



60+

architektura
dla seniorów

KONESER

zrewitalizowany
kwartał
na Pradze





Centrum Praskie Koneser

Realizacja wymagała ponad **50** odrębnych **pozwoleń** na budowę, a na **5 hektarach** pracowało jednocześnie 4 generalnych wykonawców nad **kilkunastoma budynkami**

Opinie: **Jerzy S. Majewski, Krzysztof Mycielski**
Zdjęcia: **Marcin Czechowicz**



1 | Widok na założenie od ulicy Białostockiej. Na pierwszym planie jedno z pięciu wejść na teren Konesera. Architekci starali się wpisać projekt w panoramę kamienicznej i przemysłowej zabudowy Szmulowizny, dbając o współczesny wyraz architektury



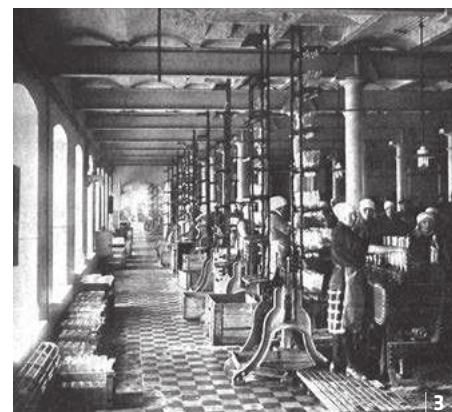
HISTORIA KONESERA

WKRÓTCE WARSZAWA **ZYSKA** KILKA ZUPEŁNIE NOWYCH, WIELOFUNKCYJNYCH **ZESPOŁÓW** WZNIESIONYCH NA TERENACH **POFABRYCZNYCH** Z WYKORZYSTANIEM **RELIKTÓW** ZABYTkowej ARCHITEKTURY PRZEMYSŁOWEJ. JEDNYM Z PIERWSZYCH JEST **ODDANE** DO UŻYTKU POD KONIEC ZESZŁEGO ROKU CENTRUM PRASKIE KONESER

W LATACH 2005-2010 **BUDYNEK** U ZBIEGU MARKOWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ ZAJMOWAŁ **TEATR** WYTWÓRNI, GDZIE **PREMIERY** SWOICH **SPEKTAKLI** REALIZOWAŁ M.IN. KRZYSZTOF **WARLIKOWSKI**

We wrześniu ubiegłego roku oddano do użytku Centrum Praskie Koneser, realizowane od lat wielofunkcyjne założenie na terenie dawnej wytwórni spirytusu przy ul. Żąbkowskiej, której historia sięga końca XIX wieku. W 1897 roku w skład zespołu wchodziło kilka budynków fabrycznych, a także magazyny, warsztaty, obiekty mieszkalne, a nawet szkoła. Był to jeden z nowocześniejszych i największych składów skarbowych w imperium rosyjskim. Po odzyskaniu niepodległości fabryka działała pod szyldem Państwowego Monopolu Spirytusowego, a po wojnie jako Warszawskie Zakłady Przemysłu Spirytusowego należące do „Polmosu”, przemianowane później na Warszawską Wytwórnię Wódek „Koneser”. W 2007 roku, po upadku wytwórni, pięciohektarową działkę wraz z historycznymi zabudowaniami kupiła spółka BBI Development. Kilka lat później dołączyła do niej grupa Liebrecht & wood. Nim obie firmy na dobre przystąpiły do rewitalizacji zespołu, kon-

FreeForm Festival czy Męskie Granie. Wszystkie te inicjatywy pozwoliły Koneserowi zagościć w świadomości warszawiaków z jednej strony jako miejsce otwarte, z drugiej, zgodnie z historyczną nazwą, przeznaczone jednak dla pretendujących do miana obytych z kulturą wytrawnych znawców. Dziś w obrębie założenia działa m.in. Google Campus Warsaw – piąty na świecie i trzeci w Europie ośrodek wspierający młode firmy z branży nowych technologii, Muzeum Polskiej Wódki („A-m” 08/2018), hotel Moxy, centrum konferencyjne Butelkownia oraz przestrzeń eventowa Laboratorium, gdzie praktycznie co weekend odbywają się jakieś targi, pokazy czy degustacje. W nowych i zaadaptowanych obiektach znalazło się ponadto 40 000 m² powierzchni biurowej oraz 300 lokali mieszkalnych, a w samym centrum urządzono ogólnodostępny plac, któremu Rada Warszawy w 2017 roku oficjalnie nadała nazwę Konesera. Jak się zdaje, twórcy Centrum Praskiego Koneser jako



2 | Ogólny widok wytwórni wódek od strony narożnika ulic Markowskiej i Żąbkowskiej, 1927 r.
3 | Sala płuczkarni butelek w budynku Filtracji, 1927 r.

tynuowały w Koneserze działalność kulturalną zapoczątkowaną tu jeszcze, gdy nieruchomością zarządzał syndyk masy upadłościowej. W latach 2005-2010 budynek u zbiegu Markowskiej i Białostockiej zajmował Teatr Wytwórnia, gdzie premiery swoich spektakli realizował m.in. Krzysztof Warlikowski, w innych obiektach mieściły się lokalne galerie i kluby muzyczne, w tym popularny Sen Pszczoły. Na terenie kompleksu odbywały się koncerty i imprezy muzyczne, by wymienić tylko

jedni z pierwszych w Warszawie doskonale wykorzystali tu strategię popularnego na Zachodzie placemakingu, czyli takiego kształtowania przestrzeni, aby nie tylko przyciągała nowych użytkowników, ale poprawiała też jakość życia społeczności lokalnej. Z jakim skutkiem, dopiero się okaże. Faktem jest, że zjawisko jest ostatnio w stolicy coraz popularniejsze. W najbliższym czasie Warszawa zyska kilka zupełnie nowych, wielofunkcyjnych zespołów wzniesionych na terenach pofabrycznych

4 | Brama główna wytwórni wódek podczas II wojny światowej. Pod okupacją zakład był kontrolowany przez komisaryczny zarząd niemiecki
5 | Po II wojnie światowej utworzono Warszawską Wytwórnię Wódek „Koneser”, należąca do Polmosu
6 | W okresie PRL fabryka kontynuowała produkcję, którą przekreśliła transformacja ustrojowa. Polmos został podzielony na mniejsze spółki. Jedną z nich stał się Koneser, który przejął markę Winiak Klubowy i w 2007 został poddany likwidacji
7 | Po upadku fabryki, Koneser przez wiele lat był miejscem najróżniejszych inicjatyw artystycznych

z wykorzystaniem relikwów zabytkowej architektury przemysłowej. To m.in. ArtN na dwuhektarowej działce po zakładach Norblina przy ul. Żelaznej (proj. PRC Architekti i Piotr Blaim), kompleks Elektrownia Powiśle zajmujący ponad dwa hektary między Tamką, Leszczyńską i Wybrzeżem Kościuszkowskim (proj. APA Wojciecowski), Bohema na czterohektarowym terenie fabryki Pollena przy ul. Szwedzkiej (proj. Grupa 5 Architekci i SUD Architects) czy Browary Warszawskie na czteroipółhektarowym obszarze w obrębie ul. Grzybowskiej, Wroniej i Krochmalnej (proj. JEMS Architekci). W kolejną fazę wkracza też realizacja SOHO Factory – ośmiohektarowego założenia powstającego od 2009 roku na poprzemysłowym terenie przy ul. Mińskiej.



inwestycje łączy jedno – długo trwały proces planowania, uwzględniający zarówno konsultacje ze służbami konserwatorskimi, jak i ustalanie optymalnego programu funkcjonalnego, współtworzącego nowy, medialny wizerunek tych postindustrialnych

enklaw. Czasem, aby wzbudzić powszechne zainteresowanie, wystarczy jeden znakomity pomysł, jak np. MiniRondeel – odpowiedzialna społecznie farma drobiu w amsterdamskiej dzielnicy biurowej Zuidas. Ale działania mające na celu stworzenie nowego miejsca powinny rozpocząć się jeszcze przed początkiem właściwej budowy. Ważne, aby już na etapie projektowania włączyć w proces liderów społeczności lokalnej. Pozwolenie mieszkańcom okolicy na wniesienie najciekawszych pomysłów sprawi, że będą się oni czuli



ZDJĘCIA: 2, 3 – TYGODNIK ŚWIAT, ZA: WARSZAWA WIELKOMIEJSKA. KONESER, ZĄBKOWSKA I OKOLICE, EKBIN 2017; 4 – ZBIORY BBI DEVELOPMENT ZA: WARSZAWA WIELKOMIEJSKA. KONESER, ZĄBKOWSKA I OKOLICE, EKBIN 2017; 5, 6 – PIOTR WÓJCIK / AGENCJA GAZETA; 7 – TOMASZ ŻYLSKI

Środkową część kwartału kupiła tam niedawno firma Yareal, planując apartamentowce wzdłuż jego centralnej alei. Pierwszy z nowych obiektów, według projektu biura HRA Architekci, ma zostać oddany do użytku w 2021 roku. Wszystkie powyższe



emocjonalnie związani z projektem. Im szybciej zostaną zaangażowani lokalni liderzy, którzy uruchomią marketing szeptany, tym lepiej – tłumaczą eksperci JLL w raporcie „Miejsca, nie powierzchnie – placemaking w nieruchomościach”.

