

Od kilku miesięcy (a może i lat) toczy się w mieście szeroka dyskusja na temat poczynań prywatnego właściciela terenu przy ulicy Modrzejowskiej w Będzinie pomiędzy numerami 68, a 72. Wszyscy zadają sobie pytania czy powstanie tam kolejny marketowy blaszak, czy jednak może coś innego, bardziej adekwatnego do przedwojennej i powojennej architektury ulicy Modrzejowskiej. Przy okazji na tapecie pojawia się także internetowa debata na temat zaniedbanych zabytków w naszym mieście, które choćby przy okazji przejmowania ów terenu przez kolejnych inwestorów, znikają w ciszy jeden po drugim. Myślę, że nadszedł czas abym uchylił ciut rąbka tajemnicy mieszkańcom Będzina, bo wszyscy w mieście udają, że albo coś wiedzą i snują apokaliptyczne wizje dla tego miejsca i przy okazji budynku Państwowej Straży Pożarnej albo nic nie wiedzą i oskarżają “wszystkich świętych” o braku podjęcia jakichkolwiek działań. Częściowy pożar kamienicy nr 72 sprzed kilku dni dołał tylko kolejnej oliwy do ognia.

Myślę, że moja wiedza będzie dość obiektywna, gdyż kilka lat zajmowałem się tym tematem i projektowałem przeróżne koncepcje zagospodarowania dla tego terenu dla pierwotnego Inwestora, które ewaluowały z miesiąca na miesiąc. Niestety z przyczyn niezależnych ode mnie zrezygnowałem ze współpracy z kolejnym inwestorem i finalnie projekt budowlany dla przedmiotowego terenu został sfinalizowany przez inną jednostkę projektową, pozamiejscową. Jaki dokładnie powstał w szczegółach projekt, tego nie wiem bo nie widziałem finalnej koncepcji jaka została zaprojektowana, ale z racji wcześniejszych pomysłów projektowych, domyślam się, że pierwotnych założeń co do funkcji nie zmieniono i powstanie w tym miejscu jednostka urbanistyczna o modnej i popularnej ostatnio obcojęzycznej nazwie “Retail Park”. Dla niewtajemniczonych – jest to galeria handlowa bez pasażu wewnętrznego z kilkoma lokalami pod wynajem popularnym tanim markom czy dyskontom – coś w style Velo Park w Dąbrowie Górniczej czy DL Shopping Czeladź przy Grodzieckiej. Czemu akurat galeria handlowa, a nie mieszkaniówka? Moi drodzy dziś liczy się czysty zysk, a ktoś kto kupuje taki teren obciążony tak “zdewaluowaną kubaturą” w stanie technicznym często nawet niedostatecznym, uwierzcie mi nie robi tego zapewne z sentymentu do “żydowskich korzeni” z jakimi akurat w tym miejscu mieliśmy do czynienia i tak lubimy się nimi chwalić, tylko z mniej pobudliwych przyczyn – szybkiego i policzalnego zysku. Taka inwestycja musi się zwrócić w ciągu max. 10 lat więc o melancholijnych historiach renowacji poszczególnych kamienic z kafejkami w parterze, przy obecnym miejscowym prawie, braku pomysłu na centrum miasta oraz ułomności ogólnopolskich programów wspierania gminnych zabytków, miasto Będzin i jego mieszkańcy mogą po prostu zapomnieć. Tak samo jak o inwestorach z historyczną wizją, których od lat w naszym mieście nie ma z wiadomych przyczyn, bo nikt w Będzinie nie chce odgrywać roli średniowiecznego wasala, nie dostając nic w zamian poza klepaniem po plecach. Wtajemniczeni zrozumieją o czym piszę.

Samo założenie projektowe oczywiście miało kilkanaście wariantów projektowych i

zmieniało się w zależności od warunków urbanistycznych w jakim je można było zaprojektować. Najpierw został dokonany zakup budynków przy ulicy Modrzejowska 68, potem 70, a na koniec nr 72. Mówiąc krótko apetyt inwestora rósł i z roku na rok zmieniały się jego wizje. Oczywiście w grę wchodziła maksymalizacja powierzchni użytkowej przyszłego obiektu bo to powierzchnia najmu robi zakładany zysk.

Zresztą nie byłem pierwszą osobą, która się tym tematem zajmowała, bo ja dostałem już temat w spadku z 2 prawomocnymi decyzjami na rozbiórkę budynków spod 68 czyli budynkiem oznaczonym w GEZ jako nr 2/195 pod kuratelą PKZ Będzin oraz oficyną pofabryczną oznaczoną w GEZ jako nr 3/15 pod kuratelą WKZ w Katowicach.

**Obydwie te rozbiórki były przed wydaniem zatwierdzone z mocy prawa przez jednostki odpowiedzialne za ochronę zabytków więc wszystko odbyło się w zgodzie z prawem - to krótkie i zwięzłe wyjaśnienie dla osób, które opowiadają historie, że odbyło się to inaczej.** Była to jedna z

