

Na dawnej stacji kolejowej w Szczecinie zaczyna się budowa wielkiego osiedla z mieszkaniami na wynajem

02.01.2026, 06:00, Andrzej Kraśnicki jr

To będzie pierwsze takie osiedle w Szczecinie. PKP i państwowy PFR Nieruchomości na należącym do kolei terenie na Pomorzanach zbudują osiedle z mieszkaniami czynszowymi.

Umowa z firmą budowlaną, która zbuduje została już podpisana. Teren jest ogrodzony, uprzątnięty, przygotowany do rozpoczęcia budowy.

Mowa o obszarze w rejonie ulicy Starkiewicza, na tyłach sklepu Lidl. To niemal sześć hektarów przy torach kolejowych łączących stację Szczecin Główny ze stacją Wzgórze Hetmańskie i linią w kierunku Polic. Przez około 150 lat ten obszar służył kolejarzom.

Osiedle w Szczecinie na terenach PKP

Budowa osiedla w tym miejscu to pokłosie zapomnianego już programu "Mieszkanie plus" z czasów rządów PiS, który zakładał budowę przez państwo tanich mieszkań na wynajem. Kontrola NIK zakończona w 2022 roku wykazała fiasko programu oraz brak oczekiwanych efektów. W 2023 roku został zamknięty.

W nowej wersji realizowany jest przez PFR Nieruchomości, czyli spółkę wchodzącą w skład grupy Polski Fundusz Rozwoju. To należąca do skarbu państwa instytucja, która ma wspierać kluczowe dla państwa inwestycje.

W Szczecinie doszło do współpracy ze spółką PKP (również państwową), która od lat władała terenami dawnej stacji towarowej na Pomorzanach. PKP wraz z Funduszem Mieszkań dla Rozwoju, którego aktywami zarządza spółka PFR Nieruchomości, zawiązały spółkę celową MDR Szczecin Starkiewicza. Wartość udziałów PKP w spółce sięga 13,7 miliona złotych i jest to wartość nieruchomości. Fundusz Mieszkań dla Rozwoju ma udziały warte 20,6 miliona złotych.

Nowe osiedle na Pomorzanach

Zapowiedź wykorzystania dawnej stacji kolejowej i jej zaplecza na osiedle mieszkaniowe pojawiła się już w 2022 roku.

Nowością w przedstawionej koncepcji było to, że mieszkania nie będą sprzedawane, ale oddawane w długoterminowy najem. Do czynszów przewidziano dopłaty z programu "Mieszkanie na start" realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

W czerwcu 2023 roku PFR Nieruchomości przedstawiła wizualizację osiedla zaprojektowanego przez firmę Fort Polska. Architekci zaplanowali powstanie jedenastu sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wraz z częścią usługową i rekreacyjną zlokalizowaną wokół zabytkowych, przemysłowych obiektów.



Wizualizacja nowego osiedla na Pomorzanach. Widok od strony ul. Starkiewicza. Fort Polska sp. z o.o.

Chodzi między innymi o budynek, w którym przed laty przechowywano niebezpieczne substancje. Jego nowa rola to przechowalnia rowerów. Zachowana ma być także oryginalna wiata nad peronem. W projekcie znalazło się też miejsce na sporą przestrzeń publiczną przy dawnym magazynie. Architekci zaplanowali tam ogród, miejsce piknikowe, siłownię i plac zabaw.



Wizualizacja nowego osiedla na Pomorzanach Fort Polska sp. z o.o.

Łącznie na osiedlu będzie 800 mieszkań a pod budynkami 500 miejsc w garażach podziemnych plus 350 miejsc postojowych na powierzchni.

Umowa na budowę nowego osiedla w Szczecinie

Pierwsze plany zakładały, że budowa osiedla zacznie się w 2025 roku. Nie udało się. Budowa zacznie się dopiero teraz. Dowiedzieliśmy się tego z komunikatu giełdowego grupy Pekabex, która poinformowała, że jej spółka zależna, czyli Pekabex Bet podpisała umowę z firmą MDR Szczecin Starkiewicza na budowę osiedla. Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z instalacjami. Zakres prac obejmuje również wykończenie lokali.

Wartość kontraktu podana została poprzez wyliczenie, że stanowi ona pięć procent przychodów grupy Pekabex według skonsolidowanego sprawozdania finansowego z 2024 roku. Przychody wyniosły ponad 1,7 miliarda złotych, zatem umowa z MDR Szczecin Starkiewicza warta jest około 86 milionów złotych.