TOMASZ ŻYLSKI



| 8 |

I | Widok od strony północnej, od ulicy Białostockiej na wejście nr 1 oraz wjazd na parking podziemny. Po lewej budynek biurowy (P) po prawej I (gastronomia) oraz budynki mieszkalne E2 i E3



II | Ścieżka z zielenią i elementami małej architektury prowadząca od wyjścia nr 1. Widok na zespół budynków biurowo-handlowo-usługowych (FHOP) oraz budynek mieszkalny Skarbnica (E3), z usługami w parterze i podziemną halą garażową



III | Widok na budynek mieszkalno-usługowy Wytwórnia (E2) z rogu ulic Białostockiej i Markowskiej. Nazwa nawiązuje do działającego w tym miejscu teatru Wytwórnia, będącego pierwszą inicjatywą artystyczną zlokalizowaną na terenie działającego jeszcze zakładu



IV | Widok na południową część placu, w tle Muzeum Wódki (K), po lewej budynek Plac Konesera 5 (F), po prawej Hotel Moxi Praga Warsaw (B)



V | Widok od ulicy Żabkowskiej na wejście nr 4 oraz zabytkowy budynek Dyrekcja i Kordegarda (A) i dawny magazyn, obecnie Hotel Moxi Praga Warsaw (B)



8 | Wizualizacja kompleksu Centrum Praskie Koneser

9 | Sytuacja. Oznaczenia: A – zabytkowy budynek Dyrekcja i Kordegarda, obecnie budynek biurowy; B – zabytkowy budynek Magazyn, obecnie Hotel Moxy Praga Warsaw; C – zabytkowy budynek Filtracji, obecnie budynek usługowo-biurowy; D – budynek Butelkownia, centrum konferencyjno-eventowe z usługami na parterze; E1 – zabytkowy budynek Strażnica, obecnie budynek mieszkalny; E2 – budynek Wytwornia,

budynek mieszkalno-usługowy; E3 – budynek Skarbnica, obecnie budynek mieszkalny; E4 – zabytkowy budynek Mennica, obecnie budynek mieszkalny; F, H, O, P – budynki handlowo-biurowo-usługowe; G – zabytkowy budynek Stary Magazyn Spirytusu, obecnie budynek usługowy z klubem muzycznym i restauracją; I – zabytkowy budynek Warsztat Mechaniczny, obecnie budynek o funkcji gastronomicznej; J – zabytkowy budynek Nowy Magazyn Spirytusu, obecnie Campus Warsaw – Google

for Startups; K – zabytkowy budynek Rektyfikacja i Kotłownia, obecnie Muzeum Wódki Polskiej; L – budynek Plac Konesera 2, budynek handlowo-biurowy; M, N – nowo powstające obiekty biurowe z usługami w parterze, w trakcie realizacji (przewidywane zakończenie: 2020); Z – budynek zabytkowy przy ul. Markowskiej 18A niewchodzący w skład Centrum Praskiego Koneser. Obecnie jest tam wspólnota mieszkaniowa, mieszkania komunalne i przedszkole gminne



VI | Widok na plac Konesera oraz wejście nr II, pasaż Konesera i budynek biurowo-handlowo-usługowy Plac Konesera 9 (O)

VII | Plac Konesera z elementami zieleni i elementami małej architektury, po lewej Campus Warsaw (J) i Muzeum Wódki (K)



VIII | Plac Konesera, widok z tarasu widokowego Muzeum Wódki (K), po lewej fragment budynku Butelkowni (D), po prawej Stary Magazyn Spirytusu (G) i budynki handlowo-usługowo-biurowe (FHOP)

IX | Kratownica stanowi przedłużenie elewacji Butelkowni (D) i łączy ją z sąsiednim budynkiem X | Wejście nr 3 od ulicy Żabkowskiej, po lewej dawny budynek Filtracji (C). Przestrzeń ujęta w ściany szczytowe dawnego domku dozorczy stanowi pieszą bramę na teren Konesera



XI | Wewnętrzny pasaż, po prawej zabytkowy budynek Filtracji, obecnie budynek usługowo-biurowy (C), w głębi Hotel Moxy (B)



**Zespół zabudowy na terenie dawnej
Warszawskiej Wytwórni Wódek
Koneser**

Warszawa, plac Konesera,
kwartał ulic Żąbkowskiej,
Nieporęckiej, Białostockiej i
Markowskiej

Autorzy: Juvenes Projekt sp.
z o.o., generalny projektant
architekt Krzysztof Matwiejuk
– koordynacja projektowania
i realizacji projektów
wszystkich budynków,
obsługa projektowa wynajmu i
sprzedaży lokali, kompleksowe
projekty wielobranżowe:
budynki A, B, C, D, E2, E4, F, G,
H, J, K, O, P (M i N w realizacji);
ARE – Jakub Wacławek,
Grzegorz Stiasny –
kompleksowe projekty
wielobranżowe bud. E1 i E3;
Trzop Architekti – projekty
konceptyjne i budowlany bud.
I i L

**Zagospodarowanie, architektura
krajobrazu oraz mała architektura
na terenie całego zespołu:** Juvenes
Projekt Sp. z o.o., autor:
architekt krajobrazu Joanna
Kwiecińska współpraca
autorska: architekt Maciej
Gil, Agata Młocka, Karina
Czeredys, Ewa Hordziejewicz,
Aleksandra Wilk

**Opracowania i konsultacje
konserwatorskie, nadzór
konserwatorski nad realizacją:**
dr hab. Wiesław Procyk prof.
ASP, Rzecznik Ministra
KIDN

Inwestorzy: Centrum Praskie
Koneser Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k,
Spółka celowa Grupy BBI
Development S.A.

Powierzchnia terenu: 48 010 m²
**Zrealizowana powierzchnia
zabudowy:** 29 876 m²

Liczba obiektów mieszkaniowych: 3
**Liczba obiektów biurowych z
usługami w parterach:**

9 w tym 7 zrealizowanych,
2 w realizacji

Liczba obiektów usługowych: 7
Pow. użytkowa mieszkań:

13 600 m²
Pow. użytkowa usług: 25 488 m²

(22 300 m² zrealizowanych,
3188 m² w trakcie realizacji)

Pow. użytkowa biur: 61 223 m²
(45 500 m² zrealizowanych,
15 723 m²) w trakcie realizacji

Projekt: 2009-2017
Realizacja: 2015-2019

Nie podano kosztu inwestycji



10 | Na pierwszym planie budynki handlowo-usługowo-biurowe: po lewej budynek Plac Konesera 10A (H) przekryty szedowym dachem, w głębi Skarbnica (E3), w tle panorama miasta
 11 | W przestrzeni publicznej Konesera zamontowano industrialne oświetlenie, po prawej w głębi budynek mieszkaniowy Skarbnica (E3)
 12 | Plac Konesera z budynkiem

mieszkaniowym Skarbnica (E3), w podcieniu widoczny zabytkowy, najmniejszy zachowany budynek byłego składu Strażnica (E1) obecnie pełniący funkcję biurową
 13 | Żelbetowa kratownica Butelkowni (D) przerzucona nad drogą wewnętrzną jest reminiscencją napowietrznej kładki dawnego budynku, w głębi Muzeum Wódki (K)

Idea projektu Krzysztof Matwiejuk



architekt Krzysztof Matwiejuk,
 generalny projektant Centrum
 Praskiego Koneser;
 fot. archiwum prywatne

Przystępując do rewitalizacji pofabrycznego zespołu dawnej Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser stanęliśmy przed złożonym zadaniem. Na pierwszym miejscu należy wymienić opracowanie takich założeń urbanistycznych, by utrzymując integralność zespołu pofabrycznego i dominującą rolę zachowanych zabytków, uzyskać intensywność zagospodarowania dostateczną dla sfinansowania całości przedsięwzięcia. Prace te miały wiele etapów i wymagały współdziałania ze służbami konserwatorskimi, autorami wcześniejszych koncepcji zagospodarowania, projektantem planu miejscowego oraz władzami miasta. Koncepcja układu przestrzennego zakładała: zachowanie proporcji przestrzeni wewnętrznych placów zespołu pofabrycznego; zabudowę wewnątrz kwartału o wysokości nieprzekraczającej wysokości dawnych magazynów spirytusu i głównego korpusu budynku rektyfikacji; wyższą zabudowę o wysokości 25 m lokowaną jedynie na obrzeżach zespołu; nadanie zabudowie współczesnego charakteru nawiązującego do dziedzictwa przemysłowego, ale bez kopiowania jakichkolwiek form historycznych zespołu. Zaplanowano, że układ dróg i placów wewnętrznych w Koneserze pozostanie do dyspozycji pieszych i rowerzystów, a eliminacja ruchu kołowego z powierzchni pozwoli także tchnąć życie w place wewnętrzne, poprzez organizowanie imprez, jarmarków, koncertów na świeżym powietrzu. Wyzwaniem było skomponowanie nowych funkcji zespołu w sposób optymalny – godzący autentyzm zachowanych zabytków z realiami szybko ewoluującego otoczenia biznesowego. Unikalne funkcje obiektów wymagały ogromnej elastyczności i otwarcia na zmiany przeznaczenia budynków, bliską współpracę projektową z najemcami. Efektem tych działań jest: komercyjny projekt muzealno-rozrywkowy – Muzeum Wódki Polskiej; pierwszy w Polsce i jeden z kilku na świecie projekt start-up'owy Google – Campus Warsaw; pierwszy na Pradze Północ sieciowy hotel Moxi Marriotta, doskonale wpisany swoim konceptem w charakter kompleksu; nowoczesna sala eventowa Butelkownia i przestrzenie ekspozycyjne Laboratorium 2400; centrum medyczne, klub fitness, restauracje oraz klub muzyczny Syreni Śpiew w unikalnej przestrzeni starego magazynu spirytusu; pierwszy park biurowy na Pradze, który okazał się wielkim sukcesem komercyjnym oraz mieszkania w budynkach typu loft, zarówno adaptowanych, jak i współczesnych. Każdy z tych projektów ma w naszej pracowni odrębną historię i stanowił wyzwanie twórcze, techniczne i organizacyjne. Realizacja projektu wymagała ponad 50 podstawowych i zamiennych pozwoleń na budowę. Jednocześnie na terenie o powierzchni prawie 5 hektarów pracowało 4 generalnych wykonawców, nad kilkunastoma budynkami. Łączna powierzchnia najmu całego zespołu, po ukończeniu ostatnich dwóch budynków biurowych, osiągnie blisko 90 000 m².

