

Andrzej Kowalczyk

Hotele jako element przestrzeni miejskiej

Wprowadzenie

Rozwój turystyki ma istotny wpływ na funkcjonowanie miast i zmiany w przestrzeni miejskiej. Dlatego też jednym z częściej podejmowanych ostatnio w geografii turystyki tematów badawczych jest rola turystyki w aktywizacji społeczno-gospodarczej miast (Gravari-Barbas, Violier 1998, Law 1996). Planiści traktują funkcję turystyczną jako jeden z ważniejszych czynników decydujących o przemianach funkcjonalno-przestrzennych (funkcjonalno-fizjonomicznych) miast, zwłaszcza w śródmieściach dużych aglomeracji miejskich. Przemianach często mających na celu rewitalizację centrów miejskich, gdyż jak podaje M. Gravari-Barbas (1998) turystyka może mieć duże znaczenie dla podnoszenia wartości estetycznej miast, gdyż właśnie ona może przyciągnąć turystów. Z tego też powodu turystyka jest często jedną z głównych przyczyn zabiegów konserwatorskich polegających na podejmowaniu działań na rzecz nie tylko ochrony i integracji, ale również rekompozycji i rekonstrukcji dawnej zabudowy. Niektórzy autorzy zwracają uwagę, że już w XIX w. duże miasta były chętnie odwiedzane w celach turystycznych (Callet-Bianco 1998). Ponieważ zjawisko to daje się zauważyć również w obecnych czasach, rozwijanie funkcji turystycznych zajmuje istotne miejsce w strategiach rozwoju wielu dużych aglomeracji miejskich.

W literaturze geograficznej zainteresowanie turystyką w miastach (pomijając uzdrowiska oraz kurorty nadmorskie i górskie) ma miejsce, zdaniem D. Pearce'a (1987, s. 178) oraz G. Shaw i A.M. Williamsa (1994, s. 207), od stosunkowo niedawna. Zdaniem S. Page'a (1995, s. 7), chociaż jedną z pierwszych prac poświęconych temu zagadnieniu był artykuł C.A. Stansfielda (1964), to jednak wzrost zainteresowania tą tematyką nastąpił dopiero w latach 80. XX w. W opinii S. Page'a stało się tak za sprawą pojawienia się konieczności rewaloryzacji centrów aglomeracji miejskich

(początkowo głównie w Stanach Zjednoczonych, potem również w krajach Europy Zachodniej), które wraz ze zjawiskiem suburbanizacji zaczęły podupadać w sensie ekonomicznym i technicznym, jak również zaczęły być nękane przez patologie społeczne. W obliczu szeroko rozumianej degradacji centrów dużych miast władze miejskie i planiści zaczęli szukać dróg wyjścia z sytuacji kryzysowej, proponując m.in. odbudowę zniszczonej substancji mieszkaniowej i podniesienie jej standardu, modernizację układu ulic i usprawnienie transportu publicznego, rozwój usług kulturalno-rozrywkowych, zmiany w organizacji handlu, przeznaczenie na inne cele opuszczonych obiektów przemysłowych i składowych itp. Proces ten, nazywany często gentryfikacją, ma od kilku lat miejsce również w dużych miastach Europy Środkowej (Lisowski 1998, Sykora 1996) i sprowadza się m.in. do otwierania, w do niedawna zaniedbanych a następnie gruntownie zmodernizowanych budynkach, niewielkich hoteli i pensjonatów, restauracji itp. (Kot, Kowalczyk 1997), a więc obiektów przeznaczonych głównie dla przyjezdnych.

Hotele jako czynnik przemian funkcjonalno-przestrzennych w mieście – spojrzenie historyczne

Trudno jednoznacznie stwierdzić, kiedy obiekty noclegowe zaczęły być postrzegane jako istotny element gospodarki miejskiej. Prawdopodobnie usługi hotelarskie (rozumiane szerzej niż usługi świadczone w hotelach *sensu stricto*) odgrywały istotną rolę już w miastach handlowych średniowiecznej Europy (np. w miastach włoskich i hanzeatyckich), Bliskiego Wschodu i Afryki Północnej. Usługi te jeszcze bardziej rozwinęły się w XVIII w. (okres zjawiska zwanego *Grand Tour*) i na początku XIX w., co można było zauważyć przede wszystkim w nadmorskich kurortach (np. Brighton), uzdrowiskach (np. Bath) i tzw. górskich stacjach klimatycznych. W miejscowościach tych zaczęły pojawiać się skupiska domów zdrojowych i pensjonatów – a z czasem również hoteli – które od początku nie tylko stały się podstawą miejscowej gospodarki, ale również istotnym elementem krajobrazu.

W drugiej połowie XIX w. w Europie i Ameryce Północnej, wraz z rozwojem szeroko rozumianej turystyki, skupiska obiektów hotelarskich (coraz częściej były to hotele) zaczęły pojawiać się w dużych aglomeracjach miejsko-przemysłowych. Dla gwałtownie rozwijającej się gospodarki kapitalistycznej charakterystyczne stały się masowe przemieszczania się ludności, co w oczywisty sposób wpłynęło na wzrost popytu na usługi świadczone przez hotele. Jedną z dominujących form

turystyki miejskiej stała się w tym czasie forma, którą dzisiaj nazywamy turystyką biznesową. Jednocześnie miasta nadal były ośrodkami turystyki kulturowej (np. religijnej), kulturalno-wypoczynkowej i – istniejącej od zarania turystyki – tzw. turystyki handlowej. W wielu miastach Europy i Ameryki Północnej pojawiły się rejonry dużej koncentracji hoteli, pensjonatów i domów noclegowych, które najczęściej były budowane w pobliżu dworców kolejowych (w przypadku miast portowych również niedaleko portu), w dzielnicach handlowych, jak również w dzielnicach o funkcjach polityczno-administracyjnych.

