

Praca w toku

Work in progress

JAK WYGLĄDAŁ PROCES REWITALIZACJI ELEKTROWNI POWIŚLE Z PERSPEKTYWY INWESTORA? JAKIE EMOCJE TEMU TOWARZYSZYŁY? SKĄD POMYSŁ NA PODJĘCIE SIĘ REWITALIZACJI WŁAŚNIE TEGO KOMPLEKSU I JAKI PRZYŚWIECAŁ MU CEL? NA TE ORAZ WIELE INNYCH PYTAŃ ODPOWIADA **BRIAN PATTERSON**, ZAŁOŻYCIEL WHITE STAR REAL ESTATE, W ROZMOWIE Z **ADAMEM KISIOŁKIEM**.

WHAT DID THE PROCESS OF REVITALISATION OF ELEKTROWNIA POWIŚLE LOOK LIKE FROM THE INVESTOR'S PERSPECTIVE? WHAT EMOTIONS WERE THERE? WHERE DID THE IDEA TO REVITALISE THIS VERY COMPLEX COME FROM, AND WHAT WAS THE PURPOSE?

ADAM KISIOŁEK FINDS ANSWERS TO THESE AND MANY OTHER QUESTIONS IN AN INTERVIEW WITH **BRIAN PATTERSON**, THE FOUNDER OF WHITE STAR REAL ESTATE.

FOTO / **JULIUSZ SOKOŁOWSKI**





A.K.: Cofnijmy się nieco w czasie. Jak to wszystko się zaczęło, skąd wziął się pomysł, by dać drugie życie starej elektrowni? Czy od samego początku wiedział Pan, że chce zachować charakter i klimat tego miejsca, jednocześnie nadając mu nowe funkcje?

B.P.: Dużo podróżuję i widziałem wiele zabytkowych budynków przemienionych w obiekty o charakterze komercyjnym, takie jak biura, sklepy czy lokale mieszkalne. Gdy wraz z Neillem (Veitchem – przyp. red.) poznaliśmy byłych właścicieli, od razu wiedzieliśmy, że ten kompleks budynków ma potencjał, by stać się przykładem projektu rewitalizacji na światowym poziomie.

A.K.: Elektrownia Powiśle to jedno z najbardziej ikonicznych miejsc w krajobrazie Warszawy – charakterystyczny punkt na mapie miasta, który odegrał ważną rolę w jego historii. Jak wyglądał proces rewitalizacji z punktu widzenia inwestora i dewelopera? Jakie emocje mu towarzyszyły? Co było najtrudniejszym elementem całego procesu?

B.P.: Byliśmy niezwykle podekscytowani od samego początku projektu i ten entuzjazm nadal nam towarzyszy w miarę postępów prac. To praca w toku. Zaczęliśmy od zbadania budynków, a także oceny, które z nich nadają się do odratowania oraz przekształcenia. Następnie sporządziliśmy inwentaryzację wszystkich starych elementów i urządzeń znajdujących się w fabryce, które można potencjalnie odnowić oraz na nowo zintegrować z obiektem lub wykorzystać jako meble (stoły, ławki itd.) i oprawy (lampy, kinkiety). Potem zasiedliśmy do stołu z architektami oraz wykonaliśmy dziesiątki planów uwzględniających nowoczesne funkcje. Ogromnym wyzwaniem było możliwie jak najlepsze zachowanie zabytkowej

A.K.: Let's go back in time. How did it all start – the idea of giving a former power plant a second life? Did you know, right from the beginning, that you want to preserve the character and atmosphere of the place, while giving it new functions?

B.P.: I travel a lot and have seen many examples of historical buildings converted into commercial functions such as offices, retail and residential facilities. When Neil (Veitch – Ed.) and I met the previous owners, we knew immediately that this complex of buildings had the potential to be a world-class example of a redevelopment project.

A.K.: Elektrownia Powiśle is one of the most iconic places in Warsaw – a landmark on the city's map that played an important role in its history. From the investor's and developer's perspective, how did the revitalization process look like? What emotions accompanied it? What was the most difficult aspect of the whole process?

