



# OSTATNIA SZANSA NA NOWE ŻYCIE CRACOVII

Kraków  
6 czerwca 2013

1. Echo Investment
2. Ocena techniczna istniejącego budynku
3. Wpis do ewidencji zabytków
4. Projekt planu miejscowego „Błonia Krakowskie”
5. Analiza komunikacyjna
6. Nowa CRACOVIA

**ECHO**  
investment

## Polski inwestor i deweloper

**17** lat doświadczenia  
na rynku nieruchomości

**37** miast

**4** kraje

**102** zrealizowane projekty

**927.000** mkw.  
zrealizowanej powierzchni

**70** projektów w realizacji  
i przygotowaniu

**1.000.000** mkw.  
do zrealizowania





**17** zrealizowanych  
biurowców  
o łącznej powierzchni

**180 000**  
mkw.





W przygotowaniu  
i realizacji

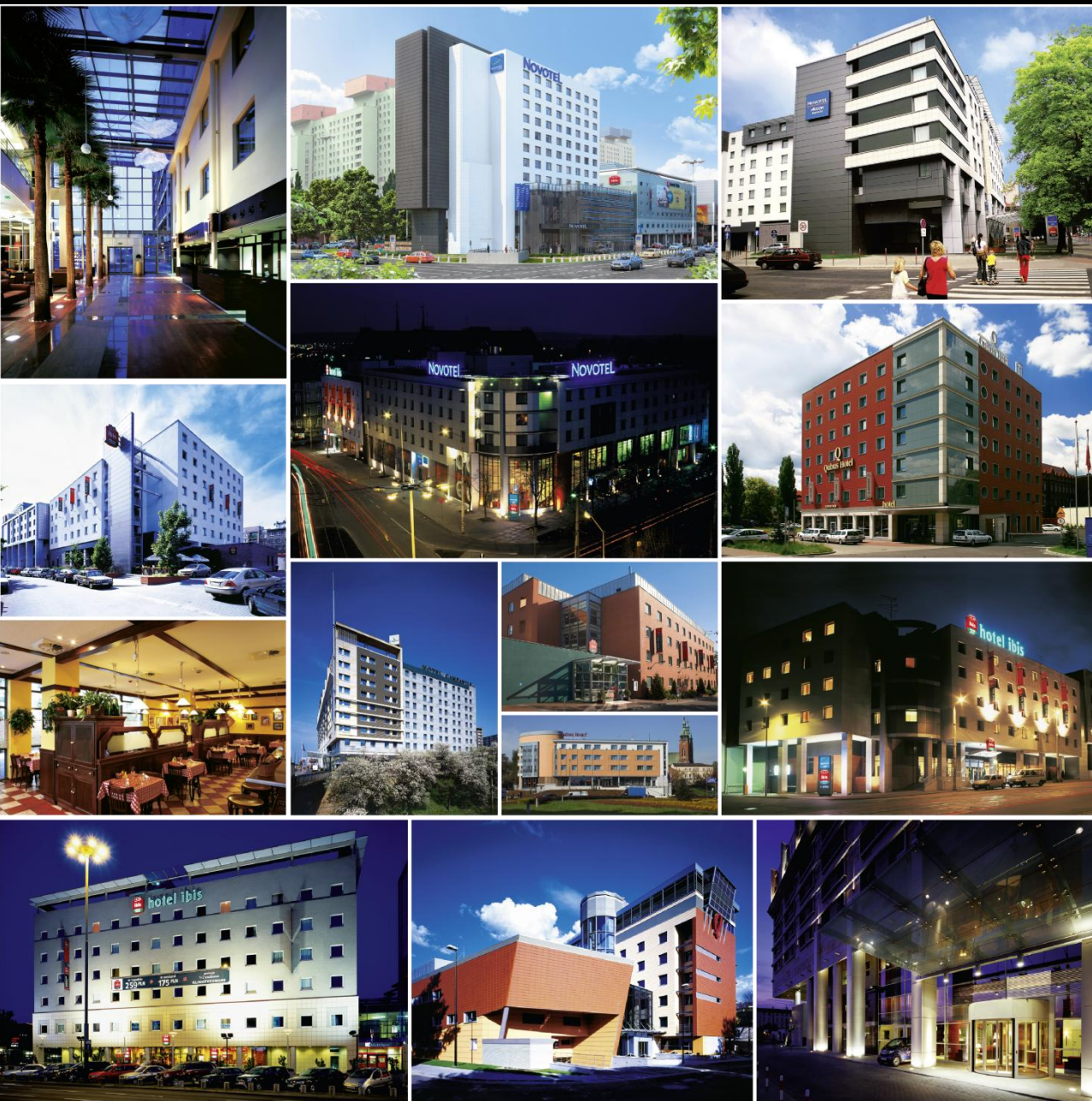
**28** projektów

biurowych  
o łącznej powierzchni

**485 000**

mkw.





