



ODOLANY

- dzielnica mieszkaniowa budowana z głową

14

Ewa Kielak Ciemniewska

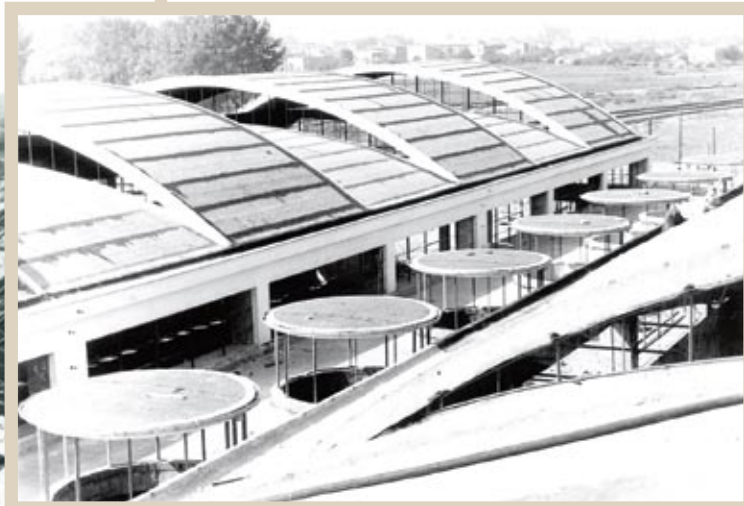
Warszawa zmienia się i rozbudowuje tam, gdzie są wolne tereny – rozrasta się, przesuując granice wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej we wszystkich kierunkach. Również w swoim ścisłym obrysie przedwojennym – dziś uznawanym za centralny rejon miasta – przeobraża się w niewiarygodnym tempie. Do takich rejonów należy dzielnica Wola. Weźmy na przykład takie Odolany – do niedawna jeden z najbardziej zaniedbanych fragmentów miasta. Przebiegająca przez ich środek ulica Jana Kazimierza jeszcze wczoraj była wyboistą drogą wśród ponurego krajobrazu rozpadających się magazynów i poprodukcyjnych budynków. Dziś zmienia się w wielkomiejski trakt otoczony nowoczesnymi apartamentowcami. A to dopiero początek przeobrażeń

Trochę historii

Istnienie wsi Odolany odnotowują najstarsze źródła pisane z XV wieku. W 1429 r. wieś miała kilku właścicieli, a już dwa lata później – na długie wieki – stała się własnością kapituły kolegiackiej z Warszawy. Skąd pochodzi jej nazwa? Nazewnictwo słowiańskie dokumentuje podobnie brzmiące

imię męskie już za czasów Bolesława Chrobrego. Nazwę Odolany nosi dziś część Szczecina, a Odolanów jest miastem w Wielkopolsce. Etymologia słowa wskazuje, iż jest to nazwa rodowa oznaczająca własność potomków Odolana, kiedy jednak on lub jego spadkobiercy dotarli w okolice Warszawy – nie wiadomo.

Rozwój miejscowości zapoczątkowało dopiero w połowie XIX wieku położenie torów kolei warszawsko-wiedeńskiej. Jeszcze w tym samym wieku – w latach 80. – przeprowadzono przez Odolany fortyfikacje Twierdzy Warszawa między fortem Wola a fortem Odolany. Ale to kolej określiła charakter i rozwój tych terenów na ponad 100 lat.



Wagonownia Odolany po otwarciu, lata 50.

Odolany – ten krajobraz nie zmienił się przez dziesięciolecia

Podczas intensywnej migracji na przełomie XIX i XX wieku do Warszawy przybywali robotnicy i rzemieślnicy, którzy osiedlali się na przedmieściach zachodniej części miasta. W 1910 r. Wolę zamieszkiwało 12 tys. robotników. Następowala zmiana charakteru dzielnicy – tworzyła się „robotnicza Wola”. Rozbudowując się, stawała się coraz bardziej warszawska. Leżące na skraju Woli ulice Falkowska, Boguszeńska, Kacpra Karlińskiego, Sowińskiego i Jana Kazimierza – jak notuje w „Korzeniach miasta” Jerzy Kasprzycki – *coraz bardziej przyciągały uwagę inwestorów, którzy pragnęli przenieść tu ze śródmieścia uciążliwe fabryki. Właściciel posesji pod numerem 42 przy ulicy Jana Kazimierza na rogu ulicy Kacpra Karlińskiego, Wiktor Chybowsky, wszedł w połowie lat trzydziestych w spółkę z firmą Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe „Plon S.A.”, która następnie wchłonęła fabryczkę lemoniady Lucyny Guzik i Jana Iwańskiego z ulicy Twardej.* Na ulicy Sowińskiego mieściły się m.in. składy paliwa Vacuum Oil Company, magazyny browaru Habermuscha i Schielego, palarnia kawy Sirocco *przeniesiona tu z ulicy Wolskiej*, fabryka kleju i dekstryny Eliasza Neufelda. Na Jana Kazimierza pod numerem 13 działało Przedsiębiorstwo Wiertnicze I. Przeździecki. II wojna światowa

