (2) trasa podziemna - Lisia Sztolnia.

W 1996 roku kopalnię Julia ostatecznie zamknięto i stopniowo przekształcano ją w Muzeum Przemysłu i Techniki. Od tego czasu wiele międzynarodowych konferencji miało miejsce i opublikowano liczne opracowania na ten temat. Inicjatywa utworzenia muzeum wyszła od władz miasta Wałbrzych i Politechniki Wrocławskiej. Założenie o powierzchni około 6 ha składa się z 22 zabytkowych budynków przemysłowych oraz zabytków techniki wysokiej klasy. 16 obiektów znajduje się pod ochroną konserwatorską. Obecnie jest tu zatrudnionych dziesięć osób.

Miasto Wałbrzych zamierza w najbliższym czasie ograniczyć środki finansowe dla muzeum, przebudować sam obiekt i stopniowo doprowadzić do powstania samofinansującej się placówki muzealnej. W tym celu pod koniec lat 1990-tych przeprowadzono wiele studiów wykonalności.





Muzeum Przemysłu i Techniki w Wałbrzychu dysponuje dużym potencjałem, aby stać się unikatowym produktem turystyki przemysłowej. Znajduje się ono w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnie odwiedzanych atrakcji turystycznych. Pomimo wielu starań muzeum nie osiągnęło dotąd miana znaczącej destynacji turystycznej na skalę ponadregionalną.

Uroczyste otwarcie muzeum z nową ofertą dla zwiedzających.

[4] Ponowne otwarcie

Wydatki
zrychody

01 Inicjacja	02 Rozwój	03 Realizacja	04 Użytkowanie
--------------	-----------	---------------	----------------

	1		2		3		4		5		6	Lata
--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	------

[illegible]

[d] Projekt techniczny i realizacja

Etapowa realizacja projektu technicznego z zachowaniem zasad konserwatorskich. Wspólny marketing turystyczny w regionie.

Proponuje się rozbudowę Muzeum Przemysłu i Techniki wraz z zabytkową Lisią Sztolnią jako parku przeżyć i przygody industrialnej o dużym stopniu autentyczności. Całą koncepcję należy wkomponować w już istniejącą ofertę turystyczną Zamku Książ, miasta Wałbrzych i całego regionu Dolnego Śląska.