B.P.: We were excited from the moment we started working on the project and are still excited to continue improving it. It is a work-in-progress. We started by doing a survey of the existing buildings with an evaluation of which could be saved and redeveloped. Then, we did an inventory of all the old parts and equipment in the factory that could potentially be renovated and working back into the design of the building or be used to make furniture (such as tables, benches, etc) and fixtures (such as lights and sconces). Then we sat with the architects and made dozens of iterations of floor plans that would be appropriate for modern functions. It was very challenging to keep the old structure to the fullest extent possible, comply with the requirements







konstrukcji, spełnienie wymogów konserwatora zabytków (które były odpowiednie oraz uzasadnione) i jeszcze przy takich ograniczeniach stworzenie wysoce funkcjonalnej przestrzeni komercyjnej. Kolejnym wyzwaniem było znalezienie podejścia projektowego, które byłoby nowoczesne, eleganckie oraz spójne z przemysłową historią projektu.

A.K.: Elektrownia Powiśle jest wpisana do rejestru obiektów dziedzictwa kulturowego. Oznacza to, że w całym procesie rewitalizacji musieli Państwo współpracować z konserwatorem. Jak ta współpraca się udała? Czy w którymkolwiek obszarze projektu znalazło się miejsce na kompromisy?

B.P.: Pracowaliśmy z dwoma konserwatorami i obaj byli praktyczni oraz rzeczowi. Nasze filozofie były bardzo zbliżone. W związku z tym było niewiele kwestii spornych. Wymagania konserwatorów były zasadne i odpowiednie. Poprosiliśmy o nieco elastyczności w kilku kwestiach, na większość z nich otrzymaliśmy zezwolenie.

A.K.: Wiemy, że w projekt było zaangażowanych kilku architektów i projektantów. Czy może nam Pan opowiedzieć trochę więcej na temat koncepcji, która stała za zaproszeniem tak wielu partnerów do projektu? Czy faktycznie pomogło to w osiągnięciu zamierzonego wyglądu i klimatu Elektrowni?

B.P.: Każdy z architektów spisał się świetnie w swoim obszarze zadań. Firma APA Wojciechowski pełniła funkcję głównego architekta. Projekt obejmujący pięć różnych funkcji (biurowa, handlowa, mieszkaniowa, hotelowa i gastronomiczna) wymagał jednak tak dużo pracy, że musieliśmy korzystać z dodatkowych zasobów i co jakiś czas ze świeżego spojrzenia na

of the conservator (which were appropriate and reasonable) and with these constraints create highly functional commercial areas. Another challenge was to find a design approach that is both modern, elegant, and consistent with the industrial history of the project.