W tym czasie hotele stały się nie tylko jedną z głównych form usług świadczonych w centrach miast, ale w wielu wypadkach stały się bardzo ważnym elementem krajobrazu miejskiego. W XIX w. wiele hoteli, często projektowanych przez czołowych wówczas architektów (np. w Warszawie hotel Europejski zaprojektował H. Marconi), stało się symbolami nowoczesności i postępu technicznego, gdyż właśnie w nich w pierwszej kolejności zakładano oświetlenie gazowe (potem elektryczne), instalowano windy itp. Na przełomie XIX i XX w. w śródmieściach niektórych aglomeracji Europy (np. w Londynie, Paryżu, Wiedniu, Berlinie, Budapeszcie, Pradze) i Ameryki Północnej (przede wszystkim w Nowym Jorku i w Chicago) pojawiły się całe dzielnice, w których funkcja hotelowo-gastronomiczna (obie były i są ściśle ze sobą związane) stała się dominującą lub była jedną z głównych form użytkowania przestrzeni miejskiej.

Przede wszystkim były to nadal okolice głównych dworców kolejowych – np. w Pradze duża koncentracja hoteli wystąpiła między zbudowanym w 1845 r. obecnym Dworcem im. T.G. Masaryka (Masarykovo nádraží, przez pewien czas dworzec Praha-Střed) oraz oddanym do użytku w 1875 r. – nieistniejącym już – Dworcem Kolei Północno-Zachodniej (Nádraží dráhy severozápadní, późniejszy dworzec Praha-Tešnov). Hotele wznoszone w pobliżu dworców kolejowych miały bardzo zróżnicowany standard. Były wśród nich zarówno obiekty najwyższej klasy, jak i hotele przypominające bardziej domy noclegowe (a czasami tanie domy publiczne).

Innymi rejonami zwiększonej koncentracji hoteli – zazwyczaj najwyższej kategorii – były reprezentacyjne dzielnice w rodzaju okolic Pól Elizejskich w Paryżu, Krakowskiego Przedmieścia w Warszawie, czy w rejonie obejmującym Hyde Park i Green Park w Londynie.

Opisana tendencja przetrwała przez cały XX w., przy czym pod jego koniec została wzbogacona o skupiska hoteli wzdłuż głównych szos i w pobliżu drogowych węzłów komunikacyjnych, jak również w okolicach

lotnisk (Kowalczyk 2001b). Rozwój funkcji hotelowych sprawił, że w pobliżu hoteli – zwłaszcza tych najwyższej klasy – zaczęły powstawać liczne restauracje i bary, kluby nocne, biura podróży, sklepy z luksusową odzieżą i kosmetykami, kwiaciarnie, księgarnie itp. Dało to podstawy do wyróżniania – przez analogię do mającego długie tradycje w geografii miast terminu CBD (ang. *central business district*) – pojęć TBD (ang. *tourism business district*), RBD (ang. *recreational business district*) oraz CTD (ang. *central tourist district*), którymi to określeniami nazwano tereny w mieście o dominacji funkcji turystycznych (Kowalczyk 2001a).

Hotele jako czynnik przemian funkcjonalno-przestrzennych w mieście – spojrzenie teoretyczne

Badania nad przemianami przestrzeni miejskiej pod wpływem rozwoju usług hotelowo-turystycznych są szczególnie rozpowszechnione w Stanach Zjednoczonych, gdzie czołowym przykładem centrum miejskiego, w którym funkcja hotelowa i turystyczno-rozrywkowa z powodzeniem zastąpiła funkcje przemysłowo-portowe jest Baltimore (Law 1996, Page 1995, Shaw, Williams 1994). Traktowanie turystyki i związanych z nią usług hotelarskich jako istotnych czynników w procesie restrukturyzacji miast – w przeszłości często miast o dominacji przemysłu – występuje również w działaniach planistycznych prowadzonych w Wielkiej Brytanii, Francji, Niemczech i Izraelu.

Z punktu widzenia teoretyczno-metodologicznego wpływ hoteli na przemiany funkcjonalno-przestrzenne w miastach powinien być badany z uwzględnieniem: 1) uwarunkowań procesu powstawania hoteli, 2) przebiegu samego procesu, oraz 3) jego następstw. Dla tego celu można posłużyć się różnymi koncepcjami badawczymi, spośród których szczególnie użyteczne wydają się teorie struktury przestrzenno-społecznej miasta, ośrodków centralnych, bazy ekonomicznej, biegunów wzrostu i renty gruntowej (Tab. 1). Możliwości zastosowania podanych koncepcji są oczywiście różne. Z punktu widzenia badań nad zmianami w fizjonomii miasta najbardziej użyteczne będą modele struktury przestrzenno-społecznej miasta, dla badania decyzji lokalizacyjnych właściwe są teorie ośrodków centralnych (dla wyjaśnienia lokalizacji ogólnej) i renty gruntowej (dla zinterpretowania lokalizacji szczegółowej), a dla zbadania efektów mnożnikowych usług hotelarskich najbardziej przydatne wydają się być teoria bazy ekonomicznej i koncepcja biegunów wzrostu.

Tabela 1. Główne koncepcje badawcze użyteczne dla interpretacji lokalizacji i funkcjonowania hoteli w przestrzeni miejskiej

Table 1. The main research ideas used for interpretation of hotel location and function in the urban area

