

Więcej o koncepcji „Dune City”

2

Wywiad
z Markiem Sietnickim

4

„Dune City” najlepszym projektem na światowych targach w Cannes!

Główną nagrodę w prestiżowym konkursie „MIPIM Architectural Review Future Project Awards” w kategorii Regeneration i Masterplanning zdobyła koncepcja zabudowy 40-hektarowego terenu w gminie Mielno. Konkurs organizowany przez renomowany magazyn „The Architectural Review” towarzyszy Światowym Targom Nieruchomości, które co roku w połowie marca odbywają się w Cannes. Zwycięstwo polskiego master planu „Dune City” jest ogromnym sukcesem. Wygrał on w konkurencji z pracami najlepszych światowych pracowni urbanistycznych firmowanymi przez największych graczy na globalnym rynku nieruchomości.



Stein Christian Knutson, prezes Firmus Group, który 16 marca br. odbierał nagrodę w Cannes wraz z Markiem Sietnickim, głównym autorem master planu, komentuje: - Z wielką wdzięcznością przyjęliśmy to wyróżnienie. Jest to nie tylko nagroda dla nas jako spółki

Firmus i naszych partnerów - architektów, ale również dla wszystkich, którzy nam zaufali i udzielili wsparcia. Wierzmy, że przyniesie ona korzyści naszej społeczności lokalnej, regionowi i całej Polsce. Fakt, że nagroda przyznawana jest przez jedno z najstarszych i najbardziej szanowanych cza-

sopism architektonicznych na świecie jest dla mnie źródłem dodatkowej satysfakcji. Zdając sobie sprawę, jak dużo wielkich projektów jest opracowywanych co roku na całym świecie przy zaangażowaniu niewyobrażalnych kapitałów, tym bardziej cieszę się z faktu docenienia naszej pracy.

Dr Marek Sietnicki dodaje: - Uzyskanie głównej nagrody w tak trudnej kategorii w tak prestiżowym konkursie to dla nas ukoronowanie ostatnich lat pracy nad nowym master planem Dune City. Szczególnie ważna jest dla nas ranga konkursu, który corocznie gromadzi czołowe pracownie archi-

tektoniczne z całego świata, pracujące dla największych i najważniejszych klientów na rynku deweloperskim. Znalazienie się w takim gronie utwierdza nas w przekonaniu, że warto dalej podejmować tak trudne wyzwania. Jednym z głównych celów, jakie stawiamy sobie w naszych projektach, jest

pogodzenie wysokiej jakości architektury z realizacją wizji i celów biznesowych naszych klientów. Uzyskana nagroda jest potwierdzeniem, że wypracowane przez nas metody współpracy z inwestorem dają konkretne rezultaty doceniane przez prestiżowe gremia architektoniczne.

„Dune City” nagrodzone w Cannes!





Nagrodzony w Cannes master plan „Dune City” to całościowa koncepcja zagospodarowania 40 ha gruntów położonych na mierzei pomiędzy jeziorem Jamno a Morzem Bałtyckim – począwszy od granic miejscowości Mielno-Unieście w kierunku wschodnim. Licząc wzdłuż brzegu morskiego teren ten ciągnie się na długości prawie 2,5 km; w największych miejscach ma szerokość zaledwie 200 m.



Przygotowane przez szczecińską pracownię Studio Architektoniczne SIETNICKI (s/a/a studio) opracowanie zakłada powstanie nad Bałtykiem nowego miasta, które docelowo byłoby w stanie przyjąć w jednym czasie kilkanaście tysięcy osób. Miałoby ono głównie charakter całorocznego ośrodka rekreacji i turystyki, atrakcyjnego dla wielu grup ludzi, ale również byłoby dużym centrum konferencyjno-kongresowym.