BUDYNKI ODWOŁUJĄ SIĘ
 DO PRZEMYSŁOWEJ
 PRZESZŁOŚCI MIEJSCA,
 NIE TYLKO CEGLANYMI
 ŚCIANAMI, ALE TEŻ
 WARIACJAMI NA TEMAT
 DACHÓW SZEDOWYCH
 CHARAKTERYSTYCZNYCH
 DLA HAL FABRYCZNYCH
 SPRZED PONAD STU LAT



Pięć hektarów w tkance miejskiej Jerzy S. Majewski



Jerzy S. Majewski, dziennikarz,
historyk sztuki, varsavianista;
fot. archiwum prywatne

**WIELKIE UZNANIE
BUDZI SZACUNEK,
Z JAKIM W OBIEKTACH
ZABYTKOWYCH
POTRAKTOWANE
ZOSTAŁY DAWNE DETALE
ARCHITEKTONICZNE,
ELEMENTY WYPOSAŻENIA
BUDYNKÓW CZY
GALANTERIA METALOWA**

Kompleks Konesera na terenie dawnej fabryki wódki przy ul. Żąbkowskiej stanowi największą obok Portu Praskiego inwestycję w centrum warszawskiej Starej Pragi. Obie realizacje mają odrębny charakter. Łączy je jednak wspólny mianownik – próba stworzenia żywej tkanki miejskiej. W przypadku Konesera już teraz można ocenić, że jest ona udana, mogąca stanowić wzór dla innych tego rodzaju działań. Architekci z Juvenesa, przystępując do modernizacji zespołu, wytyczyli pomiędzy budynkami siatkę ulic, a puste przestrzenie, powstałe w miejscu rozebranych powojennych zabudowań, przeznaczili pod nowe obiekty. Jednym z filarów sukcesu Konesera jest konsekwentna eliminacja ruchu kołowego. Został on w całości schowany pod ziemią. Dzięki temu przestrzeń kompleksu jest przyjazna dla ludzi, daje możliwość organizowania rozmaitych wydarzeń i może być dziś odczytywana jako jądro „praskiej starówki”. O atrakcyjności zespołu decyduje także jego wielofunkcyjność. Nie jest to monokultura handlowa, mieszkalna czy też biurowa. Dominuje tu różnorodność wpisana w konsekwentne ramy architektoniczne.

Projekt Konesera to ogromne przedsięwzięcie konserwatorskie. Zabytkowe, ceglane obiekty przemysłowe z przełomu XIX i XX wieku wyraźnie określają charakter architektoniczny kompleksu, tworząc jego łatwo rozpoznawalny wizerunek. Tymczasem współczesne budynki wykończone klinkierem, szkłem, surowym żelbetem i płytami z modnego dziś kortenu stanowią tło dla zabytkowej architektury. Projektantom udało się tu zachować właściwy balans – to, co nowe nie razi nudą, nie wybija się jednak na pierwszy plan. Ponadto budynki odwołują się do przemysłowej przeszłości miejsca nie tylko ceglanymi ścianami, lecz także takimi rozwiązaniami jak wariacje na temat szedowych dachów charakterystycznych dla hal fabrycznych sprzed ponad stu lat. Zabytkowym obiektom nadano nowe funkcje. Na przykład ceglany budynek od strony ul. Markowskiej, dawna siedziba Mennicy Państwowej, został zaadaptowany na dom mieszkalny. Po roku 1989 przez wiele lat pozostawał opuszczony. Drewniane stropy były w tak złym stanie, że nie nadawały się do renowacji, w związku z czym wymieniono je na żelbetowe. Jedynie na klatkach schodowych zachowano dawny ustrój konstrukcyjny, m.in. z zachowanymi i efektownie wyeksponowanymi stropami Kleina. Jednak i tu na ostatniej kondygnacji wykonano je z surowego betonu. Widoczne w zwieńczeniu duszy, ozdobione współczesnymi żyrandolami wywierają wrażenie, grając kontrastem starego z nowym. Innym ciekawym rozwiązaniem było urządzenie piwnic lokatorskich dzięki odkopaniu ziemi wokół bardzo grubych i głęboko posadowionych, ceglanych fundamentów. Polem doświadczalnym dla działań konserwatorskich był dawny budynek bramy od strony ul. Żąbkowskiej – charakterystyczny, o formie przypominającej miniaturę średniowiecznego zamku najeżonego hełmami i wieżyczkami. Najbardziej spektakularnym obiektem przemysłowym kompleksu jest dawna gorzelnia

z wieżą rektyfikacji i zachowanym kominem. Budynek, stanowiący jedną z pierzei głównego placu założenia, został przekształcony na Muzeum Polskiej Wódki („A-m” 8/18). Znajdują się tam także restauracje, których wnętrza powstały w pracowni Nizio Design International („A-m” 8/18).

Wielkie uznanie budzi szacunek, z jakim w obiektach zabytkowych potraktowane zostały dawne detale architektoniczne, elementy wyposażenia budynków czy galanteria metalowa. Ogromną uwagę poświęcono odtworzeniu stolarki. I choć spełnia ona wszystkie współczesne wymagania, to na pierwszy rzut oka sprawia wrażenie historycznej. W trakcie prac renowacyjnych różnego typu okna zostały zdemonstrowane, a każdy detal starannie zeskanowany. Udało się precyzyjnie określić pierwotny kształt drewnianych profili, zatartych przez kolejne warstwy farby. W budynkach przywrócono okna skrzynkowe z lufcikami, mimo że zewnętrzne szyby są tu zespolone. Równie starannie zinwentaryzowano, a potem odtworzono elementy galanterii metalowej. Od klamek w drzwiach i obrotnic w oknach po większe elementy. Ich wykonawcą był rzemieślnik-pasjonat Krzysztof Michalski. Na podstawie zachowanych relikwów zaprojektowane zostały współczesne kratki wentylacyjne oraz osłony na instalacje elektryczne, gazowe i przeciwpożarowe. O staranności, z jaką przywrócono pierwotny detal, świadczy m.in. decyzja architektów o tym, aby nie używać wkretów krzyżakowych, których nie stosowano na przełomie XIX i XX wieku. Na elewacjach zachowano nawet takie elementy jak stare, ceramiczne izolatory czy ruchome konstrukcje dawnych markiz. Drobiazgi nawiązujące do przemysłowej przeszłości miejsca rozsiane są po całym terenie. Także we wnętrzach budynków architekci starali się w miarę możliwości zachować autentyczne elementy. Od balustrad na klatkach schodowych, poprzez kafle wtórnie wmontowane w posadzki, po całe urządzenia w rodzaju dawnych kotłów w budynku dawnej gorzelni. Obraz kompleksu byłby idealny, gdyby nie irytujące drobiazgi. Architekci bardzo starannie zaprojektowali posadzki, ale wykonawcy zamontowali w nich kosztowne betonowe włazy studzienek telefonicznych. Równie ordynarnie prezentują się malowane na żółto, standardowe skrzynki gazowe, szpecące zabytki. A przecież miały być wkute w mur i wykonane dla nich specjalne metalowe osłony.

Modernizacja Konesera stanowi niejako kontynuację działań podjętych w rejonie Żąbkowskiej prawie dwie dekady wcześniej, kiedy to Janusz Sujecki i Jarosław Zieliński przedstawili społeczny projekt rewitalizacji ulicy. Był to początek zmian, które przyciągnęły uwagę inwestorów i złagodziły negatywne dotąd opinie o tej części miasta. Sprawily, że w zdewastowanych zabytkach dostrzeżono duży potencjał. Wydaje się, że Koneser wzorcowo spełnia założenia programu rewitalizacji dzielnicy, a jego znaczenie, jako pełnego autentyzmu „praskiej starówki”, będzie rosło.

14 | W zabytkowym budynku dawnej Dyrekcji i Kordegardy (A) mieszczą się obecnie biura. Skośne położenie budynku w stosunku do ul. Żąbkowskiej wynika z przebiegających podczas jego budowy (1895) wzdłuż jego zachodniej elewacji Wałów Lubomirskiego, których pozostałością jest pas terenów zielni wzdłuż ul. Markowskiej
15a | Rzut parteru. Oznaczenia:

1 – recepcja; 2 – kawiarnia;
 3 – audytorium; 4 – biuro; 5 – sala spotkań

15b | Przekrój A-A

16 | Fragment odrestaurowanej elewacji budynku z głównym wejściem, widok od placu Konesera. Budynek jest jednym z najlepszych zachowanych przykładów niehalowego obiektu fabrycznego na terenie Warszawy

Zabytkowy budynek Dyrekcja i Kordegarda, obecnie budynek biurowy (A)

Warszawa, ul. Żąbkowska 27

Autor: architekt Krzysztof Matwiejuk

Współpraca autorska: architektki Jarosław Kłos, Maciej Gil, Michał Cyruchin, Iwona Moniewska, Łukasz Maleszewski, Katarzyna Pedrycz

Architektura wnętrz części wspólnych: Juvenes Projekt sp. z o.o.

Konstrukcja: Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KIP sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Juvenes Serwis sp. z o.o.

Inwestor: Spółka celowa Grupy BBI Development S.A.