**16** zrealizowanych  
projektów – ponad

**2 200**  
pokoi





**25** zrealizowanych  
projektów handlowych  
o łącznej powierzchni

**395 000**  
mkw.



W przygotowaniu  
i realizacji

**12** projektów

handlowych  
o łącznej powierzchni

**340 000**

mkw.







**34** zrealizowanych  
projektów  
o łącznej powierzchni

**230 000**  
mkw.



W przygotowaniu  
i realizacji

**29** projektów  
o łącznej powierzchni

**200 000**  
mkw.





Od 1998

**8** projektów

**4 mieszkaniowe,  
1 biurowiec,  
3 hotele**







Setny projekt  
Echo Investment





Developer  
of the  
Year 2012

# Nowa CRACOVIA

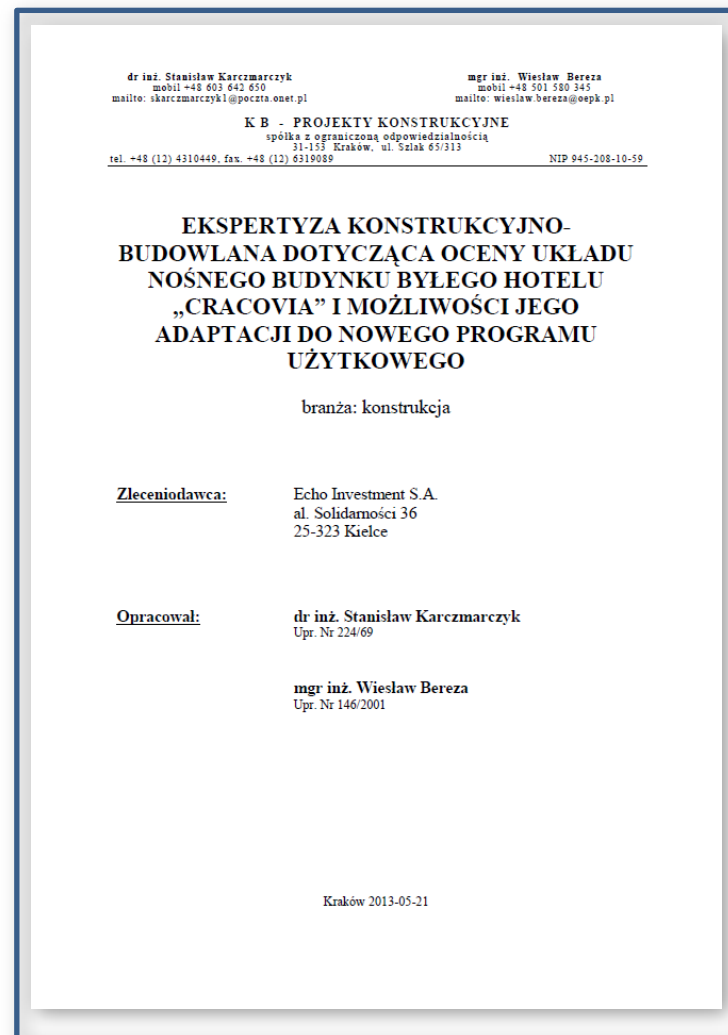
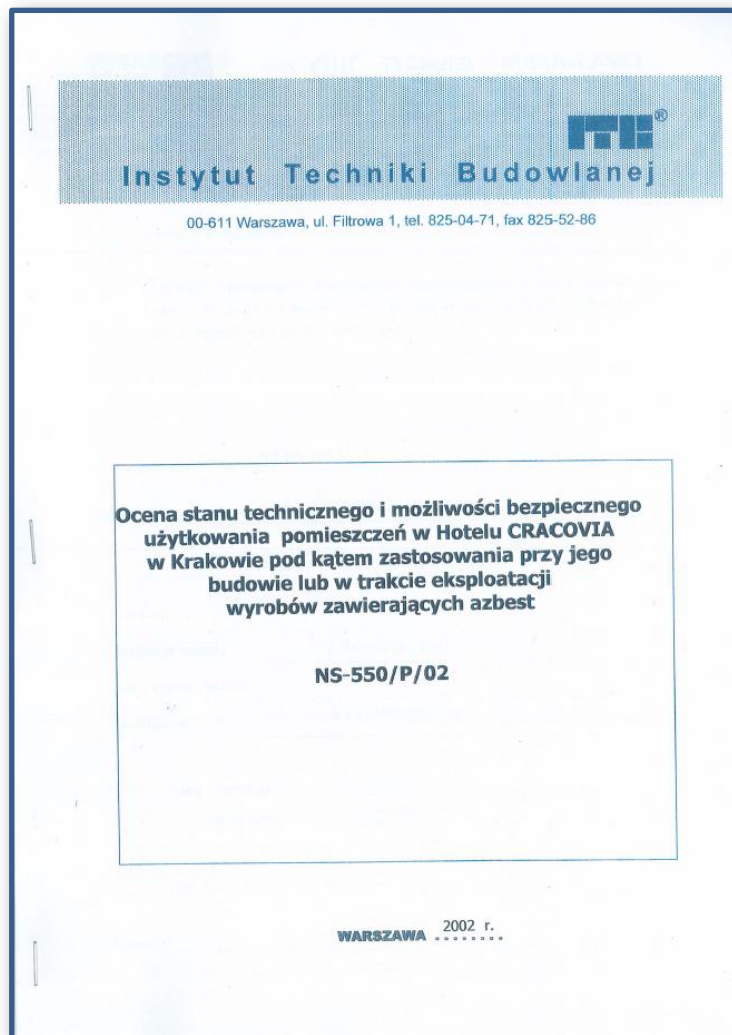
kultura – moda – sztuka