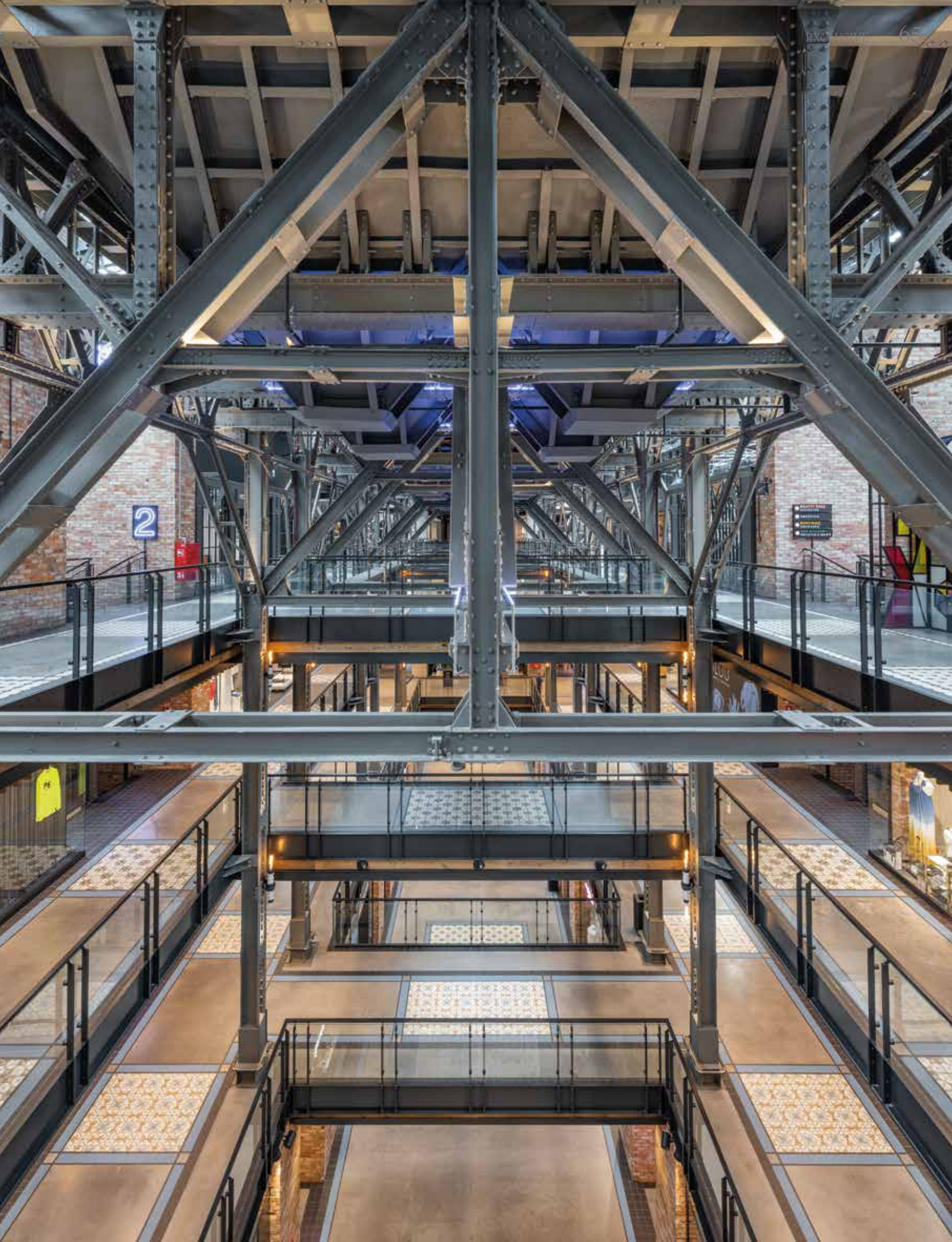
A.K.: Elektrownia Powiśle is included in the Registry of Objects of Cultural Heritage. That means throughout the whole revitalization process, you had to cooperate with the conservator – how did it work? Was there any place for compromise in any area of the project?

B.P.: We worked with two conservators and both were reasonable and practical. Our philosophies were very consistent. So, there was little debate. Their requirements were reasonable and appropriate. We asked for a little flexibility on a few issues and were granted approval for most, but not all requests.

A.K.: We know that there were few architects and designers involved in the project – can you tell us a bit more about the idea behind inviting numerous partners to the project and did it really help to achieve the planned “look and feel” of Elektrownia?

B.P.: All of the architects did a great job on their parts of the work. APA Wojciechowski was the lead architect. But for a project with five different functions (office, retail, residential, hotel and Food Hall), there was simply so much work that we needed extra resources and occasionally a fresh perspective.









przedsięwzięcie. Marco Belotto wykonał wspaniałą pracę w obszarze strefy piękna (Beauty Hall) oraz w innych miejscach. Paul Ayre bardzo dobrze sprawdził się w przestrzeni gastronomicznej (Food Hall). Piotr Płoski, artysta-rzemieślnik, stworzył kilka niesamowitych mebli i dzieł sztuki z odnowionych sprzętów. Wszyscy partnerzy White Star Real Estate zaproponowali wiele pomysłów przyczyniających się do powodzenia tego przedsięwzięcia.