"Prace rozpoczną się wraz z podpisaniem umowy, a ich zakończenie zaplanowano na 13 marca 2028 roku" - czytamy w komunikacie giełdowym.

Ile wyniesie czynsz na takim osiedlu?

Jakich cen można spodziewać się na osiedlu? Na razie możemy posłużyć się przykładem z Wrocławia, gdzie Fundusz Mieszkań dla Rozwoju oferuje najem mieszkań na osiedlu "Nowa Kolejowa". Osiedle także powstało we współpracy z PKP, jest w kwartale ulic Grabiszyńska, Kolejowa, Tęczowa, Prosta, 850 metrów od Dworca Świebodzińskiego. To niecałe pół godziny spacerem od wrocławskiego rynku.

"Mieszkania 2 i 3 pokojowe mają atrakcyjne promocje. Możesz wybrać: nawet 3 miesiące wakacji czynszowych, rabat lub meble ruchome" - kusi inwestor na stronie internetowej projektu i dodaje, że "wszystkie mieszkania mają nowoczesne kuchnie i AGD oraz szafy w zabudowie". Lokale można zobaczyć poprzez spacer 3D dostępny na stronie wroclaw.mdr.pl.



Kuchnia w mieszkaniu na wynajem na osiedlu Funduszu Mieszkań dla Rozwoju we Wrocławiu <https://wroclaw.mdr.pl/spacery-3d/>

Ceny? Wysokość czynszu za 46-metrowe dwupokojowe mieszkanie na czwartym piętrze to 3098 złotych. Wynajem trzech pokoi na czwartym piętrze (57 metrów kwadratowych) kosztuje 3688 złotych miesięcznie. Trzypokojowe mieszkanie o powierzchni 65 metrów ma czynsz w wysokości 3890 złotych. Wybór jest spory: 74 mieszkania trzypokojowe i 36 dwupokojowych.

Podane ceny to kwoty wyjściowe. Lokatorzy przez 15 lat mogą liczyć na dopłaty do czynszów z programu Mieszkanie na start. Fundusz Mieszkań dla Rozwoju reklamuje, że dopłata może wynieść nawet 1300 złotych. Wszystko zależy jednak od dochodów osób, które decydują się na najem. W przypadku gospodarstw jednoosobowych dochód nie może przekroczyć wysokości przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłoszonego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Według ostatnich danych to 8771,70 złotych brutto. W przypadku gospodarstw dwuosobowych dochód nie może być wyższy niż 140 procent takiego przeciętnego wynagrodzenia. Kolejne szczeble to:

- 3 osoby - nie więcej niż 180 procent,
- 4 osoby - nie więcej niż 200 procent,

- 5 osób - nie więcej niż 260 procent,
- 6 osób - nie więcej niż 300 procent.

Skorzystaliśmy też z dostępnego na stronie internetowej Funduszu kalkulatora dopłat. Przy dwupokojowym mieszkaniu w Szczecinie o powierzchni 50 metrów kwadratowych dopłata dla dwóch osób to 449,43 złote.

Do PFR Nieruchomości wysłaliśmy pytania dotyczące szczegółów budowy w Szczecinie. Czekamy na odpowiedź.

Historia dawnej stacji kolejowej na Pomorzanach

Historia kolei na obszarze planowanego osiedla sięga połowy XIX wieku, kiedy powstał tu dworzec towarowy Stettin Pommerensdorf Guterbahnhof. Stacja na Pomorzanach obsługiwała wiele zakładów w przemysłowej części Szczecina, jaką tworzyły wówczas tak zwany Górny Wik (rejon obecnej ulicy Kolumba) i dzielnica Pommerensdorf. Większość fabryk zbombardowali w czasie wojny alianci. Dworzec miał także część obsługującą pasażerów.



Peron z wiatą na należącym do PKP terenie po dworcu towarowym Pomorzany przy ul. Starkiewicza w Szczecinie w 2022 roku. W tym miejscu powstanie osiedle mieszkaniowe realizowane przez PFR Nieruchomości Fot. Cezary Aszkiełowicz / Agencja Wyborcza.pl

Po wojnie było tu zaplecze wagonowni, a po przeniesieniu postojów i serwisu na Zaleskie Łęgi ulokowały się tu między innymi warsztaty samochodowe. Tych najemców od dawna już nie ma. Przez wiele miesięcy teren był opuszczony i stał się śmietniskiem. Na szczęście nie doszło do zniszczenia wiaty peronu, która wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków.

Redagował Piotr Szyliński