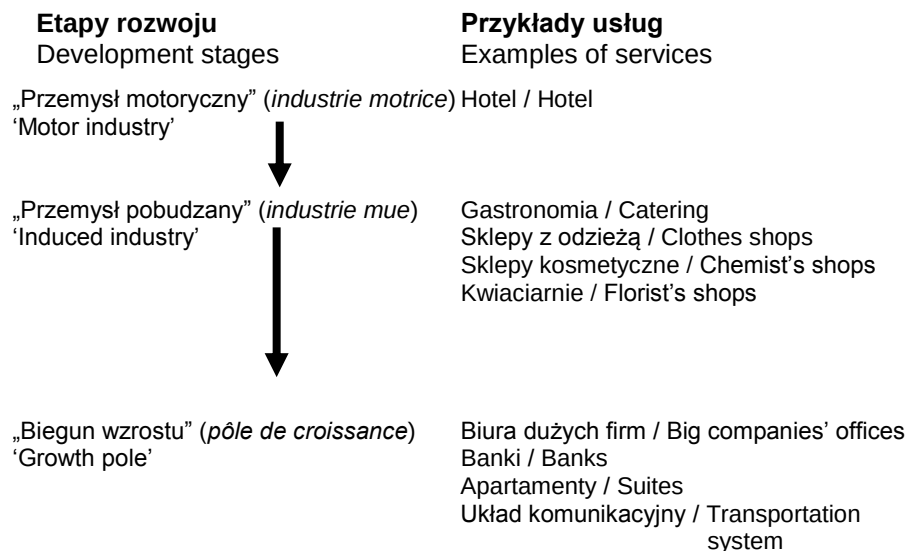
Teoria Theory	Autor Author	Podejście do zjawiska Approach to occurrence	Główny problem Main problem
Teoria struktury przestrzenno-społecznej miasta Theory of socio-spatial structure of the city	E.W. Burgess H. Hoyt	Hotelarstwo jako usługa zlokalizowana w pewnych częściach miasta Hospitality as a service localised in certain parts of the city	Położenie hotelu Hotel location
Teoria ośrodków centralnych Central place theory	W. Christaller	Hotelarstwo jako usługa centralna Hospitality as a central service	Położenie hotelu Hotel location Funkcje hotelu Hotel functions
Teoria bazy ekonomicznej Economic basis theory	W. Sombart	Hotelarstwo jako funkcja egzogeniczna miasta Hospitality as an exogenous function of the city	Funkcje hotelu Hotel functions
Teoria biegunów wzrostu Growth pole theory	F. Perroux	Hotelarstwo jako czynnik rozwoju innych dziedzin gospodarki miejskiej Hospitality as a development factor of other branches of urban economy	Następstwa otwarcia hotelu Consequences of hotel opening
Teoria renty gruntowej Land rent theory	J. Anderson i D. Ricardo J. von Thünen	Hotelarstwo jako usługa wysoce dochodowa w gospodarce miejskiej Hospitality as a highly profitable service in urban economy	Położenie hotelu Hotel location Kategoria hotelu Hotel category

Źródło: Opracowanie własne.

Source: Author's own elaboration.

Można przyjąć, że przy posłużeniu się teorią biegunów wzrostu mechanizm procesu przemian przestrzeni miejskiej pod wpływem usług hotelarskich będzie wyglądał jak na rysunku 1. W pierwszej jego fazie w przestrzeni miasta pojawi się hotel, który – zgodnie z nomenklaturą zaproponowaną w 1955 r. przez F. Perroux – będzie odgrywać rolę

„przemysłu motorycznego”, tzn. z czasem wpłynie na pojawienie się w sąsiedztwie innych usług. W drugim etapie procesu w pobliżu hotelu zaczną powstawać „przemysł pobudzany”. Będą to w pierwszej kolejności placówki gastronomiczne, przedstawicielstwa linii lotniczych, wypożyczalnie samochodów, biura podróży i informacji turystycznej, potem niektóre rodzaje sklepów (np. butiki, sklepy z pamiątkami, antykwariaty) itp. W trzeciej fazie opisywanego procesu w pobliżu hotelu zaczną być lokowane biura dużych firm i siedziby banków, mogą pojawić się ambasady i zagraniczne przedstawicielstwa handlowe, a z czasem również wzniesione od podstaw (lub całkowicie zmodernizowane) budynki mieszkalne (często z apartamentami do wynajęcia). Często dla tego etapu charakterystyczna jest daleko idąca przebudowa dotychczasowego układu komunikacyjnego, wybudowanie wielopiętrowych parkingów (podziemnych i/lub naziemnych), jak również powstanie centrów handlowo-rozrywkowych (galerii handlowych), obiektów konferencyjno-widowiskowych itp. Przykładem opisanego procesu może być wspomniane wcześniej śródmieście Baltimore, część śródmieścia Bostonu, niektóre rejony Pragi (np. okolice ulicy V celnicy) czy Warszawy (tereny na zachód i północny-zachód od Pałacu Kultury i Nauki).