Strategia

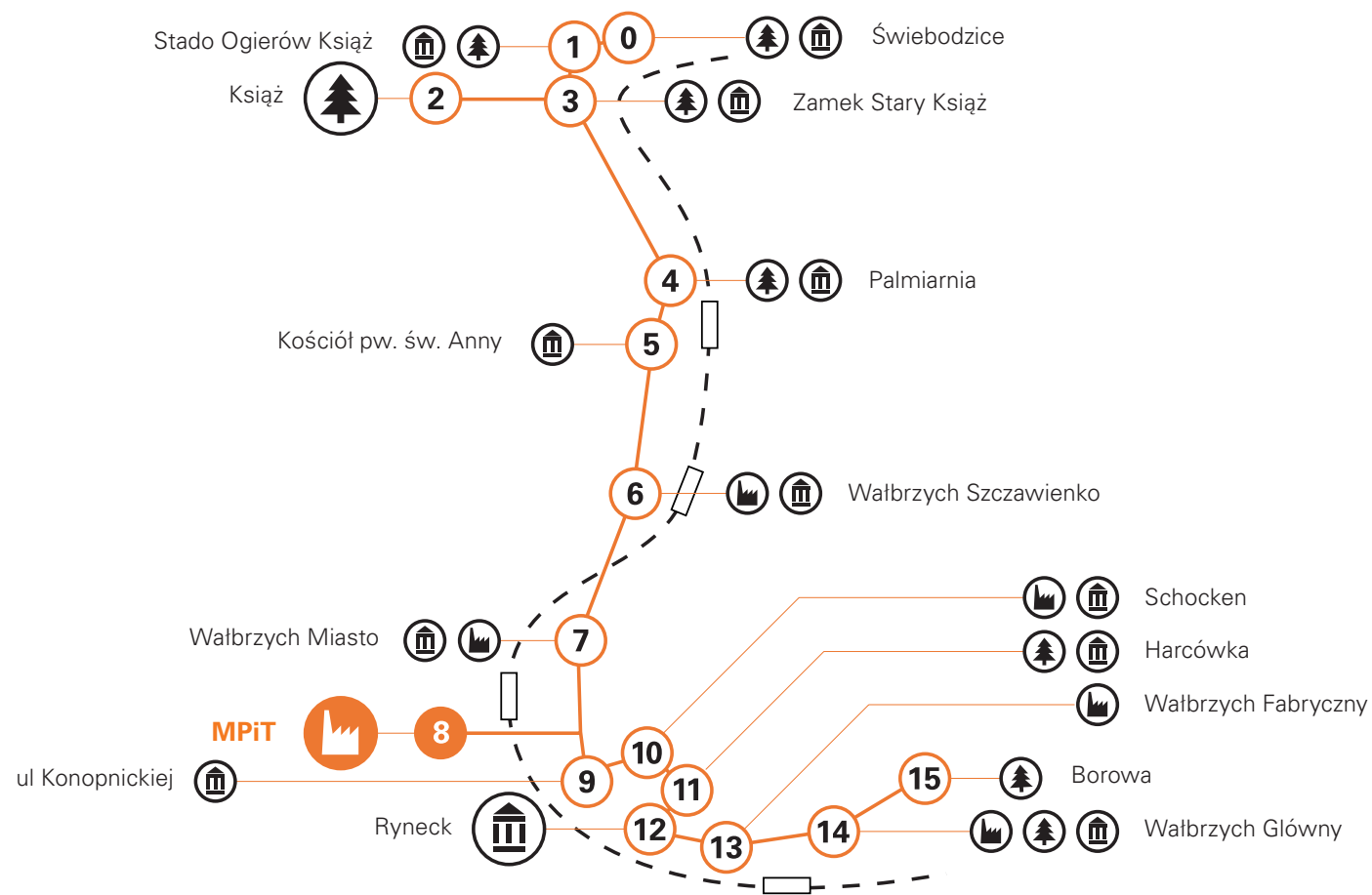


Muzeum Techniki jako industrialna przygoda

Zasadniczo warunki do przebudowy Muzeum Przemysłu i Techniki można określić jako korzystne. Liczne badania i ekspertyzy oraz dotychczasowe zaangażowanie finansowe wskazują na wyraźne zainteresowanie miasta, Muzeum Przemysłu i Techniki, Muzeum w Wałbrzychu i innych związanych z muzeum podmiotów zachowaniem i rozwojem tej instytucji.

Strategia przewiduje rozbudowę muzeum jako miejsca przeżyć i przygody industrialnej. Obiekty na terenie byłej kopalni Julia trzeba utrzymać w stanie niezmienionym. Obecna atmosfera „opuszczonego miejsca pracy” ma swoją wartość i powinna zostać utrzymana dzięki dodatkowym zabiegom rearanżacyjnym. Oprócz tego należy wypromować Lisią Sztolnię jako wyjątkowy zabytek międzynarodowej klasy.

W tym celu należy na nowo wprowadzić spływ łodziami po kanałach sztolni, podobnie jak miało to miejsce w XIX wieku. Interesującym uzupełnieniem mógłby być program teatralny. Dla potrzeb organizacji takiej koncepcji konieczne jest przeprowadzenie prac zabezpieczających sztolnię. Następnie strategia proponuje powiązanie działalności muzeum z innymi inicjatywami i instytucjami turystycznymi w regionie, przede wszystkim trasami turystycznymi w Wałbrzychu oraz Zamkiem Książ.



Bibliografia

Dobesz, Janusz L., Das Waldenburger Industriegebiet: Aufgaben und Möglichkeiten der Denkmalpflege, in: Kunstchronik, Bd. 54, Nr. 9–10, Sept./Okt. 2001, S. 450–453.

Kosmaty, J., Szansa przetrwania zabytków przemysłowych w rejonie Wałbrzycha w aspekcie możliwości finansowania, w: Szansy przetrwania zabytków techniki finansowanie ochrony dziedzictwa przemysłowego w Polsce, Warszawa 24 października 2000.