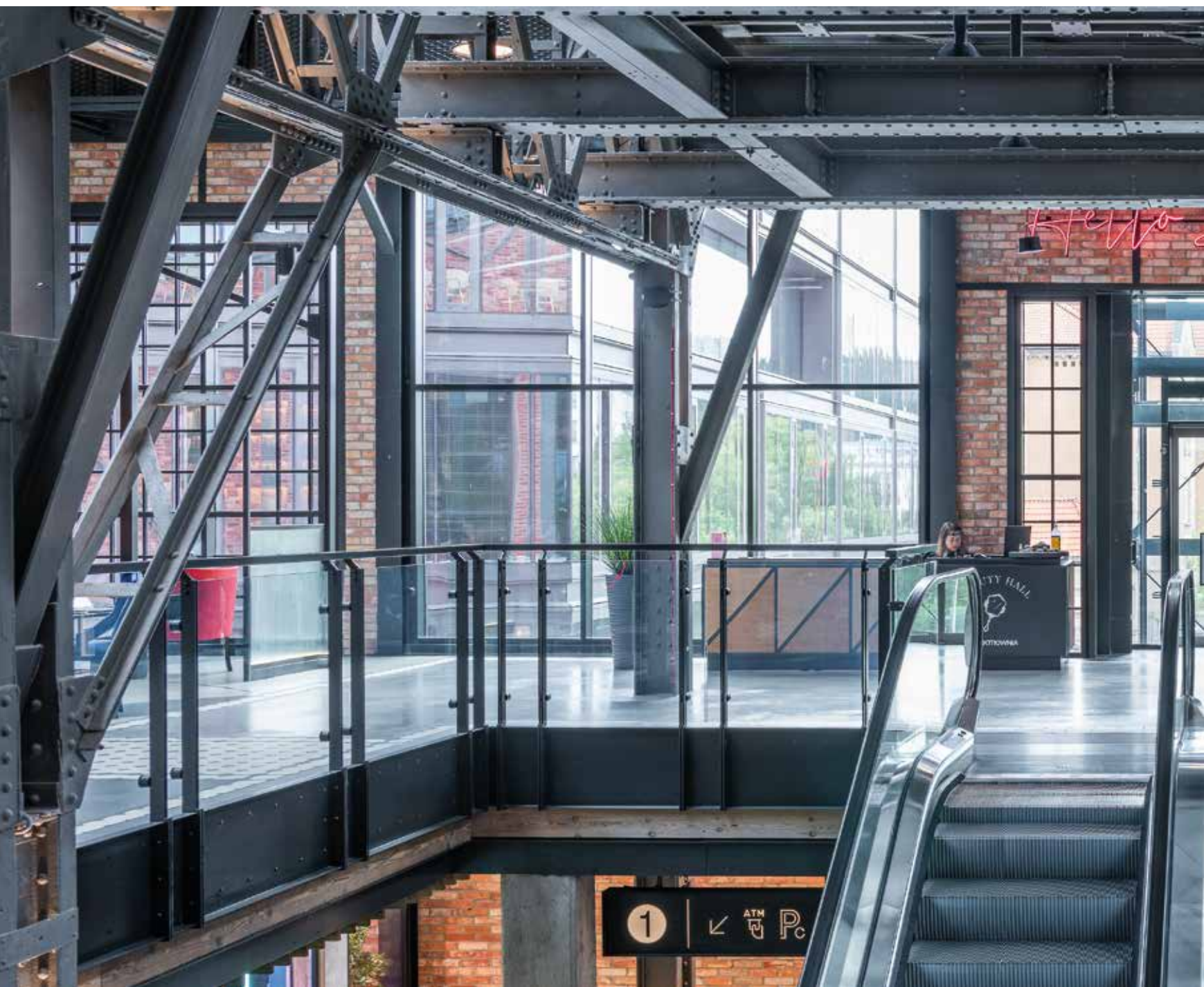
A.K.: Elektrownia Powiśle jest już otwarta. Czy są w niej jakieś miejsca, które szczególnie poleciliby Pan zwiedzającym? Czy może podzielić się Pan z nami swoimi 5 najlepszymi miejscami wartymi zobaczenia w Elektrowni?

B.P.: Moim ulubionym miejscem jest strefa piękna, która znajduje się na szczycie budynku starej elektrowni, dzięki czemu ma niezwykle naturalne oświetlenie, a z baru Juices & Bubbles rozciąga się widok na place i Pałac Kultury. Uwielbiam strefę gastronomiczną – sądzę, że jest to jeden z najlepszych Food Halli w Europie,

Marco Belotto did a great job in the Beauty Hall and other specific areas. Paul Ayre did a great job in the Food Hall. Piotr Płoski, an artist/artisan, created several extraordinary pieces of furniture and art from renovated equipment. And all our White Star Real Estate partners added many ideas to improve the project.