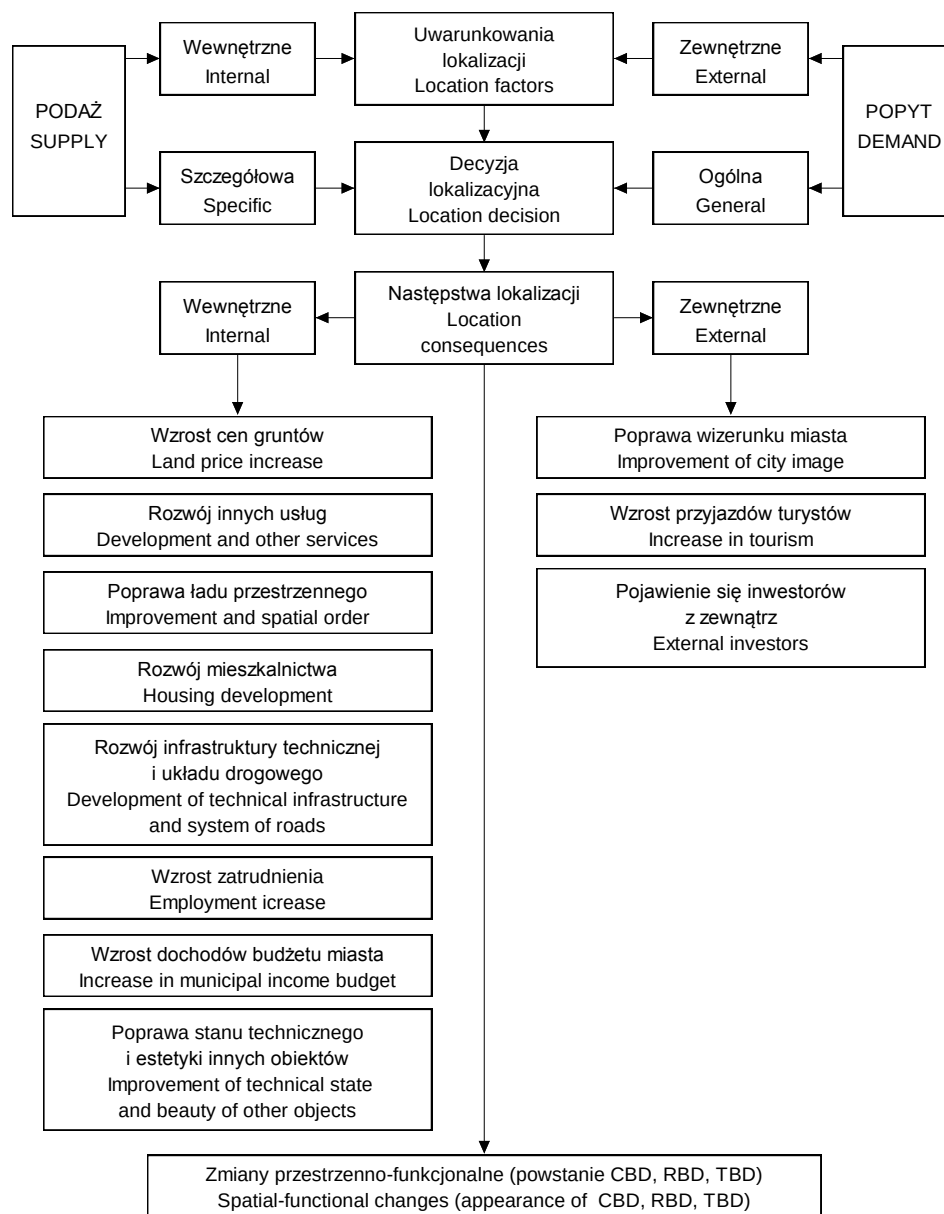


Rys. 1. Propozycja wykorzystania koncepcji F. Perroux (1955) dla zbadania mechanizmu wpływu hotelu na zmiany w przestrzeni miejskiej

Fig. 1. The suggestion of using F. Perroux’s conception to investigate the mechanism of hotel influences on changes in the urban area

Najlepszym chyba, a przede wszystkim najlepiej opisanym przykładem prześledzenia wpływu usług hotelarskich na inne działy gospodarki miejskiej i transformację przestrzeni miejskiej jest jednak Baltimore. Już w połowie lat 50. XX w., w związku z pojawieniem się objawów kryzysu gospodarczego, w Baltimore zaczęto zastanawiać się nad środkami, które będą mogły zaradzić dalszemu upadkowi miasta. W 1959 r. przystąpiono do opracowania planu strategicznego rozwoju miasta (został przyjęty w 1964 r.), a już w 1965 r. został ukończony plan zagospodarowania przestrzennego miasta (Law 1996). Jednym z jego założeń było wybudowanie w miejscu, gdzie wcześniej były rozległe tereny portowe i przemysłowo-składowe (projekt Harbor Place) kompleksu biurowo-usługowego World Trade Center (1977 r.), w którego pobliżu w 1979 r. oddano do użytku duże centrum kongresowe (Convention Center), a w rok później duży kompleks handlowy Harbor Place i pięciogwiazdkowy hotel Hyatt Regency Hotel. Dał on początek prawdziwej ekspansji usług hotelarskich i tylko w latach 1984–1987 w rejonie dawnego portu wzniesiono aż 12 hoteli, wiele sklepów i restauracji itp. (Law 1996, ss. 135–139). Jak podają G. Shaw i A.M. Williams (1994), ocenia się, że dzięki tym i innym inwestycjom liczba odwiedzających Baltimore wzrosła z ponad 2,2 mln w 1980 r. do 6,8 mln w 1985 r., co oznaczało wzrost wydatków z ich strony ze 125 mln USD do 400 mln USD.

Podobne zjawisko wystąpiło w Atlancie, gdzie w 1967 r. został zbudowany nowoczesny Hyatt Regency Hotel, który przeszedł do historii światowego hotelarstwa, jako pierwszy obiekt, w którego hallu zastosowano rozwiązanie atrialne (autorem projektu był J. Portman, autor projektów wielu innych hoteli). Szczególnie wiele hoteli powstało w Atlancie latach 70., co było ściśle związane z otwarciem w 1976 r. wielkiego centrum kongresowego Georgia World Congress Center Authority. Innym ważnym projektem było ukończone w 1989 r. nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe Underground Atlanta. Wszystkie wspomniane inwestycje sprawiły, że w niedługim czasie Atlanta stał się ważnym ośrodkiem turystyki biznesowej, kulturalnej, sportowej i kongresowej. Jak podaje Ch.M. Law (1996, ss. 52–53) w ciągu zaledwie kilkunastu lat liczba osób uczestniczących w różnych zjazdach i kongresach wyniosła 1,9 mln (do 1990 r.). Gwałtowny rozwój gospodarczy miasta znalazł odzwierciedlenie we wzroście liczby mieszkańców (z 1,7 mln w 1970 r. do 2,8 mln w 1990 r.). Miarą rosnącego znaczenia miasta było również zlokalizowanie w Atlancie siedziby wielkiego koncernu telewizyjno-informacyjnego CNN, krajowego



Rys. 2. Uwarunkowania lokalizacji hotelu i zmiany związane z jego pojawieniem się w przestrzeni miejskiej

Fig. 2. Conditioning of hotel location and changes resulting from appearance in the urban area

centrum statystyki medycznej, przeniesienie z Memphis (stan Tennessee) systemu hotelowego Holiday Inn Worldwide (1991 r.), jak również pozostawienie w niej siedziby koncernu Coca-Cola Company. Jednak największym impulsem dla rozwoju Atlanty było przyznanie jej prawa zorganizowania w 1996 r. letnich igrzysk olimpijskich.

Podobne przykłady można mnożyć. Poza wspomnianymi Bostonem i Pragą, występowanie ścisłych związków między oddaniem do użytku hoteli a rozwojem innych form usług można zauważyć np. w aglomeracji Hongkongu (w Koulunie i w Victorii), Singapurze, Seulu, Moskwie, Orlando i wielu innych miastach (np. na Starym Mieście we Wrocławiu).