# **OCENA KONSTRUCYJNO - BUDOWLANA** BUDYNKU BYŁEGO HOTELU

„CRACOVIA”

## Dokumenty wyjściowe





## Stan degradacji budynku



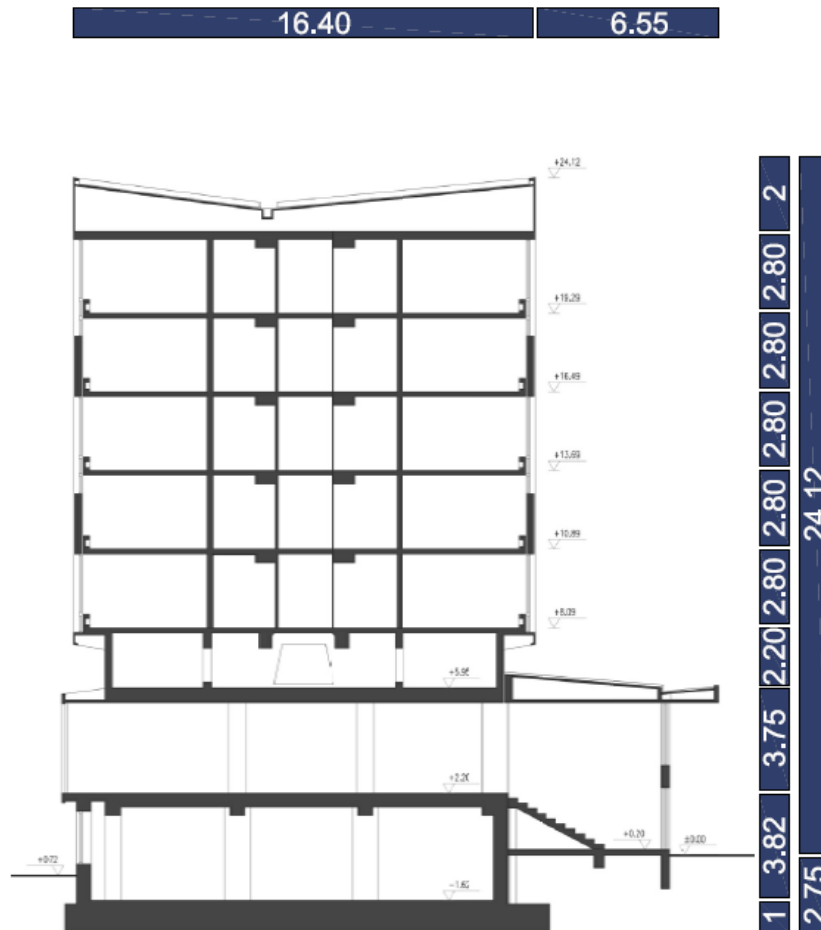
Cracovia - stan istniejący

## 18 ton rakotwórczego azbestu



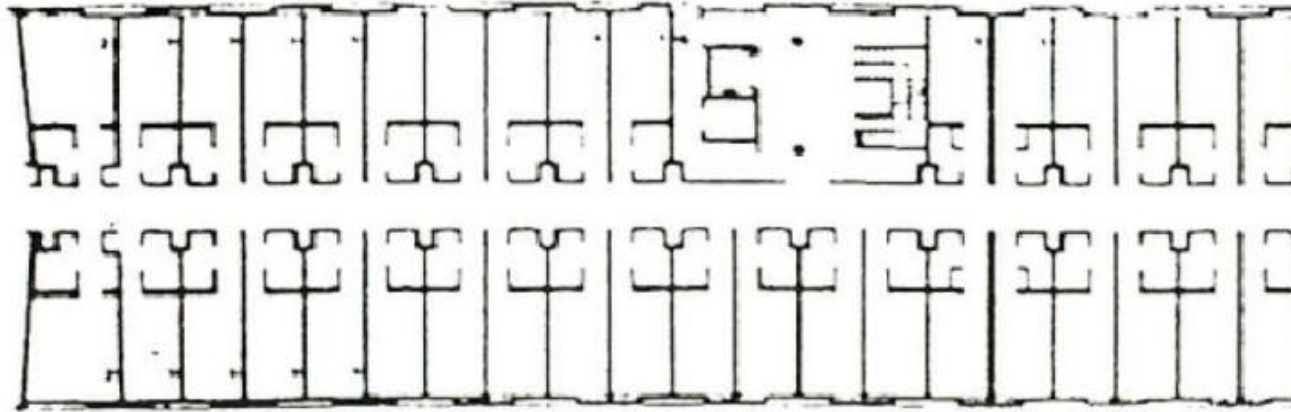


## Przestarzała konstrukcja budynku



- Wysokość pomieszczeń nie odpowiada obowiązującym standardom projektowym dla budynków użyteczności publicznej,
- Niska nośność stropów
- Ściana zewnętrzna zawieszona na konstrukcji budynku, co uniemożliwia przebudowę
- Brak możliwości budowy parkingu podziemnego

## Przestarzała konstrukcja budynku



- Ściany żelbetowe w rozstawie co 2,6m lub 3,9m
- Stropy gr. 9 cm. małej nośności
- Ściany między pokojami są ścianami nośnymi.
- Ok. 500 ciasnych pomieszczeń bez możliwości ich łączenia



## WNIOSKI

- budynek **nie nadaje się** do jakiegokolwiek adaptacji
- wprowadzenie nowej funkcji **wymaga rozbiórki** istniejącego budynku a następnie budowy nowego obiektu
- rakotwórczy azbest należy usunąć  
– **rozebrać** ściany osłonowe

## Tworzenie współczesnej ruiny

|                                                                                                                                                                            |                                            |                                                                         |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>GEZ</b>                                                                                                                                                                 | <b>KARTA ADRESOWA ZABYTKU NIERUCHOMEGO</b> |                                                                         | 3. Miejscowość<br><b>KRAKÓW</b> |
| 1. Nazwa<br><b>Hotel Cracovia</b>                                                                                                                                          |                                            | 2. Czas powstania<br><b>1959-1965</b><br>autor <b>Witold Cęckiewicz</b> |                                 |
| 8. Fotografia z opisem wskazującym orientację albo mapa z zaznaczonym stanowiskiem archeologicznym                                                                         |                                            |                                                                         | 4. Adres (ulica, nr posesji)    |
| <p>(Ochronie podlega bryła, wystrój elewacji, plastyczna dekoracja wnętrza w postaci mozaiki w sąsiedztwie wejścia głównego oraz miękko poprowadzona klatka schodowa).</p> |                                            |                                                                         |                                 |