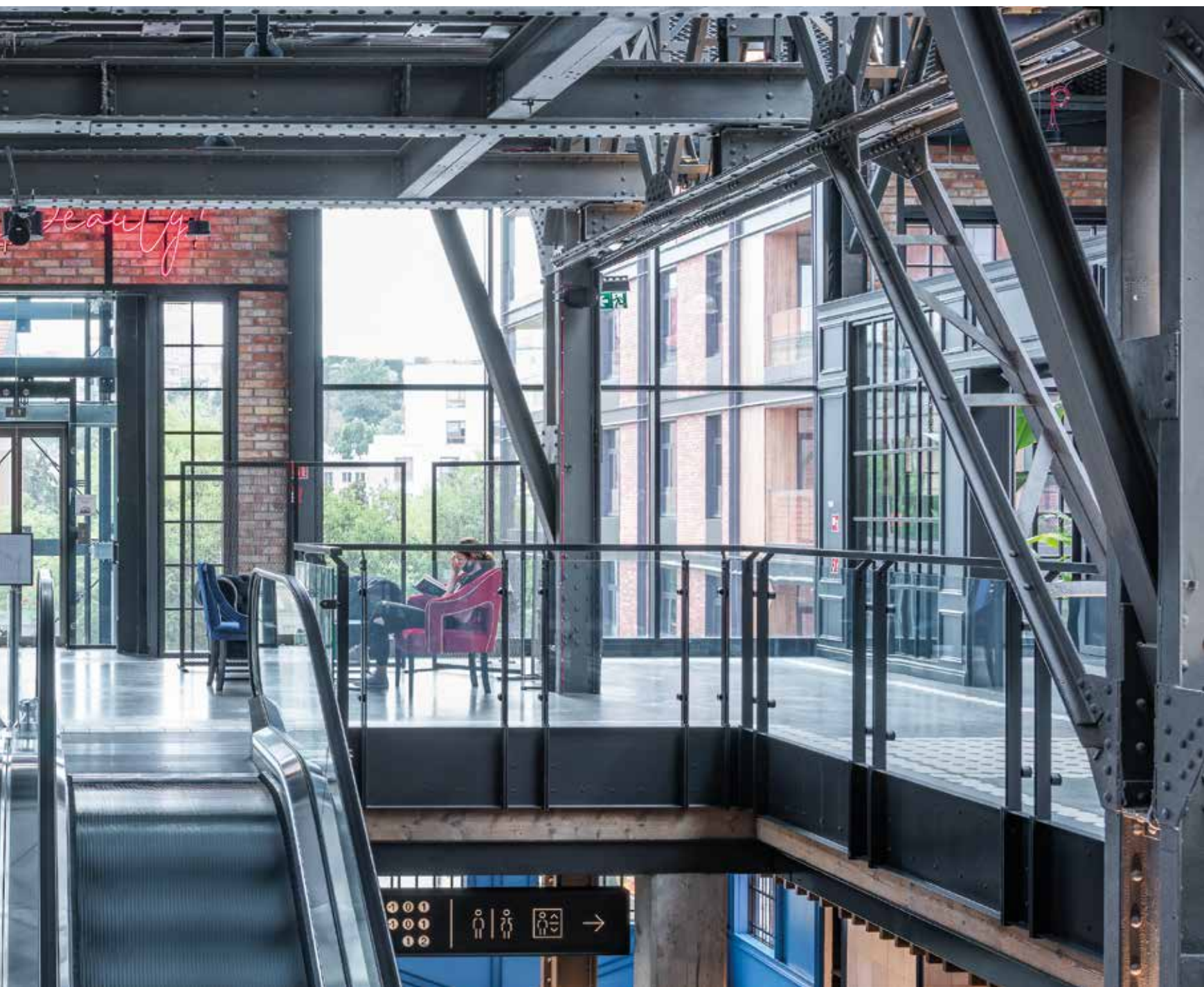
A.K.: Elektrownia Powiśle is now open to the public – is there any part of it you would recommend as a “must see” place? Maybe you can share with us your personal ranking of the top 5 spots worth seeing at Elektrownia?