Powierzchnia zabudowy: 736 m²

Powierzchnia użytkowa: 1246 m²

Powierzchnia całkowita: 1536 m²

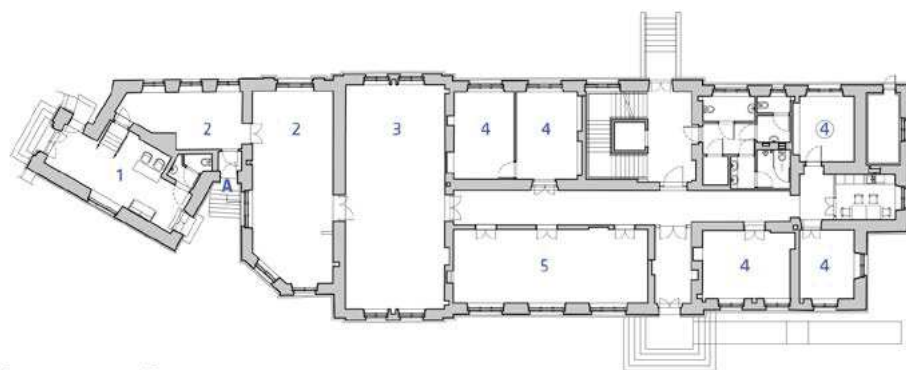
Kubatura: 7886 m³

Projekt: 2009

Realizacja: 2010-2013

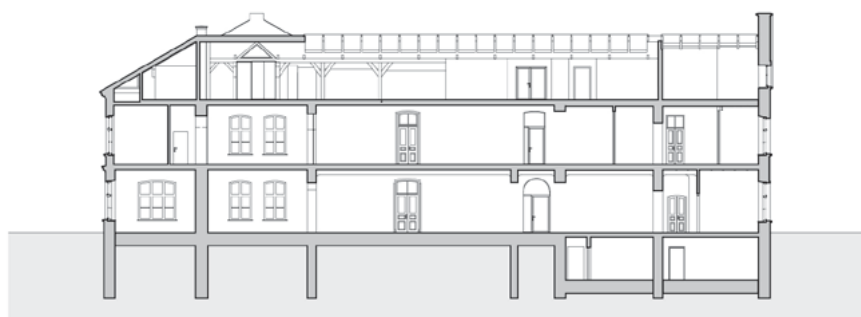


14



15a

0 10 m



15b

0 10 m



16

17a | Rzut pierwszego piętra.
Oznaczenia: 1 – pokój hotelowy;
2 – zaplecze
17b | Przekrój A-A
18 | Teren pomiędzy ogrodzeniem
zakładu od strony ulicy Żąbkowskiej,
a korpusem budynku Hotel Moxi
Praga Warsaw (B), wymagał obniżenia
zapewniającego właściwą ekspozycję

i doświetlenie lobby hotelowego, które
znajduje się w zabytkowych piwnicach
z XIX w.
19 | Zabytkowy budynek Magazynu
został poddany gruntownej
przebudowie. Obecnie znajduje się
tam Hotel Moxi Praga Warsaw (B).
Od strony placu Konesera zachowano
skalę zabudowy spójną z sąsiednią
Butelkownią

Zabytkowy budynek Magazyn, obecnie Hotel Moxi Praga Warsaw (B)

Warszawa, ul. Żąbkowska 29

Autorzy: architekci Krzysztof
Matwiejuk, Michał Nocuń

Współpraca autorska: architekci
Joanna Gruszczyńska, Erwin
Niewierowski, Jarosław Kłós,
Maciej Gil, Dagmara Pac,
Marek Panko

Architektura wnętrz: Manuttone,
projektant główny Barbara
Kowzan, projektant
prowadzący Anna Nowicka,
Justyna Cembala, Magdalena
Chałupka-Wieczorek,
Anna Narkowicz, Dominika
Ziemiańska (wizualizacje)
Konstrukcja: Biuro Projektów
Konstrukcji Budowlanych KIP
sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Erbud S.A.
Inwestor: Centrum Praskie
Koneser spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k.

Powierzchnia zabudowy: 2000 m²

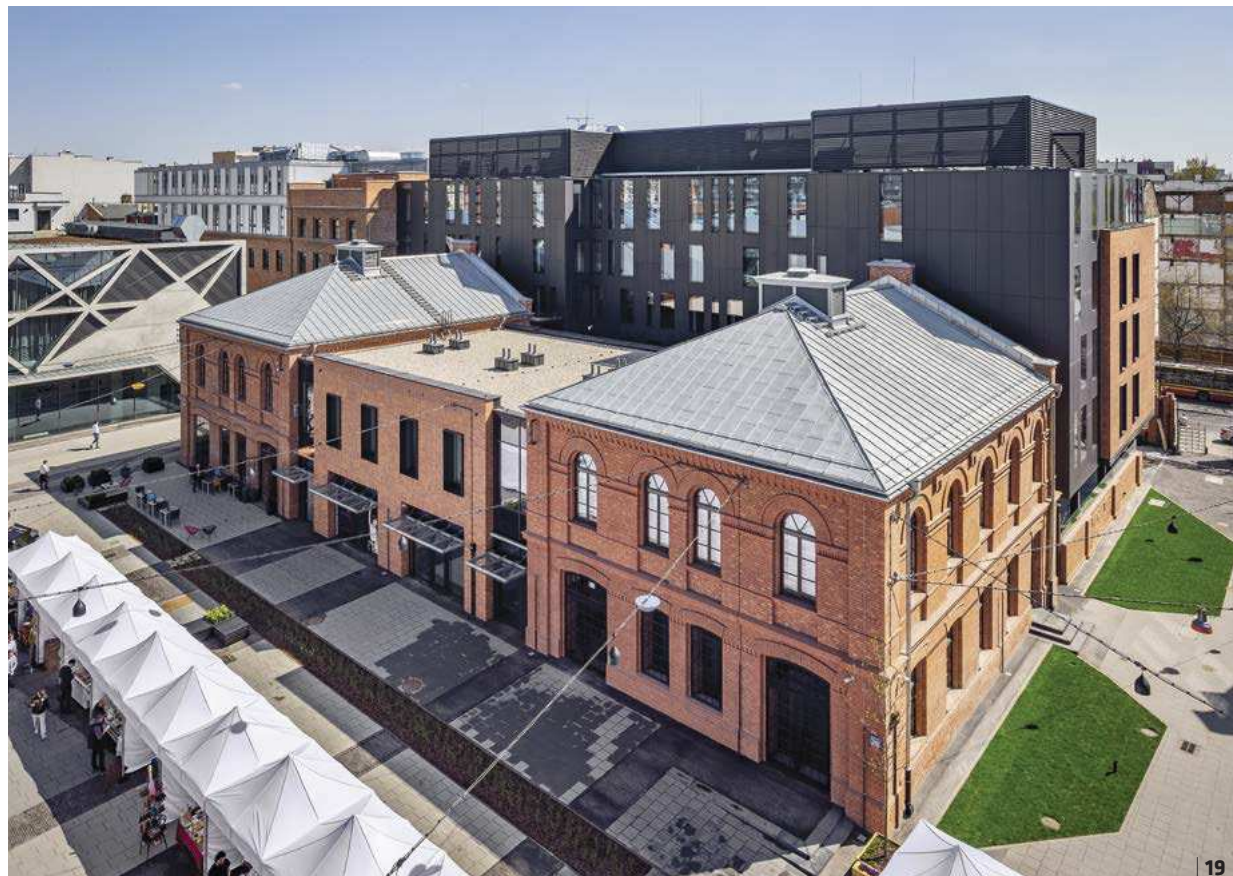
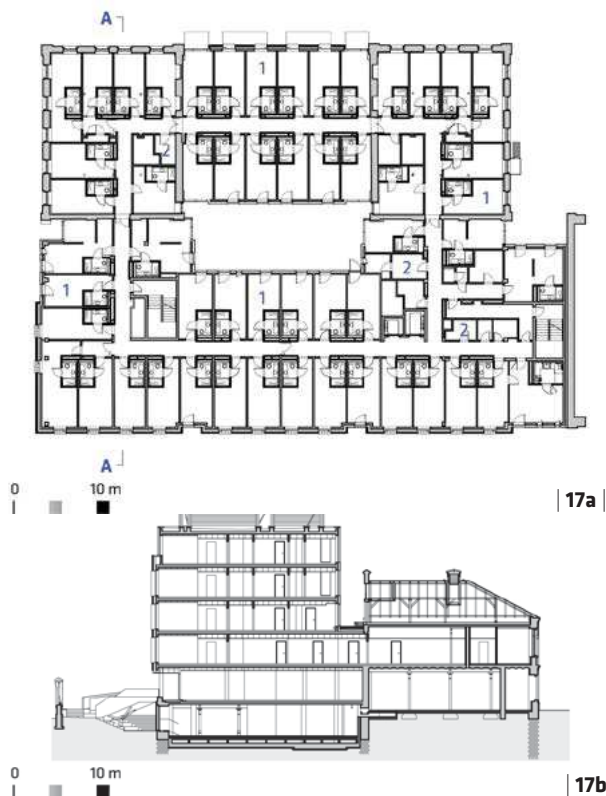
Powierzchnia użytkowa: 5435 m²

Powierzchnia całkowita: 8769 m²

Kubatura: 32 275 m³

Projekt: 2014-2017

Realizacja: 2017-2019



20 | Dawny budynek Filtracji (C) został nadbudowany o dwa piętra, widok od ulicy Żąbkowskiej. Parter i część podziemia przewidziane są dla funkcji handlowych i gastronomicznych, część nadziemna pełni funkcje biurowe
21a | Rzut pierwszego piętra.
 Oznaczenia: 1 – biuro

21b | Przekrój A-A
22 | Przed dawnym budynkiem Filtracji (C), dostosowanym do funkcji usługowo-biurowej, umieszczono elementy małej architektury, widok od ulicy Żąbkowskiej

Zabytkowy budynek Filtracji, obecnie budynek usługowo-biurowy (C)

Warszawa, ul. Żąbkowska 31

Autor: architekt Sławomir Stankiewicz

Współpraca autorska: architektki Kinga Woźniak, Łukasz Maleszewski, Julian Sulikowski, Agnieszka Bitowt, Ewa Hordziejewicz, Sławomir Wysokiński, Tomasz Małysek, Dagmara Pac, Maciej Głowska, Agnieszka Cruz-Koniak, Maciej Gil, Michał Cyruchin, Jacek Michalak, Erwin Niewierowski, Krzysztof Matwiejuk

Architektura wnętrz części wspólnych: Juvenes Projekt sp. z o.o.