pierwszych rzeczy które sprawdziłem, zanim zająłem się "hot tematem". Nie lubię sprzątać po kimś. Zgody na rozbiórki nie wydawał będziński magistrat jak to w sieci jednoznacznie wybrzmiało, tylko Powiat Ziemski reprezentowany przez Starostwo Powiatowe w Będzinie. Oczywiście decyzje te były poprzedzone ekspertyzami technicznymi i wizjami organów konserwatorskich na miejscu w terenie - stąd wartość historyczna i techniczna tych budynków poza tą szeroko komentowaną internetową, była niestety znikoma w ocenie ekspertów z dziedziny ochrony zabytków. Pisze o tym - bo wiem, że wydane zgody na ich wyburzenie były bardzo szeroko i negatywnie komentowane, niestety komentarze nie były poparte żadną wiedzą merytoryczną - rozmawiałem w tym temacie zarówno z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Będzinie, jak i osobą odpowiedzialną z ramienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Przypominam, że były to budynki od długiego czasu już opuszczone (tzw. pustostany) i od lat stopniowo dewastowane przez śródmiejskich poszukiwaczy skarbów. Nie należy także zapominać, że tereny na śródmieściu nie mają zbyt korzystnych warunków gruntowych (występują tutaj liczne namuły naniesione przez rzekę Czarna Przemsza z jej pierwotnego przebiegu), stąd jakakolwiek próba ingerencji w istniejącą np. 4 kondygnacyjną kamienicę ze zgniłymi stropami drewnianymi, bez żadnych wieńców, czasami tylko punktowo ankrowanymi (budynki z początku XX wieku) w celach adaptacji pod funkcje mieszkaniowe czy usługowe - to w mojej ocenie byłaby misja samobójcza i finansowo niepoliczalna nawet dla inwestorów z grubym portfelem.

Oczywiście żaden ze mnie ekspert, wyrażam swoje subiektywne zdanie, które zapewne będzie w mniejszości. Zajmowałem się już ratowaniem kilku naszych lokalnych perełek, stąd bardziej kieruję się doświadczeniem, niż wzrokową oceną.

Jak wiemy mleko się rozlało i zostały wyburzone kolejne budynki spod numeru 70 i niedawno oficyna spod numeru 72 by dopełnić finalne wyczyszczenie terenu pod działkę inwestycyjną. Tutaj też moi drodzy wszystko oparło się o decyzje administracyjne, o które już zabiegała nowa jednostka projektowa. Uchowała się

jedynie kamienica nr 72 oznaczona w GEZ nr 2/196 z racji tego, że znajduje się ona w dostatecznym stanie technicznym, a ja od początku wybijałem z głowy Inwestorowi jakąkolwiek próbę rozbiórki tej kamienicy, z racji tego, że widziałem w niej potencjał i jakiś punkt odniesienia dla nowej zabudowy.

**Niestety mój punkt widzenia nie przekonał finalnie Inwestora do ciekawej realizacji, która w mojej ocenie mogła dać szansę odzyskania ulicy Modrzejowskiej na nowo, stąd zapadła decyzja o nie finansowaniu przedmiotowej inwestycji (oczywiście zaważyły też inne względy), tylko sprzedaży terenu innemu podmiotowi (w tym wypadku czeskiemu), który jak wspominałem na początku miał już zgoła inną wizję niż moja, choć zapewne opartą na moich podwalinach projektowych.**

Co powstanie finalnie i w jakim kształcie – o tym zapewne przekonamy się w ciągu najbliższych kilku miesięcy, bo prace rozbiórkowe są już na ukończeniu. Zakładam, że jednak nie będzie to **ikona architektury**, jaką pewnie wszyscy chcielibyśmy zobaczyć w tym miejscu oczami wyobraźni, tylko coś na podobieństwo DL Shopping w Czeladzi czyli płyta sandwichowa w jasnej barwie pewnie nawiązująca do kolorystyki pawilonu Kaufland z jakimś murowanym dwukondygnacyjnym budynkiem od strony ulicy Modrzejowskiej, który będzie “musiał na siłę próbować nawiązywać do zabudowy sąsiedniej”. Czas pokaże. Nie spodziewam się też praktycznie żadnej wysokiej zieleni bo ją skutecznie eliminuje zapis planu miejscowego, który dopuszcza dla tego terenu min.10% powierzchni biologicznie czynnej co wiemy wszyscy jak się w praktyce skończy patrząc na Kaufland – betonozą.

Bez względu jednak na architekturę przyszłego obiektu (która bądź co bądź nie ma szczęścia w Będzinie od lat), ja nadal w tej inwestycji widzę zakładany przeze mnie potencjał czyli połączenie ulicy 11-go Listopada z ulicą Modrzejowską dwukierunkową wewnętrzną drogą i otwarcie się nowego handlu na zapomnianą i umierającą ulicę w Będzinie. Kilka miesięcy zajęło “wychodzenie” służebności w sieci Kaufland na przechód i przejazd przez ich teren, a to ten właśnie aspekt jest tą akcją urbanistyczną, która ma wywołać kolejne pozytywne reakcje dla innych podmiotów, które będą chciały w przyszłości otworzyć na nowo swój biznes blisko skrzyżowania z nową inwestycją. Mam w głębi duszy jako mieszkaniec miasta Będzina – taką cichą nadzieję. Może złudną ale zobaczymy.

Poniżej prezentuję kilka moich autorskich wizji (z kilkunastu) dla zabudowy przedmiotowego terenu (mniej lub bardziej trafionych), które doczekały się choćby szcątkowej wizualizacji z mojej strony. Nie wszystkie odzwierciedlają kontekst rzeczywisty ale zawsze powtarzam, wizji można mieć wiele. Realizacja jest jedna. I to ją będziemy zapewne oceniać, jak powstanie w 2026 roku.



*Koncepcja nr 1.*



*Koncepcja nr 2.*



*Konceptcja nr 3.*



*Konceptcja nr 4.*



### Koncepcja nr 5.

Reszty wizji nie będę pokazywał – bo z natury powielają one powyższe założenia.

**Tak czy siak to tylko obrazki, które nie zostaną finalnie zrealizowane i skończą na półce w moim portfolio.**

wyświetleń: 1.4K