Analizując cały proces zmian w przestrzeni miejskiej pod wpływem pojawienia się usług hotelarskich można w nim wyróżnić co najmniej cztery etapy (Tab. 2). W pierwszym etapie hotele występują pojedynczo i dopiero w drugiej fazie zaczynają tworzyć wyraźne skupiska liczące po kilka obiektów odległych od siebie od kilkudziesięciu do 300–500 metrów (orientacyjnie, odległości między hotelami zależą m.in. od wielkości miasta, wielkości jego śródmieścia, charakteru zabudowy itp.). W trzecim etapie w mieście powstaje wyraźnie wyodrębniona dzielnica hoteli. Jako przykład może posłużyć część nadmorska Cancun (Meksyk), czy tereny wzdłuż plaż nad Oceanem Atlantyckim w Rio de Janeiro. W czwartym, ostatnim etapie, hotele stają się w mieście jednymi z głównych typów zabudowy. Przykładem takiego „miasta-hotelu” może być np. Benidorm (Hiszpania) czy – w pewnej mierze – amerykańskie Las Vegas (a co najmniej jego centralna część, tzw. Strip).

Tabela 2. Etapy w przekształcaniu przestrzeni miejskiej pod wpływem rozwoju usług hotelarskich

Table 2. Stages in transformations of the urban areas as a result of developing hotel services

Etap Stage	Charakter zjawiska The character of the occurrence	Przykłady Examples
I.	Występowanie pojedynczych hoteli Individual hotels	Białystok
II.	Występowanie skupisk hoteli Hotel concentrations	Warszawa, Łódź?
III.	Występowanie dzielnic hoteli Hotel districts	Cancun, Rio de Janeiro
IV.	Występowanie „miast-hoteli” ‘Hotel-cities’	Las Vegas, Benidorm

Źródło: Opracowanie własne.

Source: Author's own elaboration.

Rola hoteli w transformacji przestrzeni miejskiej Warszawy

Zjawisko przedstawione na rysunkach 1 i 2 można dostrzec m.in. w Warszawie, a zwłaszcza w części nazywanej Mirowem (obejmującej tereny w rejonach urbanistycznych Śródmieście Północne i Śródmieście Zachodnie). O ile tereny na północ od ul. Elektorальной oraz na wschód od al. Jana Pawła II (przedtem ul. J. Marchlewskiego) zostały w latach 1950–1989 w sposób planowy zagospodarowane (znaczną ich część zajęły tereny zielone), o tyle rejon na zachód od al. Jana Pawła II – a zwłaszcza obszar ograniczony ulicą Waliców oraz ulicami Chłodną, Towarową i Pańską – pozostał niemal nienaruszony od 1945 r. Obszar ten składał się z chaotycznie rozmieszczonych budynków mieszkalnych (kamienice z przełomu XIX/XX w.), kilku większych zakładów przemysłowych (np. browar, mleczarnia, mennica, zakłady metalowe, drukarnie) oraz licznych obiektów magazynowych i małych zakładów rzemieślniczych. Na domiar złego duże fragmenty opisanej zabudowy zostały częściowo zburzone podczas II wojny światowej bądź zdewastowane w okresie powojennym. Nowych inwestycji, to znaczy wzniesionych po 1945 r., było w tej części Warszawy doprawdy niewiele (jednymi z ważniejszych były dwa duże zakłady poligraficzne, wspomniana Mennica Państwowa i biurowiec przedsiębiorstwa Ruch).

Okres 1 (od otwarcia hotelu Marriott do zakończenia I etapu projektu Atrium Business Centre).

Zmiany funkcjonalno-przestrzenne, jakie zaszły w tej części śródmieścia Warszawy, zaczęły się praktycznie na przełomie lat 80. i 90. XX w., a za ich symboliczny początek można uznać wybudowanie w 1989 r. 40-piętrowego gmachu LIM Center (170 m) mieszczącego biura PLL LOT oraz pięciogwiazdkowy hotel Marriott. Wcześniej, bo w roku 1975, powstał co prawda nowy gmach Dworca Centralnego, a w 1979 r. 47-piętrowy biurowiec Intraco II (150 m), ale fakty te nie spowodowały większych zmian funkcjonalno-przestrzennych w tej części miasta. W podziemnej części LIM Center i na parterze uruchomiono kilkanaście eleganckich sklepów i restauracji (LIM Galeria), jak również główne kasy PLL LOT i przedstawicielstwa zagranicznych linii lotniczych.

Również w 1989 r., po drugiej stronie (północnej) Dworca Centralnego powstał czterogwiazdkowy hotel należący do PP Orbis, który był związany z ówczesną siecią Holiday Inn Worldwide, a w 1993 r., w odległości kilkuset metrów na północ (u zbiegu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej) powstał trzygwiazdkowy hotel Mercure-Fryderyk Chopin, który został

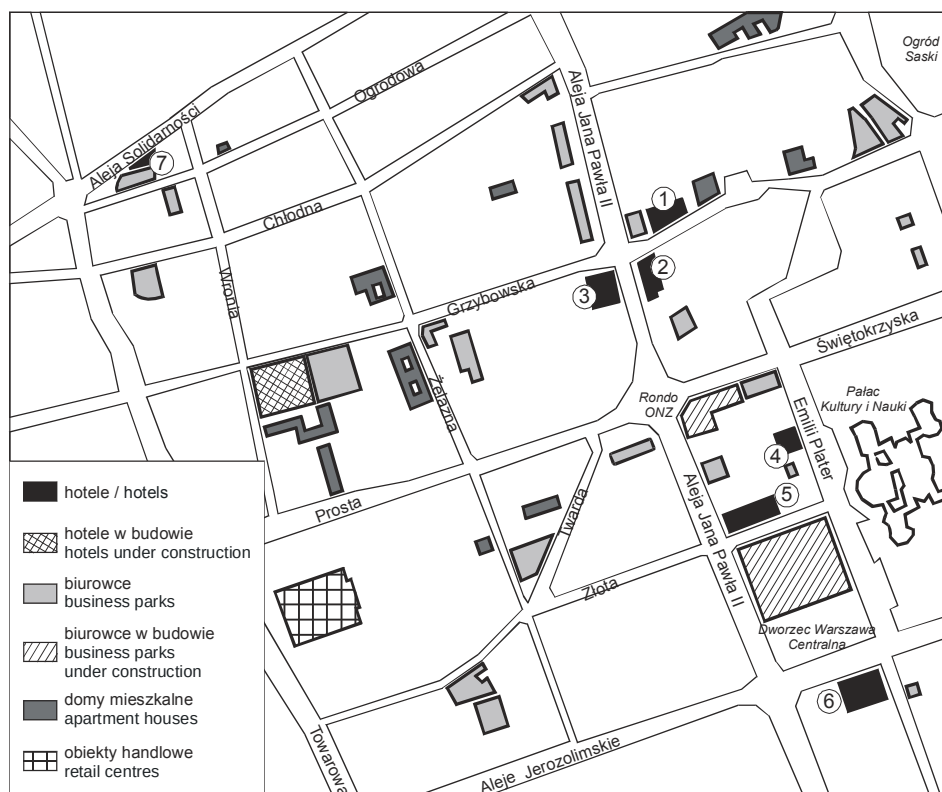
zbudowany jako jeden z obiektów wchodzących w skład francuskiego systemu Accor S.A. (początkowo był on własnością spółki z udziałem władz Warszawy).