Międzynarodowa konferencja, Lisia Sztolnia w Wałbrzychu jako zabytek techniki europejskiego dziedzictwa kulturowego, Wałbrzych 20–22 września 2001.

Scharnholtz, Lars (Hg.), Die Unbekannte Moderne. Von Eberswalde nach Wałbrzych, Forst (Lausitz) 2006.

Podstawą projektu jest stworzenie sieci usług turystycznych skupiających się i łączących takie tematy jak: natura, kultura i przemysł. Przy reorganizacji terenu Muzeum Przemysłu i Techniki istotne jest położenie akcentu na świat przeżyć i przygody industrialnej.

Przejrzysta struktura organizacyjna muzeum i intensywna kooperacja z partnerami w regionie są niezbędne dla zakończonej sukcesem realizacji projektu. Prace nad projektem powinna przejąć grupa robocza założona przy muzeum MPiT, powołana przed rozpoczęciem wszystkich działań. Muzeum z pomocą zewnętrznych ekspertów pełniłoby funkcje kierownicze.

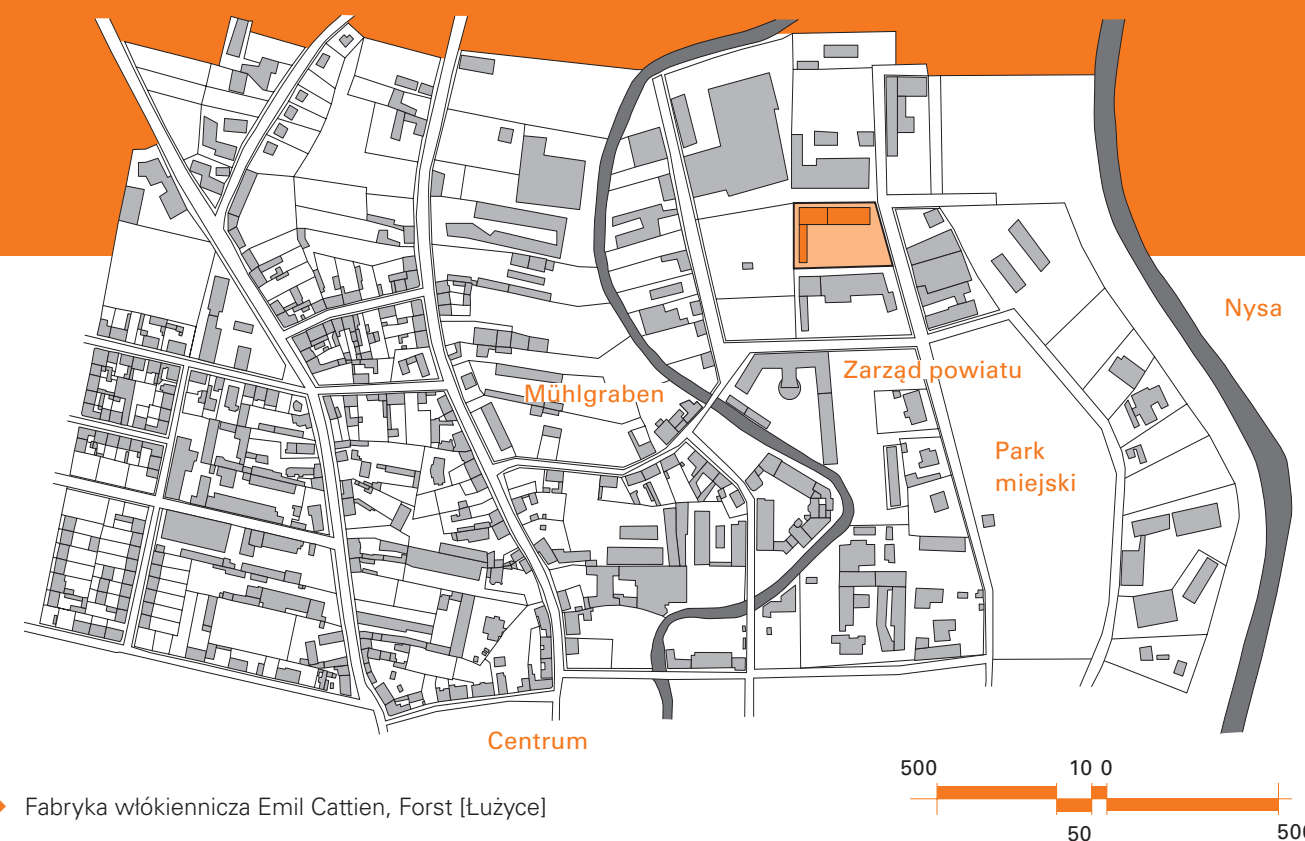


Działka o powierzchni około 6.000 m² znajduje się w północno – wschodniej części Forst (Łużyce), w odległości około 1,3 km od centrum miasta. W pobliżu ma powstać miejskie centrum łączące funkcje biurowe, naukowe i kulturalne.

Fabryka o rzucie poziomym w formie litery L stoi na działce w kształcie trapezu. Jej bryła składa się z trzech części o ogólnej powierzchni około 4.000 m², które obramowują teren fabryki od północy i zachodu stanowiąc jednocześnie zamknięcie przestrzeni niezabudowanych na południu. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się instytucje użyteczności publicznej, takie jak: zespół szkół i Zarząd Powiatowy Szprewa – Nysa.

Fabryka została wybudowana w 1889 roku przez Emila Cattien, przemysłowca z Forst. Rodzina Cattien była jedną z ważniejszych miejscowych rodzin przemysłowców. Od początku lat 90-tych ubiegłego wieku budynki fabryczne stoją puste. Konieczne jest zatem rychłe podjęcie działań zabezpieczających obiekty fabryczne.

O dogodnych warunkach adaptacji budynku świadczą jakość architektury zespołu, duża i dobrze rozplanowana działka z terenem zielonym, bliskość Nysy i sąsiedztwo instytucji użyteczności publicznej.



► Fabryka włókiennicza Emil Cattien, Forst [Łużyce]