Konstrukcja: Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KIP sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Erbud S.A.

Inwestor: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Powierzchnia zabudowy: 1216 m²

Powierzchnia użytkowa: 4614 m²

Powierzchnia całkowita: 7225 m²

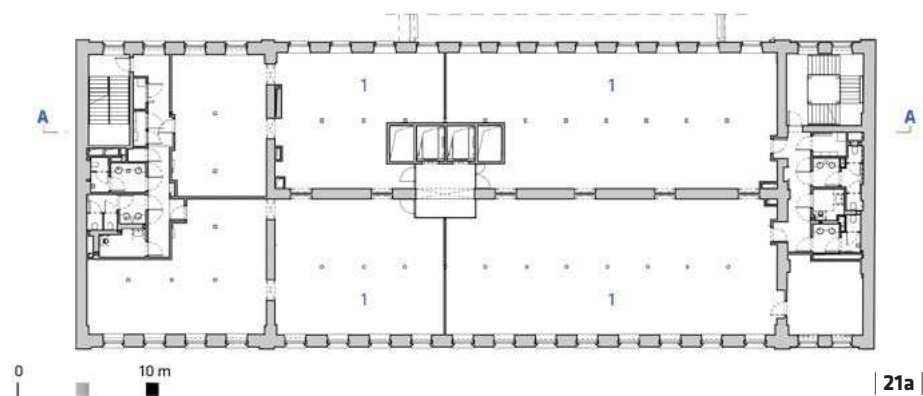
Kubatura: 28 727 m³

Projekt: 2016

Realizacja: 2017-2018



20



21a



21b



22

NOWE BUDYNKI NIE UDAJĄ STARYCH, JAK CHOCIAŻBY PRZYPOMINAJĄCY WSPÓŁCZESNY PAWILON EXPO BUDYNEK BUTELKOWNI

Efektowna
kameralność
**Krzysztof
Mycielski**



Krzysztof Mycielski, architekt, krytyk architektury
fot. Marcin Czechowicz

Otwarcie Konesera jest w Warszawie wydarzeniem bez precedensu. To przede wszystkim za jego sprawą, z uwagi chociażby na samą skalę przedsięwzięcia, dokona się w najbliższym czasie istna ofensywa stołecznej klasy średniej na warszawską Pragę. Wielki kwartał carskiej postindustrialnej zabudowy, zlokalizowany pomiędzy zwartą tkanką stuletnich kamienic a blokami Szmulowizny, zmienił się w atrakcyjną przestrzeń publiczną, nowe zagłębienie modnych knajp i kreatywną przestrzeń dla start-upów z polską siedzibą Google jako najważniejszym wabikiem dla najemców. To wszystko dzieje się w jedynej ocalałej z wojny dzielnicy Warszawy. Z jej wciąż trwającymi unikatowymi więziami sąsiedzkimi, zachowanym lokalnym rzemiosłem, niepisanymi zasadami współżycia, kapliczkami w podwórkach i narosłymi przez lata zaniedbań problemami egzystencjalnymi, jakich nie ma w innych częściach miasta.

Inwestorzy wykonali wysiłek, nie tylko w warstwie konserwatorskiej i wizualnej, aby zmartwychwstały Koneser nie odstawał zupełnie od tutejszej rzeczywistości. Rewitalizacja podupadłych, zabytkowych, fabrycznych zabudowań w tak złożonym kontekście, chociażby z biznesowego punktu widzenia, była zadaniem pionierskim. Wielkim komercyjnym atutem stało się docięgnięcie na Pragę metra. Klasyczne centrum handlowe nie miało tu sensu, gdyż funkcję tę pełni już pobliska Galeria Wileńska. Inwestorzy świadomie zrezygnowali z wielkopowierzchniowego handlu na rzecz stworzenia atrakcyjnego fragmentu miasta, co samo w sobie jest w Warszawie ewenementem. Potencjał stanowiła specyfika samego Konesera – niegdyś zamkniętego osobnego miasteczka produkującego alkohol dla carskiego wojska, z własną niezależną infrastrukturą i wewnętrznymi placami. Powtarzając ich ślad, wykreowano klarowny układ urbanistyczny z trzema wyrazistymi, połączonymi ze sobą przestrzeniami publicznymi, dodatkowo spiętymi komunikacyjnie zadaszonym pasażem handlowym. Odrestaurowane bramy niegdyś pilnie strzeżonego zakładu stoją dziś otwarte, przez całą dobę zapraszając na teren kompleksu każdego przybysza i przechodnia. Podczas gdy rewitalizacja zabytkowej tkanki musiała pociągnąć za sobą spore koszty, komercyjną szansą dla Konesera stały się te jego fragmenty, które były możliwe do wykorzystania pod współczesną zabudowę. Mieszając ze sobą nowe i stare, uzyskano pożądaną miejską różnorodność. Budynki w odmiennym wieku, charakterze i skali tworzą efektowną kameralność zespołu. Zgodnie ze współczesną myślą urbanistyczną ich zróżnicowanie funkcjonalne, od zabudowy mieszkaniowej, poprzez usługi, handel i gastronomię, obiekty kultury, hotele, aż do budynków biurowych wraz z wyeliminowaniem ruchu kołowego pomiędzy nimi, zapewniają żywotność przestrzeni od rana do wieczora. W posadzkach wszystkich trzech placów Konesera

zaprojektowano podłączenia, ułatwiające organizację tutejszych bazarów i innych imprez masowych.

Nowe budynki nie udają starych – czasem nawiązują do nich elewacyjną cegłą, surowym wystrojem wnętrza, przemysłowym szedowym dachem, ale innym razem wprowadzają zupełnie autonomiczną estetykę, jak chociażby zlokalizowany w centrum zespołu i przypominający współczesny pawilon Expo budynek Butelkowni. Mieści on wielofunkcyjną salę przeznaczoną na tutejsze wydarzenia. Stare obiekty pieczolowicie zrewaloryzowano, dbając o ich wzajemne relacje wizualne, nawet kosztem ograniczania powierzchni użytkowej w nowej zabudowie. Oprócz elewacji i stolarki z detalami mosiężnych okuć, odrestaurowano także inne klimatyczne detale, ważne dla tożsamości miejsca – żeliwne kolumny, kotły, lampy przemysłowe, drabinki techniczne, izolatory elektryczne czy elementy hydrauliki. Zadbano o industrialne i swojskie nazewnictwo obiektów.

Na Pradze dokonuje się obecnie, znany z nowojorskiego Brooklynu, berlińskiego Mitte czy Kreuzbergu i wielu innych miejsc, mechanizm samoistnej modernizacji zaniedbanych metropolitalnych dzielnic. Zaczyna się od działalności lokalnych artystów, doceniających autentyczność miejsca i czyniących go modnym, a kończy komercjalizacją. W Warszawie istnieje świadomość negatywnych konsekwencji tego procesu. Równoległe z otwarciem Konesera wdrażany jest na Pradze Zintegrowany Program Rewitalizacji. Uwzględnia złożoność tutejszych problemów i daleko wykracza poza zagadnienia związane jedynie ze stanem technicznym kamienic. Jeśli zainicjowane przez prywatny biznes zmiany w standardzie przestrzeni publicznej zagrają ze społecznym programem samorządu, być może wbrew prognozom socjologów warszawskiej Pradze nie zagrozi aktualnie przyspieszająca gentryfikacja. O ile władze miasta dojrzały do tego wyzwania, o tyle zmodernizowany Koneser, zgodnie z deklarowaną wolą inwestorów, może tchnąć w Pragę nową energię stając się wizualnie wpisana w kontekst i otwartą na lokalność przestrzenią. Nie zaś osadą konkwistadorów, która jedynie przyczyni się do podniesienia czynszów i w efekcie odejścia tutejszego świata.

Centrum Praskie Koneser w datach i liczbach

1895-1897 – rozpoczęcie produkcji wyrobów spirytusowych przez rosyjski monopol i Rektyfikację Warszawską

150 mln litrów rocznie – produkcja osiągnięta po kilku latach pracy

150 gatunków wódek i likierów produkowano przed 1914 rokiem

10 mln litrów w 1914 roku wylali wprost na ulice Rosjanie wycofujący się z miasta

340 tys. wiader – największa miesięczna produkcja fabryki, w II RP zwiększono produkcję, utrzymując powierzchnię zakładów

1919 – fabryka zaczęła działać pod szyldem Państwowego Monopolu Spirytusowego

1947 – fabrykę upaństwowiono, przez większość okresu PRL należała do Polmosu i zatrudniała 1,2 tys. osób

2007 – ogłoszenie likwidacji Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser

2007 – przejęcie terenu przez BBI Development

2018 – oddanie do użytku Centrum Praskiego Koneser

23 | W Butelkowni (D) stworzono centrum konferencyjno-eventowe mieszczące się na pierwszym piętrze w sali o powierzchni 800 m² i wysokości 6 m. Przestrzeń recepcyjna sali znajduje się na parterze, którego pozostałą część zajmują lokale handlowo-usługowe dostępne z placu

24a | Rzut pierwszego piętra.
Oznaczenia: 1 – sala wielofunkcyjna;
2 – zaplecze; 3 – taras
24b | Przekrój A-A
25 | Fragment wnętrza Butelkowni (D) z widokiem na budynek mieszkalny Skarbnica (E3)

Budynek Butelkownia, centrum konferencyjno-eventowe z usługami na parterze (D)

Warszawa, plac Konesera 3

Autor: architekt Sławomir Stankiewicz

Współpraca autorska: architektki Kinga Woźniak, Łukasz Maleszewski, Julian Sulikowski, Ewa Hordziejewicz, Agnieszka Bitowt, Tomasz Małyśzek, Agnieszka Cruz-Koniak, Erwin Niewierowski, Dagmara Pac, Krzysztof Matwiejuk

Architektura wnętrza części wspólnych: Manuttone, projektant główny Barbara Kowzan, projektant prowadzący Paula Tworek, Juvenes Projekt sp. z o.o.
Konstrukcja: Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KIP sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Erbud S.A.