W 1993 r., w zachodniej części rejonu urbanistycznego Śródmieście Zachodnie, przy ul. Grzybowskiej, ukończono nową siedzibę banku Pekao S.A. Został on wzniesiony naprzeciw Browarów Warszawskich S.A. i w niewielkiej odległości od XIX-wiecznych zabudowań dawnych zakładów metalowych Norblin, które nieco wcześniej zostały przeniesione do nowych hal i biurowca w północnej części Warszawy¹. Mniej więcej w tym samym czasie, przy ul. Towarowej, w dawnych zakładach poligraficznych Dom Słowa Polskiego powstało centrum handlowe Jupiter, w którym poza dużym sklepem amerykańskiej firmy Office Depot (artykuły biurowe) powstał supermarket Szalony Max i wiele mniejszych sklepów.

W następnych latach wzdłuż al. Jana Pawła II (i jej przedłużenia w kierunku południowym, ul. T. Chałubińskiego) powstały biurowce: przy skrzyżowaniu ul. T. Chałubińskiego i Al. Jerozolimskich 26-piętrowy gmach FIM Tower (1996 r.), a przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II z ul. Prosta budynek Ilmet Kompleks (1997 r.). Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie hotelu Holiday Inn ukończono nowoczesny dom handlowy (przy ul. Emilii Plater, naprzeciw wejścia do mieszczącej się w Pałacu Kultury i Nauki Sali Kongresowej). W połowie lat 90., wzdłuż al. Jana Pawła II (po ich zachodniej stronie) ukończono również pierwszy etap inwestycji nazwanej Atrium Business Centre. Były to wzniesione przez szwedzką firmę Skanska AB dwa budynki biurowo-usługowe nazwane Atrium (1996 r.) i Atrium Tower (1997 r.) – czyli 16-piętrowych bloków mieszkalnych osiedla za Żelazną Bramą (zbudowanych w latach 70. i mających po ponad 2000 mieszkańców każdy) – które wyróżniały się od otoczenia estetyczną elewacją z beżowo-różowego piaskowca. Na dolnych kondygnacjach budynków Atrium Business Centre otwarto drogie sklepy), a na górnych zaczęły mieć swoje siedziby zagraniczne firmy (np. Commercial Union).

Okres 2 (od zbudowania Warszawskiego Centrum Finansowego do uruchomienia hotelu sieci Radisson/SAS).

¹ Jeszcze w latach 80. w rejonie tym powstał kilkunastopiętrowy biurowiec centrali handlu zagranicznego Kolmex, który jednak w żadnej mierze nie wpłynął na zmianę swojego najbliższego otoczenia. Nadal ta część śródmieścia Warszawy (formalnie dzielnica Warszawa-Wola) – nazywana przez mieszkańców miasta „Dzikim Zachodem” – wyróżniała się chaotyczną i na wpół zburzoną zabudową przemysłowo-mieszkaniową.



1 – Radisson/SAS, 2 – Mercure-Fryderyk Chopin, 3 – Westin, 4 – Inter-Continental,
5 – Holiday Inn, 6 – Marriott, 7 – Ibis Centrum

Rys 3. Nowe inwestycje w zachodniej części Warszawy

Fig. 3. New investments in western part of Warsaw

W 1998 r. przy skrzyżowaniu ulic Świętokrzyskiej i Emilii Plater (w bezpośrednim sąsiedztwie zbudowanego pod koniec lat 60. pawilonu Domu Meblowego Emilia) ukończono drugi pod względem wysokości budynek w Warszawie, 32-piętrowe Warszawskie Centrum Finansowe (165 m). Poza siedzibami wielu zagranicznych (rzadziej polskich) firm, mają w nim swoje siedziby przedstawicielstwa Międzynarodowego Funduszu Walutowego i Banku Światowego.

Pod koniec lat 90. przy al. Jana Pawła II, między hotelem Holiday Inn a Rondem Organizacji Narodów Zjednoczonych, ukończono duży biurowiec nazwany Kaskada (1998 r.), w którym znalazł siedzibę m.in. jeden z banków. Kilkaśmet metrów dalej, przy skrzyżowaniu z ulicą

Elektoralną, oddano do użytku kolejny budynek biurowo-usługowy Atrium Business Centre, Atrium Plaza (1998 r.), w którym znalazła się m.in. elegancka restauracja amerykańskiej sieci T.G.I. Friday's, przedstawicielstwo japońskiego koncernu Sony oraz prywatna klinika medyczna Enel-Med.

W tym czasie na zachód od wspomnianej arterii, już przy ul. Żelaznej, zbudowano duży kompleks biurowy Sienna Center (1998 r.), a przy biegnącej w wykopie linii kolejowej (ul. Chmielna) wielopiętrowy gmach o elewacji z czarnego szkła nazwany Warta Tower & International Centre (2000 r.), będący siedzibą spółki Warta S.A. i wielu innych firm (głównie finansowych).