Fabryka włókiennicza Emil Cattien w Forst (Łużyce) jest nieużytkowana i popada w ruinę. Jej wartość architektoniczna, położenie i forma działki mają duży potencjał adaptacyjny. Jednocześnie sytuacja gospodarcza miasta jest trudna a podaż nieruchomości jest duża. W tych okolicznościach znalezienie nowej funkcji przynoszącej dochód jest bardzo trudne.

Utworzenie stowarzyszenia użyteczności publicznej, które nabywa obiekt za symboliczną cenę.

Po ustabilizowaniu się konstelacji użytkowników budynek zostaje zmodernizowany i zaadaptowany do pełnienia nowych ustalonych funkcji.

[4] Kompletna modernizacija

Wydatki

01 Inicjacja	02 Rozwój	03 Realizacja	04 Użytkowanie
--------------	-----------	---------------	----------------

_data

Year	2010	2011	2012	2013
1	100	100	100	100
2	100	100	100	100
3	100	100	100	100
4	100	100	100	100
5	100	100	100	100
6	100	100	100	100
7	100	100	100	100
8	100	100	100	100
9	100	100	100	100
10	100	100	100	100
11	100	100	100	100
12	100	100	100	100
13	100	100	100	100
14	100	100	100	100
15	100	100	100	100
16	100	100	100	100
17	100	100	100	100
18	100	100	100	100
19	100	100	100	100
20	100	100	100	100
21	100	100	100	100
22	100	100	100	100
23	100	100	100	100
24	100	100	100	100
25	100	100	100	100
26	100	100	100	100
27	100	100	100	100
28	100	100	100	100
29	100	100	100	100
30	100	100	100	100
31	100	100	100	100
32	100	100	100	100
33	100	100	100	100
34	100	100	100	100
35	100	100	100	100
36	100	100	100	100
37	100	100	100	100
38	100	100	100	100
39	100	100	100	100
40	100	100	100	100
41	100	100	100	100
42	100	100	100	100
43	100	100	100	100
44	100	100	100	100
45	100	100	100	100
46	100	100	100	100
47	100	100	100	100
48	100	100	100	100
49	100	100	100	100
50	100	100	100	100
51	100	100	100	100
52	100	100	100	100
53	100	100	100	100
54	100	100	100	100
55	100	100	100	100
56	100	100	100	100
57	100	100	100	100
58	100	100	100	100
59	100	100	100	100
60	100	100	100	100
61	100	100	100	100
62	100	100	100	100
63	100	100	100	100
64	100	100	100	100
65	100	100	100	100
66	100	100	100	100
67	100	100	100	100
68	100	100	100	100
69	100	100	100	100
70	100	100	100	100
71	100	100	100	100
72	100	100	100	100
73	100	100	100	100
74	100	100	100	100
75	100	100	100	100
76	100	100	100	100
77	100	100	100	100
78	100	100	100	100
79	100	100	100	100
8				