## Skutki ochrony konserwatorskiej



Cracovia - stan istniejący

## WNIOSEK

W efekcie wpisania do ewidencji zabytków budynek byłego hotelu „Cracovia” zamienił się we **współczesną ruinę.**

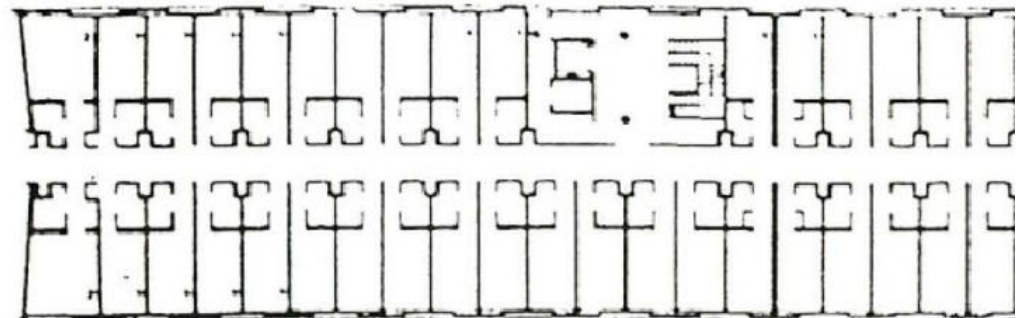
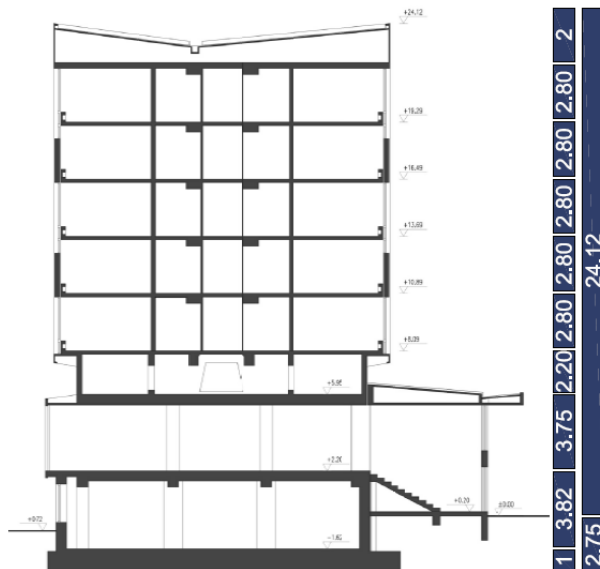
**Projekt  
miejscowego planu zagospodarowania  
obszaru „Błonia Krakowskie”**





**Rozdział III § 14 ust. 6 pkt 1** – [W wyznaczonym terenie **dopuszcza się:**]  
1) remont i **przebudowę** budynku dawnego Hotelu Cracovia

|       |      |
|-------|------|
| 16.40 | 6.55 |
|-------|------|



## Handel tworzy miasto

**Rozdział II § 6 ust. 4** – Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

---

**Możliwość lokalizowania w obiekcie tylko 1 999 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży nie zapełnia nawet kondygnacji parteru (ok. 3 500 m<sup>2</sup>)**



## WNIOSEK

Projektowany plan miejscowy nie pozwala na wprowadzenie **żadnych funkcji**, a tym samym uniemożliwia racjonalne wykorzystanie nieruchomości.

Skazuje budynek byłego hotelu Cracovia na **całkowitą degradację**, a otaczający go teren wyłącza z jakiegokolwiek użytkowania.

# Analiza komunikacyjna w rejonie Cracovii

## WNIOSKI

- Przebudowa al. Focha i ul. Kałuży **poprawią** stan komunikacji.
- **Dodatkowych 200 miejsc postojowych** zostanie udostępnione i wykorzystane do obsługi sąsiednich obszarów, w tym Muzeum Narodowego, co pozwoli zaoszczędzić Miastu 15 mln zł.
- **Dobrze rozwinięta komunikacja miejska** zapewnia możliwość rezygnacji z dojazdu samochodem osobowym.



## PODSUMOWANIE

Stan techniczny obiektu oraz ustalenia projektu planu miejscowego, **blokują możliwość** zagospodarowania działki po byłym hotelu Cracovia.