przerwała rozwój tych terenów – mieszkających tu od dawna licznych Żydów Niemcy przepędzili do getta, domy i zakłady przemysłowe zniszczyli podczas Powstania Warszawskiego. Po wojnie *ulica Kacpra Karlińskiego wróciła do punktu wyjścia swego rozwoju sprzed 80 lat, kiedy to nazywała się Zielona, była naprawdę zielona – tak jak dziś nie miała żadnych oznak przynależności do wielkiego miasta, wyraźnych zarysów, porządnej jezdni i chodnika* – pisał jeszcze w latach 90. Jerzy Kasprzycki.

Peerelowski sznyt

Żałosny podmiejski chłam, ugór, rozrzucone śmietnisko, często nawiedzane przez meneli i zbieraczy złomu – tak ten teren opisywali nieliczni mieszkańcy pojedynczych, skrytych w zieleni domków jednorodzinnych i coraz bardziej zrujnowanych, rozrzuconych gdzieś kamieniczek, przed wojną budowanych dla pracowników PKP. Po wojnie tych domów przybywało wraz z budowaną od końca lat 40. stacją Warszawa Główna Towarowa, parowozownią i bocznica kolejową dla wagonów towarowych. Na osi ulicy Przyce zamontowano kładkę umożliwiającą przejście nad torami, z której na co dzień korzystali pracownicy parowozowni. Obraz całej okolicy był jednak bardzo ponu-

ry. Ulice Sowińskiego, Golezowska, Przyce, Boguszeńska, Symboliczna, wytyczone w stronę torów, wiodły przed laty i nadal wiodą donikąd, czyli w zapuszczony, dziko zarośnięty teren, i nagle urywają się przed nasypem kolejowym.

Jedynie równoległa do Wolskiej ulica Jana Kazimierza, zaczynająca się od ulicy Orzona, a kończąca zaraz za Studzienną, została po wojnie jako tako zagospodarowana. Po nowemu, tzn. na potrzeby gospodarki PRL-u. W sąsiedztwie dworca towarowego, punktów załadunkowych, budynków technicznych PKP i nieużytków te niezagospodarowane obszary przeznaczono na zabudowę industrialną niepasującą gdzie indziej. Z dala od głównego życia miasta usytuowano tu peerelowskie przyfabryczne biurowce, hale produkcyjne, magazyny Warszawskich Zakładów Maszyn Budowlanych im. Ludwika Waryńskiego (potem po połączeniu Bumar-Waryński), siedzibę centrali farmaceutycznej CEFARM, magazyny dystrybutora prasy – spółki Ruch (dawniej spółdzielni Prasa-Książka-Ruch), parkingi samochodów ciężarowych rozjeżdżających ulice, których nikt nie naprawiał, oraz zwirownie, punkty skupu złomu, różnej wielkości warsztaty... Tutaj diabeł mówił dobranoc – a warszawiacy się nie zapuszczają →



Budowa osiedla JK 51, luty 2014 r.

Osiedle JK 51 – wizualizacja

li, chyba że przed wyjazdem na wakacje chcieli ze zbiorników Polgazu napelnić butle turystyczne. Gaz był też dostępny w punkcie spółdzielni pracy Minol, mieszczącym się pod numerem 61, czyli już na samym końcu ulicy – jeszcze stosunkowo nie tak dawno... Transformacja, a w jej konsekwencji wolnorynkowa gospodarka, dla wielu zlokalizowanych tam przedsiębiorstw państwowych okazała się zabójcza. Te, które przetrwały, zmieniły się w spółki. Ich grunty trafiły na wolny rynek nieruchomości.