Nawiązanie kontaktów z potencjalnymi uczestnikami przedsięwzięcia i multiplikatorami w celu zapewnienia projektowi szerokiego lobby.

Grupa robocza organizuje publiczne imprezy sezonowe na terenie fabryki w celu popularyzacji pomysłu i przyciągnięcia użytkowników.

Tymczasowe wykorzystanie obiektu na potrzeby obozów letnich (od maja do września).

Prace modernizacyjne są inscenizowane jako wydarzenie kulturalne. Budynkowi przypisana zostaje stała funkcja.

Zakłada się podjęcie eksperymentalnych działań zmierzających do adaptacji niszczonej fabryki. Potencjalni użytkownicy to osoby pochodzące z twórczych środowisk dużych miast. Celem „kontrolowanego zajmowania domów” przez pionierów przestrzeni jest znalezienie odpowiedniej funkcji dla budynku. Kombinacja użytkowników i rodzajów użytkowania nie jest narzucona z góry.

Strategia



Wsparcie dla pionierów przestrzeni

W ramach projektu laboratorium przestrzeni Emil Cattien proponowane jest „kontrolowane zajmowanie obiektów”. Koncepcja ta zapewnia elastyczne warunki ramowe, pozwalające na wykorzystanie własnej inicjatywy i własnego wkładu, które to stanowią ważne czynniki stymulujące rozwoju projektu. Kombinacja użytkowników nie jest uprzednio ustalona. Ma ona ustabilizować się w miarę postępowania prac nad projektem. Grupą docelową jest młode środowisko twórcze w wieku 20 – 45 lat pochodzące z Berlina, Cottbus i Zielonej Góry.

Wdrożenie koncepcji i zarządzanie projektem przejmuje stowarzyszenie użyteczności publicznej. Spełnia ono funkcję kierowniczą i otacza opieką użytkowników. Dodatkowo powołane będzie ciało doradcze zrzeszające przedstawicieli polityki, nauki, kultury i gospodarki.

Bibliografia

Clemens, Petra, Die aus der Tuchbude. Alltag und Lebensgeschichten Forster Textilarbeiterinnen, Cottbuser Studien zur Geschichte von Technik, Arbeit und Umwelt, Bd. 6, Münster 1998.

Clemens, Petra, Fadenbruch – Bilder zur Erinnerung aus dem VEB Forster Tuchfabriken, Forst (Lausitz) 2000.

Kaiser, Annett u. a., Forst – ein ›deutsches Manchester‹ in der Lausitz, in: kunsttexte.de, Nr. 2, 2002 (12 Seiten), <http://www.kunsttexte.de> (01.07.2007).

Lärmer, Karl und Dirk Wilking, Märkisches Birmingham – Deutsches Manchester, England und die Frühindustrialisierung in Brandenburg, Forst (Lausitz) 1997.



Projekt realizowany będzie w trzech etapach, które nie muszą być implementowane w kolejności chronologicznej. W fazie przygotowawczej następuje założenie grupy roboczej, która formułuje podstawową koncepcję, nawiązuje i rozwija kontakty oraz organizuje imprezy pilotażowe. W fazie eksperymentalnej stowarzyszenie przejmuje budynek i przygotowuje go na przyjęcie pionierów przestrzeni. Po ustaleniu się konstelacji użytkowników w obiekcie i osiągnięciu stabilnej struktury użytkowania można przystąpić do modernizacji nieruchomości przy zaangażowaniu większych środków finansowych.