Inwestor: Centrum Praskie Koneser Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Powierzchnia zabudowy: 1344 m²

Powierzchnia użytkowa: 5250 m²

Powierzchnia całkowita: 8319 m²

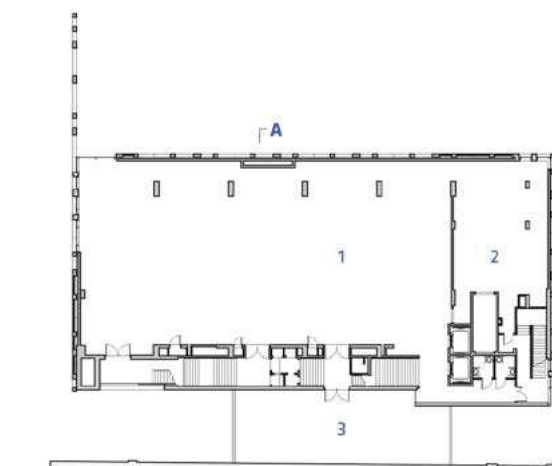
Kubatura: 36 004 m³

Projekt: 2016

Realizacja: 2016-2018

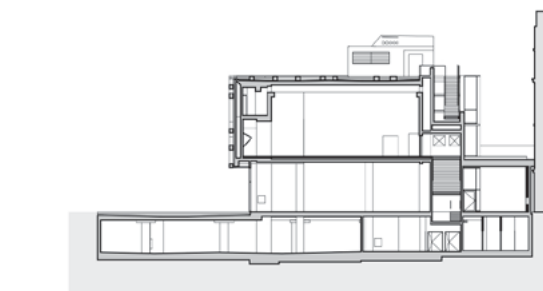


23



0 10 m

24a



0 10 m

24b



25

26 | Widok od ulicy Markowskiej na budynek mieszkaniowy Wytwórnia (E2)
27 | Fragment elewacji północnej budynku Wytwórnia (E2) z dużymi, aluminiowymi oknami nawiązującymi do przemysłowej historii nieruchomości. Ceglana elewacja

została wzbogacona swobodnie rozmieszczonymi przeszklonymi wykuszami, poprawiającymi nasłonecznienie i widok z mieszkań,
28a | Rzut pierwszego piętra
28b | Przekrój A-A

Wytwórnia, budynek mieszkalno-usługowy (E2)

Warszawa, ul. Markowska 22

Autor: architekt Krzysztof Matwiejuk

Współpraca autorska: architekci Łukasz Maleszewski, Krzysztof Cegiełko, Agnieszka Karpińska, Iwona Moniewska, Michał Cyruchin, Sławomir Wysocki, Jacek Michalak, Maciej Głowska, Maciej Gil, Katarzyna Pedrycz, Marlena Zaborska

Architektura wnętrz części

wspólnych: Juvenes Projekt sp. z o.o.

Konstrukcja: Biuro projektów Konstrukcji Budowlanych KIP sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Łucz-Bud sp. z o.o.

Inwestor: Spółka celowa Grupy BBI Development S.A.

Powierzchnia zabudowy: 1891 m²

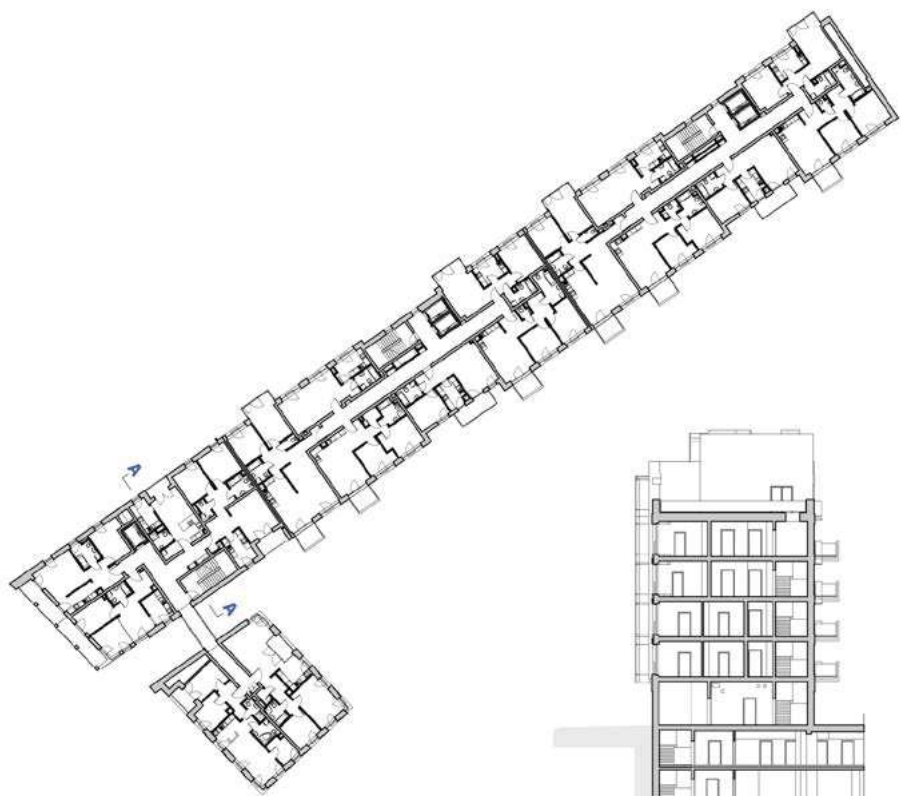
Powierzchnia użytkowa: 11134 m²

Powierzchnia całkowita: 15536 m²

Kubatura: 58 908 m³

Projekt: 2012

Realizacja: 2013-2015



0 10 m

| 28a |

0 10 m

| 28b |

29 | Widok od strony skweru na Wytwórnę (E2), która mieści 70 apartamentów typu soft loft. Niższe części budynku połączone zostały szklanym łącznikiem, pod którym znajduje się brama na teren zespołu mieszkaniowego w Koneserze

30 | Skarbnica (E3) przy placu Konesera
31a | Rzut trzeciego piętra mieszkalnego
31b | Przekrój A-A
32 | Widok na budynek mieszkaniowy Skarbnica (E3) oraz fragment elewacji zabytkowego budynku Strażnica (E1)

Budynek Skarbnica (E3) budynek mieszkalny

Warszawa, Plac Konesera 6

Autorzy: ARE Stiasny/Wacławek, architekci Grzegorz Stiasny, Jakub Wacławek

Współpraca autorska: architekci: Jan Bagiński, Krystyna Godlewska, Alicja Rudowska

Współpraca: architekci Maria Kopczyńska, Ada Lenart, Jacek Michalak, Olga Parys; techn. arch.: Alicja Ostafin, Grażyna Piórko

Architektura wnętrz części

wspólnych: ARE Stiasny/Wacławek architekci: Grzegorz Stiasny, Jakub Wacławek, Jan Bagiński, Alicja Rudowska oraz Juvenes Projekt sp. z o.o.

Konstrukcja: Biuro Projektowe K2
Generalny wykonawca: JP Contracting

Inwestor: Spółka celowa Grupy BBI Development S.A.

Powierzchnia zabudowy: 2601 m²

Powierzchnia użytkowa: 12134 m²

Powierzchnia całkowita: 14629 m²

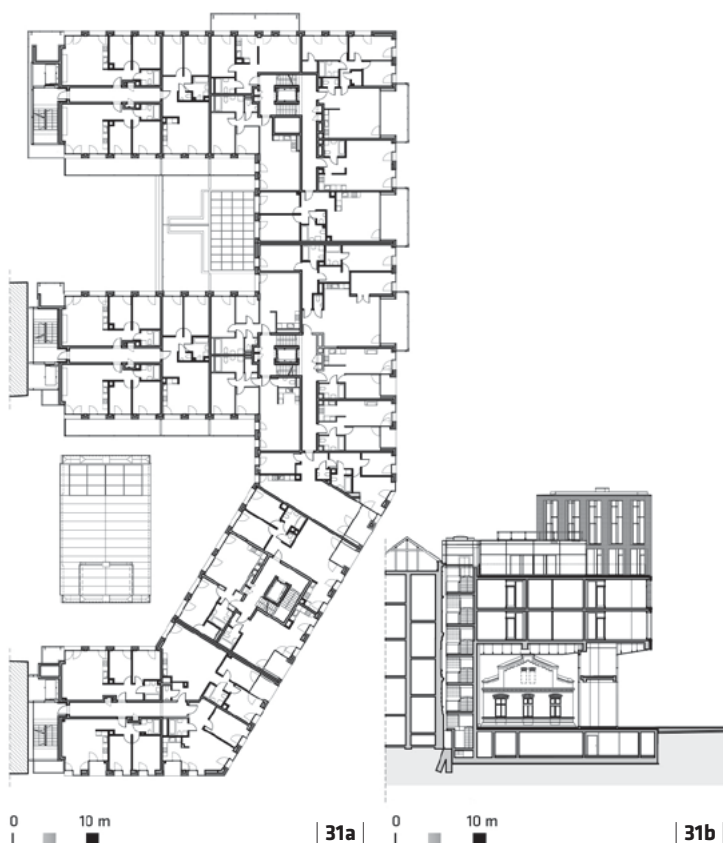
Kubatura: 120771 m³

Projekt: 2012-2014

Realizacja: 2017-2019



30



31a

31b



32

MIESZAJĄC ZE SOBĄ **NOWE I STARE**, UZYSKANO
RÓŻNORODNOŚĆ.
**BUDYNKI W ODMIENNYM WIEKU, CHARAKTERZE
I SKALI TWORZĄ EFEKTOWNĄ
KAMERALNOŚĆ ZESPOŁU**