Przyszłość zaczęła się wczoraj

Ruch budowlany rozpoczął się na tym terenie około 2005 r. Jako jedna z pierwszych powstała tu budowla w stylu pałacowym z paradnym wejściem, mieszcząca siedzibę polskiego oddziału potężnej francuskiej firmy farmaceutycznej Servier. W oczy rzuca się też stojący naprzeciw niej dużo mniejszy, ale bardzo elegancki budynek Instytutu Podstaw Informatycznych PAN. Oba obiekty okalają wjazd w Jana Kazimierza od ulicy Orдона. Deweloperzy mieszkaniowi także szybko dostrzegli walory tego rejonu – bliskość centrum (około 4 km), do którego łatwo dotrzeć ulicą Wolską lub nieodległymi Alejami Jerozolimskimi, i – dzięki sąsiedztwu z trasą Prymasa Tysiąclecia – dobrą komunikację z innymi dzielnicami. II linia metra, która będzie w przyszłości biegła w pobliżu, również nie jest

bez znaczenia. I to, że Wola jest dzielnicą w pełni zagospodarowaną, bogatą w miejską infrastrukturę i dynamicznie się rozwijającą. Tak więc ulicę Jana Kazimierza i okalające ją wolne nieużytki oceniono jako rejon o wielkim potencjale rozwojowym, z dużymi możliwościami budowlanymi nie tylko pomiędzy Wolską a torami, ale także na pobliskich terenach zlikwidowanej stacji przeładunkowej na Odolanach, tzw. Syberii, gdzie też planowane są osiedla mieszkaniowe. Jako jeden z pierwszych budowę mieszkań rozpoczął tu w 2008 r. bank BPH SA poprzez swoją spółkę zależną BPH Real Estate SA.

Za nim lawiną ruszyli następni gracze na rynku warszawskiej mieszkaniówki – stoją już osiedla zbudowane przez znane firmy deweloperskie. Dotychczas wybudowane i zamieszkane domy nie są wysokie – 5-6-piętrowe, wyglądają dość solidnie, nie zaskakują wyszukaną architekturą i na szczęście utrzymane są w podobnej kolorystyce – jasnego *ecru* przełamowanego z zaleźności od osiedla beżem, brązem, ciemną szarością; zdarza się też kolor pomarańczowy, pasujący do całości. Na forach społecznościowych mieszkańcy tych domów chwalą sobie mieszkanie przy Jana Kazimierza – doceniają liczbę sklepów, usług i przychodni medycznych, aptekę, przedszkole, klub fitness, nawet korty do squasha i lokale gastronomiczne umieszczone w budynkach na parterach. I doceniają bliskość parków: Powstańców, Sowińskiego, Szy-

mańskiego. Poczta, której tutaj brakowało, ma się lada chwila pojawić pod numerem 15, powstanie też kolejne przedszkole. *Na Odolanach mieszkam od ponad dwóch lat i tutaj po raz pierwszy od przeprowadzki do Warszawy czuję, że jestem u siebie. Bardzo lubię nasze osiedle, bo jest jasne, słoneczne i wygodnie położone* – notuje internautka. *Fascynuje mnie tempo, w jakim Odolanany, niegdyś przemysłowe zaplecze Warszawy, zmieniają swój charakter* – pisze ktoś inny i taka fascynacja jest dość powszechna.

Mieszkanie według potrzeb

Przypatrzmy się więc dokładniej, co aktualnie budują na Odolanach. Weźmy na przykład inwestycję o nazwie JK 51 (czyli Jana Kazimierza nr 51), którą realizuje przy rogu z ulicą Kacpra Karlińskiego firma HOCHTIEF Polska SA będąca w tym wypadku zarówno inwestorem, jak i generalnym wykonawcą. W dwóch budynkach tworzących jedną bryłę architektoniczną mieszkania będą miały powierzchnie od 33 do 74 m i od jednego do czterech pokoi, czyli będą przeznaczone i dla singli, i dla par, i dla rodzin z dziećmi. Zostały tak zaprojektowane przez architektów z pracowni Bulanda, Mucha – Architekci, że pozwalają na indywidualną aranżację wnętrza, do której zresztą architekci i deweloper mają przyszłych mieszkańców zachęcać. Zamierzają również im pomagać – w tym celu przy-