Prace planistyczne trwały prawie siedem lat. Jak podkreśla Stein Christian Knutsen, prezes zarządu Firmus Group, gdyby zsumować czas, wyszłoby kilkadziesiąt tysięcy godzin spędzonych na gromadzeniu danych, analiz, ekspertyz, na konsultacjach i dyskusjach. Inwestor i projektanci od początku uzgodnili, że nie chodzi im o stworzenie typowego planu ogólnego. Za cel postawili sobie zbudowanie koncepcji programującej w sposób kompleksowy funkcjonowanie dużego ośrodka urbanistycznego, który powstawałby etapowo, ale w sposób uporządkowany i podporządkowany ostatecznej wizji. Kluczowym elementem podczas całego procesu było również dążenie do maksymalnego poszanowania naturalnego środowiska i zachowania walorów krajobrazu.

Profesjonalne jury potwierdziło wysoką jakość rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych master planu autorstwa Marka Sietnickiego ze szczecińskiej pracowni SAS. Doceniło jednocześnie wszechstronność opracowania i dalekosiężną wizję inwestora - Mielno Holding. W werdykcie jury czytamy: „Kompleksowa

PROJEKTY OCENIANE W KATEGORII REGENERATION & MASTERPLANNING

SAS studio dla Mielno Holding - DUNE CITY Mielno – ZWYCIĘZCA

Old Doha Regeneration, Doha Katar, -renowacja centrum miasta Doha na ok. 80 ha

Shobak Special Protected Area, Jordan - wart 12 mln \$ projekt ochrony terenów cennych ekologicznie z wprowadzeniem turystyki

Low cost Housing, Namibia - budownictwo socjalne w Namibii.

Hualien Wellness Village, Hualien, Tajwan - wioska wypoczynkowa . Projekt wart 140 mln \$; opracowany i zgłoszony przez biuro architektoniczne BIG - Bjarke Ingels Group - jedno z najważniejszych i najlepszych współczesnych biur architektonicznych na świecie rodem z Kopenhagi. Wykonuje ono obecnie najbardziej prestiżowe zlecenia na całym świecie.

Bogacay Creek, Antalya, Turcja - projekt przekształcenia 58 km2 terenów zalewowych na obszary turystyczne.

Gascoigne East, Londyn UK - wartość 50 mln funtów.

Aberfeldy New Village, Londyn UK - 75 mln funtów - nowa dzielnica mieszkalna Londynu

analiza z uwzględnieniem zróżnicowania grup wiekowych i różnorodnych sposobów użytkowania. Znamienny przykład dla podobnych ośrodków nadmorskich”.

Do udziału w konkursie zgłoszono blisko 250 projektów z całego świata – projekt Dune City był jedynym z Polski jaki został do niego zakwalifikowany. W tegorocznym konkursie były to projekty pochodzące z najważniejszych rynków inwestycyjnych (USA, Europa, kraje arabskie, Afryka i Daleki Wschód). Wartość niektórych, w sensie przyszłych nakładów na realizację, sięga setek milionów dolarów amerykańskich. Projekty zgłaszane do konkursu uznane pracowni architektoniczne. Wśród nich duńska BIG Bjarke Ingels Group, należąca do absolutnej czołówki światowej, która zaprezentowała koncepcję ośrodka wypoczynkowego na Tajwanie.

Warto podkreślić, że cechą „MIPIM Architectural Review Future Project Awards” jest łączenie aspektów architektonicznych z inwestycyjnymi. Wygrana w konkursie potwierdza, że zwycięski projekt niesie ze sobą nie tylko znakomitą architekturę, śmiałe i nowoczesne rozwiązania, ale również ma potencjał pod względem inwestycyjnym i biznesowym.



Kiedy i jakie będzie Dune City

Rozmowa z Markiem Sietnickim projektantem opracowania które wygrało konkurs Future Projects podczas największych targów deweloperskich MIPIM w Cannes

Czym jest nagroda Architectural Review Future Project Awards i jakie jest jej znaczenie w świecie architektury?