33 | Dwukondygnacyjny budynek handlowo-biurowy Plac Konesera 2 (L), lokale handlowe na parterze oraz biura administratora kompleksu na pierwszym piętrze
34a | Przekrój A-A
34b | Rzut parteru. Oznaczenia:

1 – lokal usługowy
35 | Fragment elewacji, klatkę schodową doświetlono przeszkleniem przebiegającym przez dwie kondygnacje. Budynek zawiera wjazd do centralnego garażu od strony ulicy Żąbkowskiej

Budynek Plac Konesera 2, budynek handlowo-biurowy (L)

Warszawa, plac Konesera 2

Autorzy: Trzop Architekti, architektki Bartosz Trzop, Karolina Strojcka-Kwapisz;

Współpraca autorska: Juvenes Projekt sp. z o.o., architekt Krzysztof Matwiejuk architektki Jacek Michalak, Agata Młocka, Maciej Gil

Architektura wewnątrz części wspólnych: Juvenes Projekt sp. z o.o.

Konstrukcja: Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KIP sp. z o.o.

Generalny wykonawca: JP Contracting

Inwestor: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Powierzchnia zabudowy: 464 m²

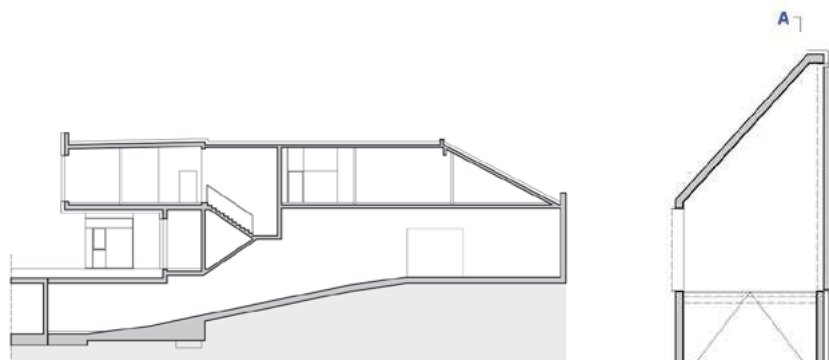
Powierzchnia użytkowa: 692 m²

Powierzchnia całkowita: 857 m²

Kubatura: 2395 m³

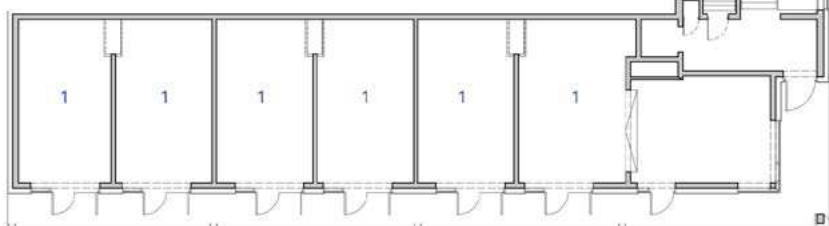
Projekt: 2017

Realizacja: 2017-2018



34b

0 10 m



34a

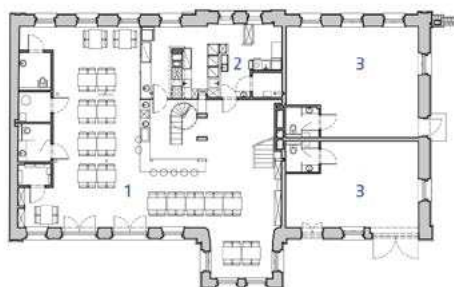


35

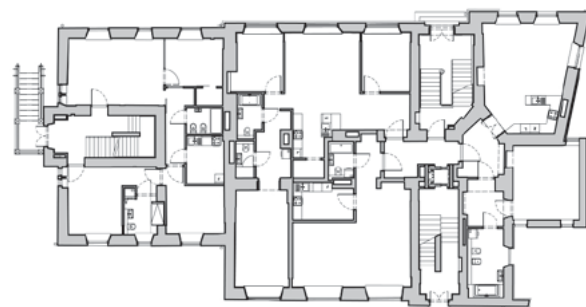
36 | Odrestaurowany budynek
Warsztatu mechanicznego
(I) przewidziany dla funkcji
gastronomicznych, otacza nowa,
wyższa zabudowa mieszkaniowa
37 | Rzut parteru budynku Warsztat
(I). Oznaczenia: 1 – sala konsumencka;

2 – zaplecze kuchenne; 3 – lokal
usługowy
38 | Rzut parteru budynku
mieszkalnego Mennica (E4)
39 | Przed dawną Mennicą, obecnie
budynek mieszkalny (E4) stworzono
plac zabaw

**Zabytkowy budynek Warsztat
Mechaniczny, obecnie budynek
o funkcji gastronomicznej (I)**
Warszawa, plac Konesera 7
Autorzy: Trzop Architekti,
architekt prowadzący Bartosz
Trzop, architekci Marcin
Gawrych, Konrad Rakowski
**Współpraca autorska, program
prac konserwatorskich:** architekci
Krzysztof Matwiejuk, Joanna
Kwiecińska, Agata Młocka,
Jacek Michalak, Maciej Gil
Architektura wnętrz: Trzop
Architekti
Konstrukcja: Biuro Projektów
Konstrukcji Budowlanych KIP
sp. z o.o.
Generalny wykonawca: Hochtief
Polska S.A.
Inwestor: Centrum Praskie
Koneser spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k.
Powierzchnia zabudowy: 403 m²
Powierzchnia użytkowa: 409 m²
Powierzchnia całkowita: 786 m²
Kubatura: 2582 m³
Projekt: 2014
Realizacja: 2016-2018



0 10 m



37 | 0 10 m

38 |

**Zabytkowy budynek Mennica,
obecnie budynek mieszkalny (E4)**
Warszawa, ul. Markowska 20
Autor: architekt Krzysztof
Matwiejuk
Współpraca autorska: architekci
Agnieszka Cruz-Koniak,
Mariusz Woźniak, Maciej Gil,
Sławomir Wysockiński
**Architektura wnętrz części
wspólnych:** Juvenes Projekt sp.
z o.o.
Konstrukcja: Biuro Projektów
Konstrukcji Budowlanych KIP
sp. z o.o.
Generalny wykonawca: Juvenes
Serwis Sp. z o.o.
Inwestor: Spółka celowa Grupy
BBI Development S.A.
Powierzchnia zabudowy: 535 m²
Powierzchnia użytkowa: 1382 m²
Powierzchnia całkowita: 2148 m²
Kubatura: 5908 m³
Projekt: 2011
Realizacja: 2012-2015



39 |

40 | Rzut parteru. Oznaczenia:
1 – handel/usługi; 2 – pasaż handlowy
41a | Przekrój A-A
41b | Przekrój B-B
41c | Przekrój C-C
42 | Budynki handlowo-usługowo-
biurowe (P, O). Elewacja południowa
rozbita została żyłkami,
niewielującymi skalę zabudowy.

Z narożnych pomieszczeń biurowych
roztacza się panoramiczny widok
na plac Konesera. Na parterze
zlokalizowano butiki oraz centrum
wystawiennicze Laboratorium 2400,
w którym odbywają się liczne imprezy
targowe

Budynki handlowo-usługowo- biurowe: F, H, O, P,

Warszawa, Plac Konesera
5, 10A, 9, 8

Autor: architekt Krzysztof
Matwiejuk

Współpraca autorska: architekci
Agnieszka Karpińska, Iwona
Moniewska, Michał Cyruchin,
Krzysztof Cegiełko, Łukasz
Maleszewski, Sławomir
Wysokiński, Michał Adamczyk,
Maja Abramczyk, Maciej
Główka, Agata Młocka,
Aleksandra Wilk, Karina
Czeredys, Małgorzata Lipiec,
Tomasz Małyśzek, Katarzyna
Choruży (oprócz budynku F),
Mariusz Woźniak

**Architektura wnętrza części
wspólnej:** Juvenes Projekt
sp. z o.o.

Konstrukcja: Biuro Projektów
Konstrukcji Budowlanych KIP
sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Hochtief
Polska S.A.

Inwestor: Centrum Praskie
Koneser spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k.