B.P.: *My favourite is the Beauty Hall, which is situated in the top of the old factory, with extraordinary natural light and views from the Juices & Bubbles bar on the piazzas and the Palace of Culture. I love the Food Hall – I believe it is one of the best in Europe, especially the Kandela Bar. It may sound crazy, but the toilets in the lower ground floor are amazing, with signs and technical drawings in each toilet and a huge copper*



” Moim ulubionym miejscem jest strefa piękna, która znajduje się na szczycie budynku starej elektrowni, dzięki czemu ma niezwykle naturalne oświetlenie, a z baru Juices & Bubbles rozciąga się widok na place i Pałac Kultury. Uwielbiam strefę gastronomiczną – sądzę, że jest to jeden z najlepszych Food Halli w Europie...

My favourite is the Beauty Hall, which is situated in the top of the old factory, with extraordinary natural light and views from the Juices & Bubbles bar on the piazzas and the Palace of Culture. I love the Food Hall – I believe it is one of the best in Europe...







zwłaszcza Kandela Bar. Może zabrzmieć to dziwnie, ale toalety na niższym parterze są niesamowite: w każdej z nich znajdują się znaki i rysunki techniczne, a w toalecie damskiej zainstalowano wielką miedzianą umywalkę. Na ulicę Dobrą wychodzi piękny plac, któremu relaksacyjnego charakteru dodaje fontanna prezentująca spektakle z efektami dźwiękowymi i świetlnymi. Kiedy budynek D3 zostanie ukończony, będzie miał na dachu bar o powierzchni 600 m², z widokiem na Wisłę, most Świętokrzyski i Stadion Narodowy.

A.K.: **Jak Elektrownia Powiśle wpisuje się w Państwa portfolio? Jak bardzo wyjątkowy jest to projekt w porównaniu z innymi, zrealizowanymi na przestrzeni 20 lat? Mając na uwadze fakt, że projekt Elektrowni Powiśle jest już prawie ukończony (ostatnie prace są prowadzone w budynkach mieszkalnych i w hotelu), jakie są Państwa dalsze plany? Czy szykują się kolejne specjalne projekty?**

B.P.: Przez sześć lat realizacji projektu nigdy wcześniej nie miałem do czynienia z bardziej wyjątkowym przedsięwzięciem. Jesteśmy jedynym w swoim rodzaju deweloperem, ponieważ budujemy zarówno biurowce, budynki mieszkalne i handlowe, hotele oraz magazyny. Pomogło nam to w pracy nad Elektrownią, która jest projektem wielofunkcyjnym. Dzięki temu wiemy nie tylko jak zrealizować każdy obiekt, ale także jak zintegrować wszystkie obiekty, by jak najlepiej ze sobą współpracowały. Pozostajemy ambitni, chętnie podejmujemy się jeszcze bardziej wymagających projektów rewitalizacyjnych. Ponadto planujemy budować nasze biurowce, budynki mieszkalne oraz hotele na jeszcze większą skalę.

handwashing basin in the ladies' room. The piazza facing Dobra street is beautiful and relaxing (and don't miss the water, light and sound show presented by the fountain). When completed, the D3 Building has a 600 m² roof top bar overlooking the Wisła, the Świętokrzyski Bridge and the National Stadium.

A.K.: **How does Elektrownia Powiśle fit to your portfolio? How "special" is it, comparing to other projects you've completed over the last 20 years? And having in mind that the Powiśle's project is almost completed – still some works going on with the apartment's buildings and hotel, what do you plan to do next? Any other "special" projects?**

B.P.: In 6 years of development, I have never been involved in a more unique and extraordinary project. We are unique as a developer in that we build office, residential, retail and industrial facilities, as well as hotels. This helped us with Elektrownia, as it is a multi-function project. So, we not only know how to build each product, but also know how to integrate these products to work optimally. We remain ambitious and would love to build more multi-function renovation projects. And we have business plans to build our office, residential and industrial businesses to even bigger scale. ■