W tym samym 2000 r. u zbiegu ul. Towarowej i al. Solidarności – około 1,3 km na północ od opisywanego rejonu – zbudowano drugi co do wielkości (po Pałacu Kultury i Nauki) budynek w Warszawie. Inwestorem Warsaw Trade Tower (208 m, 42 piętra) był południowokoreański holding Daewoo, który zamierzał w nim urządzić swoją główną siedzibę na Europę. Jednak trudności finansowe koncernu Daewoo sprawiły, że zamiar ten nie został zrealizowany i znaczna część powierzchni użytkowej w biurowcu nie została zagospodarowana. Warto nadmienić, że z Warsaw Trade Tower – mimo że powstało w miejscu, gdzie przedtem znajdowały się liczące kilkadziesiąt lat zrujnowane zabudowania przemysłowe (na terenach tzw. nieużytków przemysłowych) – nadal sąsiadują, wzniesione w okresie po II wojnie światowej i pozabawione jakichkolwiek walorów architektonicznych oraz estetycznych, obiekty przemysłowe (zakłady farmaceutyczne) i stara mleczarnia, jak również niezagospodarowane działki przy ul. Towarowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie Warsaw Trade Tower oddano do użytku trzygwiazdkowy hotel francuskiej sieci Ibis (316 pokoi) oraz zespół biurowców nazwany City Gate (przy ul. Ogrodowej) i nowy gmach EEC (mieści się w nim firma EkoEnergoCentrum), a przy niedalekiej ul. Waliców biurowiec nazwany Aurum (wszystkie wymienione inwestycje oddano w 2000 r.). Ta ostatnia inwestycja jest szczególnie ciekawa, gdyż jej część stanowią oryginalne zabudowania przemysłowe z XIX w., które zostały gruntownie wyremontowane i zmodernizowane (jest w nich m.in. restauracja).

W 2001 r. oddano do użytku kolejny etap (już III) projektu Atrium Business Centre, a mianowicie obiekt biurowo-handlowy nazwany Atrium Centrum, który wypełniał lukę w zabudowie między zespołem Atrium Tower a Atrium. W Atrium Centrum znalazły swoje siedziby kolejne firmy (jak np. prywatna klinika medyczna Medicover), przedstawicielstwo

hiszpańskiej narodowej organizacji turystycznej Turespana oraz sklepy (np. sklep z luksusową odzieżą marki Max Mara). Budowa wspomnianego obiektu spotkała się na początku z dużym sprzeciwem kupców (włącznie ze strajkami), którzy przez kilka lat zajmowali się na działce leżącej naprzeciw Hali Mirowskiej handlem warzywami, owocami i kwiatami.

W tym samym roku, po drugiej stronie al. Jana Pawła II, naprzeciw hotelu Mercure-Fryderyk Chopin (przy ul. Grzybowskiej) ukończono 24-piętrowy budynek PZU S.A. Group, a nieco bardziej na południe (przy ul. Twardej) 30-piętrowy budynek TP S.A.

Rok 2002 przyniósł dwie kolejne inwestycje świadczące o rosnącej atrakcyjności tej części centrum Warszawy. Jedną z nich był cztero-gwiazdkowy hotel amerykańsko-skandynawskiej sieci Radisson/SAS (311 pokoi), który powstał na działce sąsiadującej z budynkiem PZU S.A. Group, dokładnie naprzeciw północnego skrzydła hotelu Mercure-Fryderyk Chopin. Natomiast drugą był obiekt biurowo-mieszkalny Centrum Żelazna przy ulicy o tej samej nazwie (ostatni etap tej inwestycji będzie zakończony w 2004 r.). W tym miejscu warto wspomnieć, że naprzeciw Centrum Żelazna znajduje się nowy budynek Mennicy Państwowej.

Okres 3 (od uruchomienia hotelu sieci Westin Hotels & Resorts).

Proces zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachodniej części centrum Warszawy, rozpoczęty jeszcze na przełomie lat 80. i 90., był kontynuowany również w 2003 r. W tym roku zostały oddane do użytku trzy ważne inwestycje. Pierwszą z nich był kompleks biurowy Saski Crescent położony u zbiegu ul. Marszałkowskiej i ul. Królewskiej, na działce, gdzie w pierwszej połowie lat 90. zamierzano zbudować hotel sieci Hyatt Hotel Corporation/Hyatt International Corporation. Latem tego roku zaczął działać pięciogwiazdkowy hotel amerykańskiej sieci Westin Hotels & Resorts (25 pięter, został on wzniesiony przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej, naprzeciw hotelu Mercure-Fryderyk Chopin), który powstał na działce, na której pierwotnie zamierzano zbudować hotel systemu Hilton Group Plc.² Trzecią inwestycją, zakończoną pod koniec 2003 r., był pięciogwiazdkowy hotel systemu Inter-Continental Hotels Group (300 pokoi na 45 piętrach – łącznie obiekt

² Nowo zbudowany hotel jest częścią projektu Atrium Business Centre, który ma się jeszcze składać z inwestycji nazwanej Atrium South (120-metrowy gmach o 33 piętrach). Chociaż jej zrealizowanie zaplanowano na 2004 r., pod koniec 2003 r. nie została ona jeszcze rozpoczęta.

ma 48 pięter i 170 m wysokości). Jego właścicielem została spółka Sienna Hotel, w której po 1/3 udziałów mają Inter-Continental Hotels Group, UBM i Warimpex.

Zakończenie

Obserwowane po 1989 r. zmiany funkcjonalno-przestrzenne w zachodniej części centrum Warszawy polegały nie tylko na powstaniu kilku hoteli i kilkunastu obiektów biurowo-usługowych, ale również na dalszym rozwoju funkcji mieszkaniowej. Sprowadzały się one nie tylko do zbudowania nowych apartamentowców, ale również do modernizacji, a miejscami również odtworzenia, dotychczasowej substancji mieszkaniowej. Jednym z przykładów szeroko zakrojonych działań, mających na celu modernizację dotychczasowych zasobów mieszkaniowych, może być kapitalny remont znacznej części budynków spółdzielczych składających się na wspomniane osiedle Za Żelazną Bramą. Z kolei przykładem działań w celu odtworzenia dawnej substancji mieszkaniowo-usługowej tej części Warszawy może być odbudowanie lub odrestaurowanie (nawiązując do stylu z przełomu XIX i XX w.) przez Elektrim S.A. budynków przy ul. Pańskiej na odcinku ul. Miedziana – ul. Żelazna (w jednym z nich mieści się siedziba spółki, a w innym ekskluzywny sklep z cygarami).