BUDYNEK F

Powierzchnia zabudowy: 1452 m²

Powierzchnia użytkowa: 2718 m²

Powierzchnia całkowita: 9156 m²

Kubatura: 41531 m³

Projekt: 2015

Realizacja: 2016-2018

BUDYNEK H

Powierzchnia zabudowy: 3544 m²

Powierzchnia użytkowa: 6448 m²

Powierzchnia całkowita: 23109 m²

Kubatura: 98432 m³

Projekt: 2015

Realizacja: 2016-2018

BUDYNEK O

Powierzchnia zabudowy: 2596 m²

Powierzchnia użytkowa: 10278 m²

Powierzchnia całkowita: 20278 m²

Kubatura: 82918 m³

Projekt: 2014

Realizacja: 2016-2018

BUDYNEK P

Powierzchnia zabudowy: 2703 m²

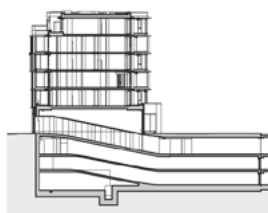
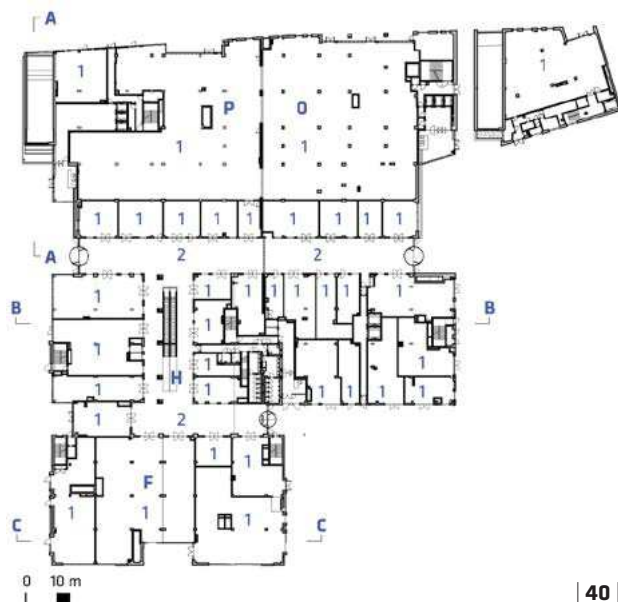
Powierzchnia użytkowa: 7912 m²

Powierzchnia całkowita: 16474 m²

Kubatura: 67370 m³

Projekt: 2014

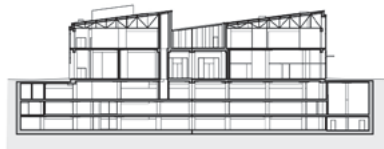
Realizacja: 2016-2018



0 10 m



0 10 m



0 10 m

| 40 |



| 42 |



| 43 |



| 41a |

| 41b |

| 41c |

| 44 |

43 | Elewację budynku przy placu Konesera 5 pokryto kortenem. Usługi zespołu budynków (FHOP) dostępne są z pasaży pomiędzy budynkami tworzącymi kwartał centralny

44 | Pasaż Konesera w galerii handlowo-usługowej; stylistykę inspirowaną przemysłem połączono z tą charakterystyczną dla współczesnych centrów handlowo-

usługowych. Układ komunikacji wewnętrznej zespołu budynków handlowo-usługowo-biurowych (FHOP) nawiązuje też do przedwojennego przebiegu bocznic kolejowych

45 | Budynek przy placu Konesera 8 (P), widok z ulicy Białostockiej. Szklane fasady wyższych budynków tworzą tło dla widocznych z placu Konesera ceglanych zabytków



Zabytkowy budynek Stary Magazyn Spirytusu, obecnie budynek usługowy z klubem muzycznym i restauracją (G)

Warszawa, plac Konesera 4

Autor: architekt Krzysztof Matwiejuk

Współpraca autorska: architektki Jacek Michalak, Maciej Gil, Jarosław Kłos, Agnieszka Cruz-Koniak, Agata Młocka, Michał Cyruchin

Konstrukcja: Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KIP sp. z o.o.

Generalny wykonawca: Hochtief Polska S.A.

Inwestor: Centrum Praskie Koneser spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Powierzchnia zabudowy: 750 m²

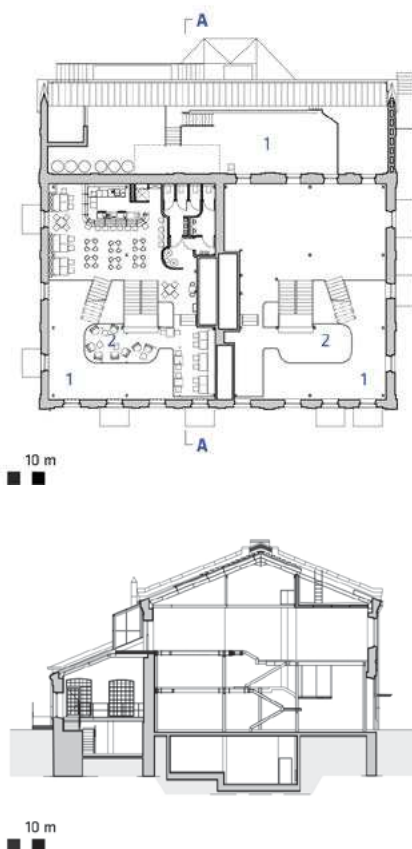
Powierzchnia użytkowa: 826 m²

Powierzchnia całkowita: 1718 m²

Kubatura: 9733 m³

Projekt: 2014

Realizacja: 2017-2019



46a | Rzut pierwszego piętra. Oznaczenia: 1 – lokal usługowy; 2 – antresola lokalu

46b | Przekrój A-A

47 | Plac Konesera z budynkiem Starego Magazynu Spirytusu (G). Wewnątrz

obiekty znajdują się wielopoziomowe stalowe antresole, doświetlone świetlikami. Urządzenia techniczne ułożone są w dobudowanej piwnicy, połączonej z centralnym garażem pod terenem Konesera

46a |

46b |



47

48 | Zabytkowy budynek Rektyfikacja i Kotłownia – obecnie Muzeum Wódki Polskiej (K), Plac Konesera 1; autor: architekt Sławomir Stankiewicz; współpraca autorska: architekci Jarosław Kłos, Kinga Woźniak, Maciej Gil, Sławomir Wysokiński; architektura wnętrz i ekspozycji muzealnej: Nizio Design, architekt Mirosław Nizio,

realizacja: 2017; publikacja A-m 8/18
49 | Fragment Zabytkowego budynku Nowy Magazyn Spirytusu – obecnie Campus Warsaw – Google for Startups (J) oraz Muzeum Wódki wraz z przylegającym do budynków Placem Konesera
50 | Zabytkowy budynek Nowy Magazyn Spirytusu – obecnie Campus

Warsaw – Google for Startups (J), Plac Konesera 10, autor: architekt Krzysztof Matwiejuk; współpraca autorska: architekci Jacek Michalak, Maciej Gil, Maciej Główa, Julian Sulikowski, Agnieszka Bitowt, architektura wnętrz: Massive Design sp. z o.o., realizacja: 2017; publikacja A-m 3/16

Koneser in Praga District, Warsaw

Praga is the only district of pre-war Warsaw, which survived the war almost intact. Never a good address, it has remained the only authentic large complex of hundred-years-old tenements, and for the past decade was undergoing a comprehensive revalorization. It was only a dozen or so years ago that Praga became an object of interest of developers. Most parts of the district, including historic Ząbkowska Street, are undergoing dynamic revitalisation and gentrification.

A central position in the district is occupied by Koneser, a 19th Century vodka factory surrounded by a high wall with once-guarded gates, its own infrastructure and internal squares. The 5-hectare area has been transformed into an attractive fragment of the city; old buildings were renovated and given new functions, new buildings filled up vacant plots, thus creating a mixture of functions, from offices and workspaces (Google has its Polish headquarters here) to housing, culture, retail, restaurants, a hotel, and a museum. Three public squares are connected by a shopping mall. No vehicular traffic or parking is allowed; cars make use of a 3-level underground parking.



48



49



50

Stefania

www.dyleszklane.pl

LAMBERTS LINIT



SKLEP FIRMOWY
Koneser
WARSZAWSKA WYTWÓRNIĄ WÓDEK
Przedsiębiorstwo Państwowe
100 LAT TRADYCJI

Budynek OD STRONY REALIZACJI

WYBRANI **WYKONAWCY** ORAZ **PRODUCENCI** MATERIAŁÓW WYKORZYSTANYCH W TRAKCIE REWITALIZACJI POFABRYCZNEGO ZESPOŁU DAWNEJ WARSZAWSKIEJ WYTWÓRNI WÓDEK

PROJEKTANCI CENTRUM PRASKIEGO **KONESER** Z PRACOWNI JUVENES PROJEKT WYKREOWALI **KLAROWNY** UKŁAD URBANISTYCZNY Z **TRZEMA** WYRAZISTYMI, POŁĄCZONYMI ZE SOBĄ PRZESTRZENIAM **PUBLICZNYMI**, DODATKOWO SPIĘTYMI KOMUNIKACYJNIE ZADASZONYM **PASAŻEM** HANDLOWYM. W POSADZKACH WSZYSTKICH **TRZECH** **PLACÓW** KONESERA ZAPROJEKTOWANO PODŁĄCZENIA, UŁATWIAJĄCE ORGANIZACJĘ RÓŻNYCH **WYDARZEŃ**



Dyle szklane LINIT

Producent: STEFANIA Kempski i Wspólnicy Sp. J.

www.dyleszklane.pl

Stefania
FASADY SZKLANE

Dyle szklane LINIT znakomicie nadają się do dużych przeszklonych powierzchni, w których należy spełnić szereg wymogów związanych z izolacyjnością cieplną, ochroną przed hałasem i ochroną przeciwsłoneczną. Zaletą systemu jest jego wytrzymałość – zdolność do przenoszenia wysokich obciążeń wiatrem, co umożliwia projektowanie przeszkleń o dużej rozpiętości. System oferuje duże zróżnicowanie pod względem koloru, wzoru, szerokości instalowanych paneli i poziomu rozproszenia światła.