gotowano specjalne materiały, wariantowe schematy podziału i indywidualnego rozplanowania pomieszczeń, nawet puzzle. Wszystkie mieszkania mają mieć balkony i loggie, niektóre – na ostatnich kondygnacjach – tarasy, bowiem cały kompleks będzie zróżnicowanej wysokości, jedne jego części będą miały sześć pięter, inne – dziewięć. Kondygnacja podziemna przeznaczona jest na garaże. Część parterowych mieszkań będzie miała dostęp do własnego ogródka. Osiedle, monitorowane i wyposażone w podwójną kontrolę dostępu, a więc bezpieczne, nie będzie jednak – podobnie jak inne na tej ulicy – ogrodzone. Budynki będą okalać wewnętrzny dziedzińiec ze strefą wypoczynku i placem zabaw dla dzieci. W sumie powstanie tu 281 mieszkań. Do listy istniejących już na Jana Kazimierza usług i sklepów dojdzie jeszcze siedem nowych, bowiem tylko zaplanowano w parterach domów budowanych przez HOCHTIEF Polska SA. Inwestycja tworzona jest w dwóch etapach, konstrukcja budynku pierwszego już stoi.



Pierzeja ulicy Jana Kazimierza

Kolejne poprzemysłowe działki przechodzą na własność deweloperów – na Odolanach powstanie w przyszłości wielka dzielnica mieszkaniowa. A budowana jest z głową – deweloperzy nie powtarzają dawnych błędów. Wraz z mieszkaniem pojawia się niezbędna infrastruktura. Sami mieszkańcy też czuwają

nad tym, aby ich potrzeby były zaspokajane, potrafią się organizować w obronie własnych interesów. W konkursie ofert na projekty realizowane w ramach budżetu partycypacyjnego złożyli kilka wniosków, walczyli też bronią przed zabudowaniem terenów zielonych przy ulicy Sowińskiego, chcą mieć tam park. ←

Wybrane obiekty zrealizowane przez HOCHTIEF Polska w Warszawie w systemie generalnego wykonawstwa lub będące w trakcie realizacji

HOCHTIEF Polska SA jest obecny na naszym rynku budowlanym od początku polskiej transformacji, czyli od 1990 r. Pierwszym znaczącym dziełem koncernu w Polsce jest Międzynarodowy Port Lotniczy, czyli dzisiejsze Lotnisko im. Fryderyka Chopina, które teraz, po ponad 20 latach eksploatacji, HOCHTIEF rozbudowuje i modernizuje. Grupa HOCHTIEF z ponad 140-letnią tradycją i doświadczeniem jest dzisiaj aktywna na wszystkich najważniejszych rynkach świata. W Polsce specjalizuje się w budowie obiektów kubaturowych i infrastrukturalnych. W Warszawie, jako generalny wykonawca, sygnuje ponad 40 nowoczesnych obiektów, wśród których najwięcej jest budynków biurowych – m.in. Metropolitan, Centrum Giełdowe, Holland Park, Rondo 1. Buduje też osiedla mieszkaniowe i apartamentowce – obecnie Cosmopolitan Twarda 2/4. JK 51 jest drugim po Villa Poema budynkiem mieszkalnym, przy którym HOCHTIEF Polska SA występuje w podwójnej roli – dewelopera i generalnego wykonawcy.

Osiedle mieszkaniowe Sokratesa Park, ul. Sokratesa 13 (I etap – skończony; II – w realizacji)

Zespół biurowo-magazynowy Żerań Park (II etap), ul. Annopol 4 a

Budynek mieszkaniowy Villa Poema, ul. Krasińskiego 61/63

Nowy Dom Jabłkowskich, ul. Chmielna 19

Kompleks dwóch budynków mieszkaniowych JK 51, ul. Jana Kazimierza 51

Budynek biurowo-usługowy Jeronimo Martins Dystrybucja, ul. Dolna 3

Business Garden Warszawa (I etap), ul. Żwirki i Wigury 18 a

Osiedle mieszkaniowe CityZen (I i II etap), al. Sikorskiego 9A/ul. Pory

Przebudowa i modernizacja terminalu pasażerskiego T1 Lotniska Chopina (w realizacji)

Budynek mieszkalny Gemini (I i II etap), al. KEN 57

Osiedle Sakura (I i II etap – skończone; III – w realizacji), ul. Kłobucka 23