Konieczny jest plan miejscowy pozwalający na:

- rozbiórkę byłego hotelu
- przesunięcie linii zabudowy w stronę al. Focha
- budowę wielofunkcyjnego obiektu użyteczności publicznej z nowoczesnym domem handlowym
- stworzenie placu miejskiego między Muzeum Narodowym a Nową Cracovią

# Nowa CRACOVIA

kultura – moda – sztuka

## **oferta dla mieszkańców Krakowa:**

wielofunkcyjny obiekt użyteczności **publicznej**

**ogólnodostępny parking** miejski na 760 samochodów

**plac miejski** przed Muzeum Narodowym

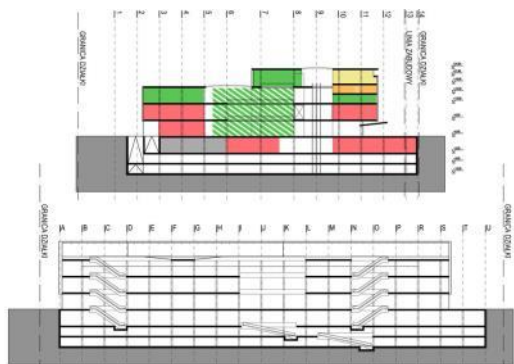
**wysoka jakość** architektury i przestrzeni miejskiej

## Konieczność przesunięcia linii zabudowy

Realizacja oferty Echo dla Krakowa  
wymaga budowy  
min. 28 000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowalnej



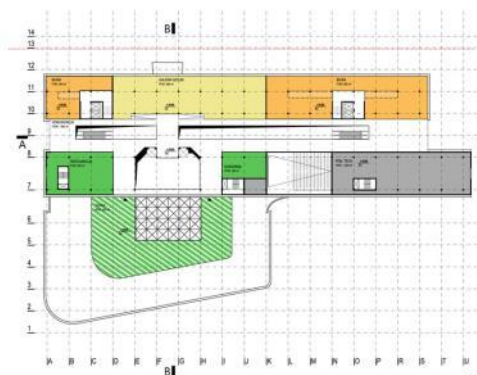
# Różnorodność funkcji



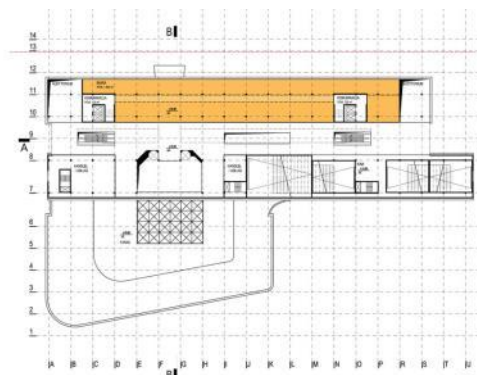
Przekrój B-B



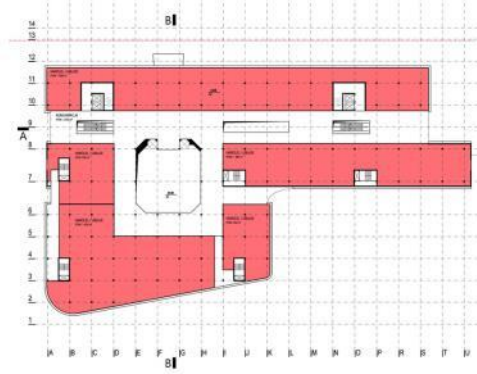
Przekrój A-A



Kondygnacja +3



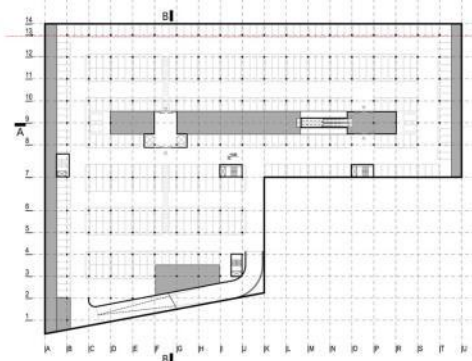
Kondygnacja +2 (bis)