Proces daleko idącej przebudowy funkcjonalno-przestrzennej zachodniej części śródmieścia Warszawy (w sensie administracyjnym jest to pogranicze dzielnic Śródmieścia i Wola³) nie został jeszcze zakończony. Czołowymi inwestycjami, które na przełomie 2003/2004 r. znajdowały się jeszcze w trakcie realizacji były:

- pięciogwiazdkowy hotel systemu Hilton Group Plc. (ma on liczyć 94 m i 30 pięter) przy skrzyżowaniu ul. Grzybowskiej i ul. Wroniej,
- 30-piętrowy zespół mieszkalno-biurowy Łucka Center (budowany przez firmę deweloperską JW Construction między ul. Łucką i ul. Proszą), który ma być najwyższym budynkiem mieszkalnym w Warszawie,
- zespół biurowo-usługowy Złote Tarasy (jeden z wchodzących w jego skład budynków ma mieć 92 m i 26 pięter), którego budowę zaczęto

³ Istotnym czynnikiem pozwalającym na powstanie większości z opisanych inwestycji było sporządzenie przed 1994 r. przez ówczesną dzielnicę Warszawa-Wola planu przestrzennego zagospodarowania, co znacznie uprościło procedury administracyjne związane z zabudową obszaru między al. Jana Pawła II a ul. Towarową oraz al. Solidarności i linią kolejową od Dworca Centralnego w kierunku zachodnim.

na działce (dawnym parkingu) między Dworcem Centralnym a hotelem Holiday Inn⁴.

Należy również wspomnieć, że w opisywanej części centrum Warszawy jest jeszcze nadal bardzo dużo niezagospodarowanych działek (czasami liczących nawet po kilka hektarów) oraz wiele obiektów w bardzo złym stanie technicznym (zarówno domów mieszkalnych, jak i obiektów przemysłowo-składowych). Ponieważ duża ich część znajduje się w rejonie, gdzie budowany jest hotel sieci Hilton Group Plc., można sądzić, że po jego ukończeniu tereny między ulicami Wronią i Towarową zostaną również zagospodarowane.

Literatura

- Callet-Bianco A., 1998, *Moscou et Saint-Pétersbourg vues par quelques Européens des XIX^e et XX^e siècles*, Norois, 45 (178).
- Gravari-Barbas M., 1998, *Belle, propre, festive et securisante: l'esthétique de la ville touristique*, Norois, 45 (178).
- Gravari-Barbas M., Violier P., 1998, *Ville, tourisme et competitivite*, Norois, 45 (178).
- Kot A., Kowalczyk A., 1997, *Model lokalizacji hoteli w Pradze (Czechy)*, konferencja nt. „Transformace společnosti a změny geografického prostředí Evropy”, XII seminarium czesko-polskie/II seminarium czesko-słowackie, 11–16.09.1997, Praha, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, geografická sekce, maszynopis.
- Kowalczyk A., 2001a, *Geografia hotelarstwa*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Kowalczyk A., 2001b, *Definicja i przedmiot badań geografii hotelarstwa*, Turyzm, 11 (2).
- Law C.M., 1996, *Urban tourism: attracting visitors to large cities*, Mansell, London.
- Lisowski A., 1998, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście nt. „Struktury społeczno-przestrzenne w dużych miastach”, 17–18.04.1998, Łódź, Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ, maszynopis.
- Page S., 1995, *Urban tourism*, Routledge, London & New York.
- Pearce D., 1987, *Tourism today: a geographical analysis*, Longman, London.
- Perroux F., 1955, *Note sur la notion de „pôle de croissance”*, Economie Appliquée, 8 (1–2), tłum. pol. pt. *Uwagi o pojęciu „biegun wzrostu”*, [w:] Grzeszczak J. (red.), *Teoria biegunów wzrostu*, Przegląd Zagranicznej Literatury Geograficznej, 1978, 3–4.
- Shaw G., Williams A.M., 1994, *Critical issues in tourism. A geographical perspective*, Blackwell, Oxford.
- Stansfield C.A., 1964, *A note on the urban-nonurban imbalance in American recreational research*, Tourist Review, 19 (4).
- Sykora L., 1996, *Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy*, [w:] Hampl M. i in. (red.), *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha.

⁴ Pierwotnie miał on być zbudowany w 2004 r.

Hotels as an element of urban space

Summary

In many European cities and town first examples of hotel concentration on particular areas was observed in 17th and 18th centuries. In 19th and 20th centuries in almost every large city in Europe and North America (later in Asia and South America too) were districts with high concentration of hotels, guest-houses and other accommodation facilities.

By geographers and planners hotel is a positive element of urban space. In many cases it is perceived as factor which support local economy. Hotels have a great importance in urban regeneration projects, especially in inner city zone (see examples of Baltimore, Boston, Manchester, Glasgow). Hotels help to create high-quality environments which themselves will be attractive to tourists and other types of visitors (for instance businessmen, outer investors).

Luxury hotels – as banks, company headquarters or tourist landmarks – provide a reason for visiting the city and also give a high profile to the city by providing a symbol of its success.

Many cities are attempting to encourage the building of hotels in the downtown area (in other words – central business district, CBD) so as to assist the development of the tourist industry.

The theories which describe above process are as follows: (1) central place theory, (2) economic base theory, (3) growth poles theory, and (4) land-use theory (or theory of the rent).

According to growth poles theory (formulated by F. Perroux) hotel may be observed as a 'tool' to regeneration of urban space and to develop of city economy. Firstly, hotel is a kind of innovation (or *industrie motrice*) which is allocated in particular area of the city. Secondly, in relative short time, around it were opened restaurants and bars, shops, parking places etc. Thirdly, after few months or years, in the surrounding of hotel are built banks, business offices, cultural facilities, new luxury apartments (condominiums) etc. (*industrie mue* by F. Perroux). In perspective of urban development processes starting by allocation of the new hotel may be perceived as process of polarisation. In this perspective hotel is a growth pole (*pôle de croissance*) which has positive impact on urban space.

After 1989 above process has been observed in Warsaw. During short time western part of the city centre (area on both sides of the John Paul II Avenue) has been transformed to new CBD with five- and four-stars hotels (managed by Marriott, Westin, InterContinental, Radisson, etc.), headquarters of the banks and global firms, elegant restaurants and bars, expensive shops and boutiques, clubs, as well as luxury apartments and modern flats.

Translated by Andrzej Kowalczyk