Marek Sietnicki (właściciel SAS - Studio Architektoniczne Sietnicki): Gdyby porównać targi MIPIM do świata mody, to jest dla rynku nieruchomości i projektantów jak Fashion Week w Mediolanie czy Paryżu, a jeśli miałbym porównać do świata filmu, to wyróżnienie jest jak Złota Palma w Cannes. Wszystkie opracowania dotyczą projektów niezrealizowanych, tzw. Future Project [projekty przyszłości - red], ale takich, których realizacja jest możliwa. Do konkursu zostało zgłoszonych 250 opracowań w 12 kategoriach. Swoje koncepcje zgłosiły największe studia architektoniczne na świecie. Nagroda główna została przyznana dla projektu biurowca dla firmy BASF w Ludwigshafen. My byliśmy jedynym projektem z Polski zakwalifikowanym do udziału w konkursie. Wygraliśmy kategorię Regeneration and Masterplanning dedykowaną opracowaniom dużych obszarów. Znaleźć się w takim gronie i jeszcze wygrać jest ogromnym zaszczytem.

Przed laty projekt przedstawiłście pod nazwą Becha City. Teraz Dune City. Co się zmieniło?

- Historia tego opracowania sięga początku tego wieku. Firmus Group kupił 40 ha ziemi na mierzei pomiędzy Jamnem i Bałtykiem na wschód od Mielna w 2000 r. Cztery lata później miał być opracowany plan

zagospodarowania tego terenu. Nie uchwalono go do dzisiaj. Beach City było naszym opracowaniem, które miało wskazać planistom, w którym kierunku chcemy zmierzać.

Gdy powstawało tamto opracowanie Firmus nie miał gotowych inwestycji. Teraz ma już kilka apartamentowców, doświadczenie w budowie w Polsce. Powstał pierwszy etap Dune Mielno, budowane są kolejne. Nazwa wypracowała solidną markę. Jest dobrze kojarzona przez klientów, stąd decyzja o tym, by opracowanie dla mierzei nawiązywało do tej marki.

W związku z tym, że jest pan autorem obu projektów architektura zabudowy też jest niejako kontynuacją?

- Pierwsze obiekty, które miałyby tu powstać mogłyby nawiązywać do Dune Mielno. Pamiętajmy, że to obszar 40 ha. Nie da się go zbudować jednym stylem.

Ile i jakie budynki mogą powstać w Dune City?

- Kilkadziesiąt budynków. Nie pamiętam dokładnie ile, bo opracowanie obejmuje duże obiekty i wiele małych. Całkowita powierzchnia użytkowa szacowana jest na 300 tys. m kw. Naszym celem jest zbudowanie, wraz z partnerami, samowystarczającego miasta profilowanego na obsługę turystyczną. Catoroczną. Dlatego też chcielibyśmy, by część właścicieli apartamentów mieszkała tu na stałe. Tak się dzieje w Mielnie. Są ludzie, którzy tu się przeprowadzili. Założenia planu, który jest



na finiszu pozwolą nam na zabudowę do 7 piętra oraz jednego budynku, który stanowiłby dominantę tego miejsca. Miałby 50-100 metrów wysokości.

Ekskluzywnie miasto dla bogatych?

- Oczywiście, by kupić apartament, trzeba posiadać pewne zasoby finansowe. Nie jest naszym celem powstanie getta dla 15 tysięcy bogaczy. Zaprojektowane tu są różnego rodzaju budynki. Hotele, ekskluzywne 7-piętrowe apartamentowce, ale także budynki dwukondygnacyjne.

Na razie to wszystko tylko wizualizacje.

- W przyszłym roku Firmus kończy budowę Dune Mielno. Jeśli będzie uchwalony plan zagospodarowania mierzei, będzie można rozpocząć inwestycję. Przygotowujemy się do pierwszego etapu, w który weszłoby 4-gwiazdkowy hotel, trzy apartamentowce i - oczywiście - zagospodarowanie terenów. Pozostałe obiekty zbudowane zostałyby zarówno przez samego Firmusa, ale także przez zaproszonych do tej koncepcji partnerów. Taki układ znacznie zdynamizowałby powstanie całego Dune City.

