

KIJ W MROWISKU - BRAMKA MIASTA

Nie będzie w Nowym Centrum Łodzi biurowca zaprojektowanego przez Daniela Libeskinda. Czy Brama Miasta w ogóle powstanie? Szansą jest nowy przetarg, który miasto ma ogłosić jesienią - po ewentualnym uchwaleniu przez radnych planu zagospodarowania przestrzennego i ponownym wycenieniu działki przy nowym dworcu. Inwestycją zainteresowany jest mBank, który nadal chce wynajmować powierzchnię w biurowcu (o ile znajdzie się inwestor, który go zbuduje). Prezes zarządu banku Cezary Stypułkowski i prezydent Hanna Zdanowska poinformowali o wspólnych planach na konferencji prasowej 7 lipca.

Jednocześnie zaprezentowali odmienne wyjaśnienia przyczyn niepowodzenia inwestycji spółki LDZ Brama, która pod koniec czerwca wycofała się z inwestycji i zerwała umowę kupna działki. Utworzona przez Atlas (75% udziałów) i Budomal (25%) spółka kupiła od miasta teren i miała budować nowoczesny biurowiec według projektu Daniela Libeskinda, architekta o międzynarodowej sławie, który urodził się w Łodzi w 1946 roku (wyjechał z Polski w 1957). Spółka wpłaciła 4 mln złotych wadium i 12 mln zaliczki. Resztę z 40 000 000 (+VAT) miała wpłacić do kasy miasta po podpisaniu aktu notarialnego. Niespodziewanie jednak pod koniec czerwca wycofała się z przedsięwzięcia. Dlaczego?

Zdaniem prezydent Zdanowskiej to *działania tych, którzy nie kochają Łodzi, po części przełożyły się na odstąpienie inwestorów od realizacji tej inwestycji*. Pani prezydent miała zapewne na myśli radnych opozycji, którzy zgłaszali wątpliwości co do transakcji, a nawet wystąpili z wnioskiem do NIK o skontrolowanie inwestycji. Miało to jakoby zniechęcić inwestora.

Zdaniem prezesa Stypułkowskiego miasto postawiło spółce zbyt wysokie wymagania. *Wyraźnym wskazaniem, że te warunki musiały być wyjątkowo trudne, było to, że klasyczni operatorzy z rynku nieruchomości nie startowali w przetargu* - powiedział w rozmowie podczas konferencji.

W obu stwierdzeniach jest pewnie jakaś część prawdy, ale prawdziwych przyczyn trzeba szukać gdzie indziej. Zarzuty o ustawieniu przetargu stają się absurdalne, gdyż spółka wyraźnie przepłaciła za działkę (zapewne w drugim przetargu cena będzie niższa). Dlaczego więc miałyby się przestraszyć kontroli? A trudne warunki zostały przecież zaakceptowane przez obie strony pod koniec grudnia. Co więc się zmieniło przez te pół roku? Ponieważ spółka konsekwentnie odmawia komentarzy na ten temat, muszę zdać się na osobiste domysły, oparte jednak na - mam nadzieję - racjonalnych przesłankach.

Powody odwołania inwestycji mają moim zdaniem w dużej części charakter ekonomiczny. Problemem jest też chyba osoba architekta. By wyjaśnić, o co mi chodzi, przywołam przykład warszawskiego wieżowca przy Złotej 44, czyli słynnego Żagla Libeskinda. Firma Orco, której akcje są notowane na warszawskiej GPW, dramatycznie traci na wartości. Najdroższy apartamentowiec w stolicy stoi pusty, a kurs Orco spadł do 2,04 zł. W grudniu (moment rozstrzygnięcia przetargu w Łodzi) ten kurs wynosił 6,43 zł, a pięć lat temu 43,34. Dramat widoczny gołym okiem. Co ma jednak piernik do wiatraka?

Obie inwestycje są w jakiś sposób podobne: obie zlokalizowane są przy dworcach, obie sprawiają kłopoty, obie miały być prestiżowe, przy czym ten prestiż miał uzasadniać ponadprzeciętną cenę, obie wreszcie projektował ten sam architekt. Jedno zresztą wynika z drugiego: to nazwisko architekta miało budować prestiż, który z kolei miał uzasadnić wysoką cenę (cena za metr kwadratowy apartamentu na Złotej doszła do 65 000 zł). I jeszcze jedno: elewacje obu budynków miały być z niebieskiego szkła. Właśnie, miały - albowiem to, co zostało przy Złotej zrealizowane, nie

przypomina przepięknych wizualizacji. Żagiel nie przypomina żagla, a elewacja jest raczej plastikową podróbką samej siebie. Wieżowiec idealnie wpisał się w sąsiedztwo Żółtych Tarasów, tworząc jakąś enklawę ekskluzywnego kiczu. Tak kończy się oszczędzanie na materiałach w rozjeżdżającej się finansowo inwestycji.

Projekty Libeskinda do tanich nie należą - zarówno pod względem honorariów, jak i kosztów budowy. Skosy, wygięcia, nietypowe kształty brył nie tylko nie pozwalają wyobrazić sobie ostatecznego efektu na podstawie wizualizacji, ale też utrudniają realne policzenie kosztów. Założenie sprzed pół roku, że budowa będzie kosztować 200 000 000 zł, mogło okazać się w rzeczywistości zbyt optymistyczne. Budynek miał mieć 40 000 metrów kwadratowych powierzchni biurowej do wynajęcia. Połowę obiecał wynająć mBank, który miał też finansować inwestycję (czyli przez lata przekładać pieniądze z jednej kieszeni do drugiej - czynsz szedłby na spłatę kredytu). Co jednak z resztą? W Łodzi pustych biurowców mamy do wyboru wiele, czynsze nie są w nich wysokie. Naprawdę przyzwoite biura można wynająć za 30-40 zł/m². W Bramie Miasta według prezesa Stypułkowskiego miało być drożej. Czy zatem znaleźliby się chętni? Czy to aż taka atrakcja pracować na dworcu?

Pozostaje jeszcze kluczowe pytanie: czy Atlas i Budomal nie wiedziały tego wszystkiego pół roku wcześniej? Czy logiczne jest wydawanie 4 mln wadium i nie wiadomo ile na koncepcję (wizualizację) Libeskinda, by potem zrezygnować? Myślę, że w całym pomysle było sporo ryzyka, trochę podpalenia się do wielkiego pomysłu, fascynacji ideą, nazwiskiem projektanta. Rzeczywistość okazała się jednak trudna i projekt przestał się spinać finansowo. Lepiej więc stracić sporą nawet sumę niż skończyć jak Orco.

W gruncie rzeczy nie ma tego złego, co by nie wyszło na dobre. Zatrudniony do nakreślenia urbanistycznej koncepcji Nowego Centrum Rob Krier podkreślał zawsze konieczność zachowania ludzkiej miary projektowanych miast. Brama Libeskinda była tej filozofii zaprzeczeniem. Łodzi nie stać na taki luksus, tak jak Warszawy nie stać na apartamenty po 65 000 za metr kwadratowy. Warszawa nie jest Nowym Jorkiem, a Łódź nie jest nawet Warszawą. Może wystarczy Bramka Miasta?