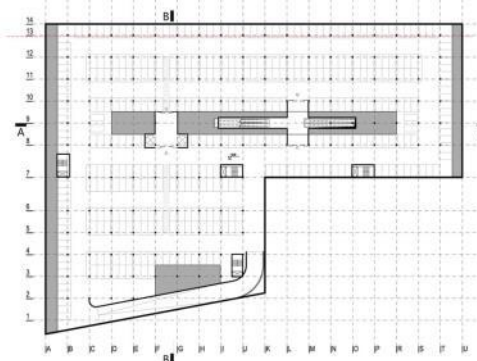
Kondygnacja +1



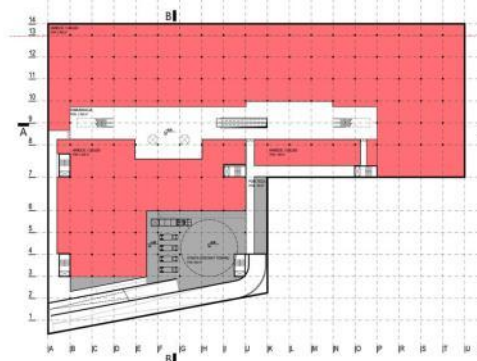
Kondygnacja +2



Kondygnacja -3



Kondygnacja -2



Kondygnacja -1

## Różnorodność funkcji

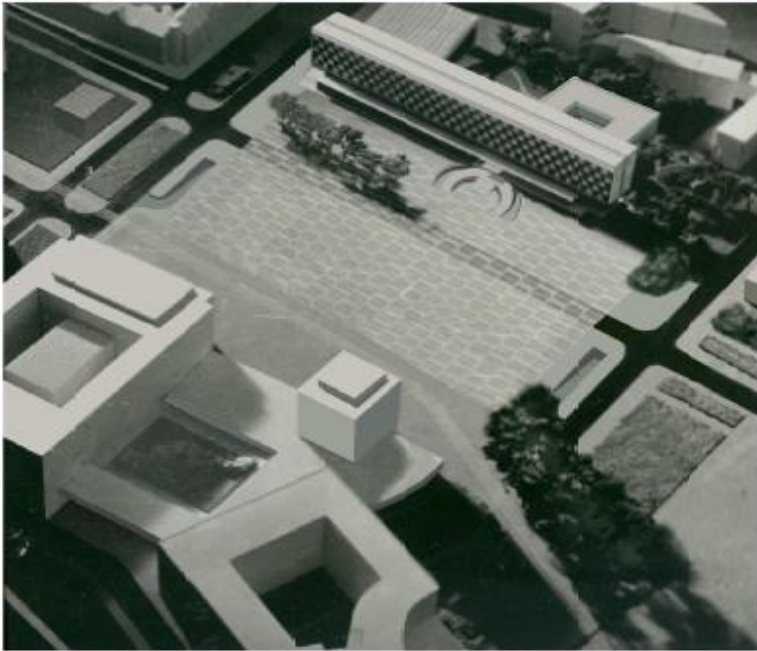
| DANE LICZBOWE                      |             |                            |
|------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Powierzchnia działki               |             | ok. 17 200 mkw.            |
| Powierzchnia zabudowy              |             | ok. 10 700 mkw.            |
| Powierzchnia użytkowa - podstawowa |             | ok. 28 400 mkw.            |
| BIURA                              | 3 100 mkw.  |                            |
| KULTURA (KINA, GALERIA SZTUKI)     | 2 500 mkw.  |                            |
| RESTAURACJE, KAWIARNIE             | 2 700 mkw.  |                            |
| SKLEPY, BUTIKI                     | 18 900 mkw. |                            |
| REKREACJA (FITNESS)                | 1 200 mkw.  |                            |
| Liczba miejsc parkingowych         |             | ok. 760                    |
| Liczba kondygnacji                 |             | 4 nadziemne<br>3 podziemne |
| Wysokość                           |             | ok. 25 m                   |

*„Najgorszą rzeczą, jaka może spotkać architekta, jest bezsilne przyglądanie się, jak jego dzieło ulega degradacji...”*

**Prof. Witold Cęckiewicz**



## Dokończenie projektu sprzed 50 lat



**1961** – Pierwotne założenie autorstwa profesora W. Cęckiewicza



WERSJA "A" Widok z lotu ptaka

**2013** – Projekt autorstwa zespołu pod kierunkiem profesora W. Cęckiewicza



## Plac miejski





Poszanowanie tradycji miejsca





## Reprezentacyjne otwarcie Błóż



## Otwarty pasaż miejski



# Nowa CRACOVIA

film





Dziękujemy za uwagę