A mariny?

- Oczywiście powinny powstać możliwie jak naj-szybciej, bo będą stanowiły o charakterze tego miejsca. Nie chcemy jednak narzucać tu sztywnych, własnych opracowań. Są operatorzy, którzy specjalizują się w tego rodzaju inwestycjach.

Bartosz Warzecha, prezes Koszalińskiego Oddziału Stowarzyszenia Architektów Polskich, komentuje:

- Jest to sukces oszałamiający. Serdecznie gratuluję zarówno Markowi Sietnickiemu, architektowi, jak i Steinowi Knutsenowi, inwestorowi. Konkursu „MIPIM Architectural Review Future Project Awards” nie wygrywa się ot tak. W ciągu 25 lat jego historii dopiero trzeci polski master plan został dostrzeżony przez jury. Mielno, malutkie nasze Mielno, z niebytu na medialnym atlasie świata wystartowało na pierwsze strony – dostownie i w przenośni, bo wystarczy wspomnieć, że znalazło się w publikacji BBC poświę-



czonej Światowym Targom Nieruchomości w Cannes.

Taki sukces nie zdarzyłby się, gdyby Stein Knutsen nie zdecydował się zaufać lokalnemu architektowi i jego zespołowi. To oczywiście efekt drogi jaką oni razem przeszli wcześniej, przygo-

towując szereg innych projektów o mniejszej skali, ale zawsze bardzo ambitnych i dopracowanych.

Wątkiem przewodnim tegorocznego konkursu były wizje przyszłości. Spośród 44 finałowych prezentacji wybrano kilka wyróżniających się, najsmielszych, ale i najbardziej odpowiedzialnych. Właśnie odpowiedzialnych, bo ważne jest, że są to nagrody związane z architekturą, ale i z rykiem nieruchomości. Nie są to projekty tworzone do szuflady. One wyznaczają kierunek, w jakim pójdzie świat w najbliższym czasie.

Idee można mieć szczerne i piękne, ale może z nich później nic nie wyniknąć. Tutaj nie chodziło zaś o ściganie się na idee, ale o szukanie rozwiązań, które można wcielić w życie. To trochę jak w modzie. Projektanci czasami tworzą fantastyczne kolekcje, kreacji z których poza wybiegiem nikt na siebie nie założy. Ale tworzą i takie projekty, które wywołują zachwyt, niosą powiew świeżości, a jednocześnie mają najwyższe walory użytkowe.

Master plan Dune City jest absolutnie rewela-

cyjny. Jest nie tylko wizjonerski, ale i niezwykle wartościowy od strony urbanistyczno-architektonicznej. Uwzględnia architekturę o różnej gęstości, różnej strukturze, wyjątkową topografię terenu, szczególnie charakter naturalnego otoczenia, dynamikę zachodzących wokół jeziora Jamno zmian. To, że projekt został uznany za najlepszy w konfrontacji z najciekawszymi propozycjami z całego świata dowodzi, że warto działać w sposób wizjonerski, maksymalnie profesjonalnie, ale i rozważnie. Od nas bo-

wiem zależy to, na co pozwolimy w przyszłości – na niekontrolowany rozwój czy świadome kształtowanie trendów. Sami decydujemy, czy będziemy bić brawo udanym obiektom, udając że tych nieudanych nie ma. Nasze wybrzeże będzie się zmieniać, to nie ulega wątpliwości. Lepiej by jego rozwój odbywał się według przemyślanych założeń, inaczej za 20-30 lat możemy stwierdzić, że zbudowaliśmy już wszystko co można było zbudować, ale nie stworzyliśmy niczego szczególnie wartościowego i pięknego.