

„Zmiany wprowadzane do gospodarki przestrzennej w znacznej części Europy Środkowej to fundament kładziony pod nową gospodarkę kapitalistyczną.”

Europejczyki od dawna wiedzą prym w procesie długoterminowego kształtowania swych miast. Miasta europejskie - cenione przez samych mieszkańców i podziwiane przez przedstawicieli całego świata jako miejsca zapewniające jednocześnie możliwości mieszkania, pracy, nauki i rozrywki - skutecznie wykorzystują dostępne im zasoby i udowodniły już swą długowieczność. Według Urban Land Europe miasta zachodnioeuropejskie są także lepiej przygotowane do wymogów przyszłości, jako iż ich mieszkańcy są w mniejszym stopniu uzależnieni od wzorców stylu życia z końca dwudziestego wieku.

Miasta europejskie zawsze w dużym stopniu opierały się na inicjatywach sektora publicznego. W chwili obecnej jednak sektor prywatny nabiera coraz większego znaczenia, zwłaszcza we wschodzących gospodarkach Europy Środkowej, gdzie sektor państwowy nie posiada koniecznych środków finansowych - i nie on realizuje.

W ciągu kilku ubiegłych dziesięcioleci megaprojekty w rodzaju londyńskiego Canary Wharf, paryskiej dzielnicy La Defense czy przebudowa Potsdamer Platz w Berlinie spowodowały przeobrażenia wizerunku wielkich miast. Takie przedsięwzięcia przyczyniły się do zrównoważonego rozwoju miast, jako iż dokonano przebudowy niewykorzystywanych w odpowiednim stopniu obiektów. Frankfurt, Birmingham, Marsylia i Lyon również poszły za przykładem własnych stolic. Większość ambicji owych miast - pozbawionych gromadzonego przez dziesięciolecia bogactwa - oznacza konfrontację z wyzwaniami innego rodzaju.

Jak podkreśla Richard Stevens, redaktor Eurobuild: „miasta środkowoeuropejskie muszą rozpocząć projekty deweloperskie na wielką skalę, aby wybudować powierzchnie handlowe, biurowe, mieszkaniowe i obiekty służące rozrywce, aby uzupełnić wszystko to, czego brakowało przez 40 lat. Takie przedsięwzięcia muszą wykraczać poza odbudowę starówek zgodnie z pierwotnymi planami. Największe wyzwanie dla prac deweloperskich w państwach środkowoeuropejskich to złożoność i niejasności we własności gruntów położonych w centrach miast.”

Takie niejasności to nie tylko wyzwanie dla inwestorów; to

także zagrożenie dla podwalin kapitalizmu w tych gospodarkach.

W Europie Zachodniej każda działka i każdy budynek są opisane w aktach katastralnych, stanowiących rzeczywiste ogniwo w potężnym, niewidocznym na pierwszy rzut oka procesie łączącym nieruchomości z pozostałą częścią gospodarki. Nieruchomości mogą istnieć w wymiarze materialnym i niematerialnym. Znakomita większość gruntów w byłych państwach komunistycznych nadal oczekuje nadania im statusu umożliwiającego ich materialne wykorzystanie.

Do nielicznych pozytywnych skutków środkowoeuropejskiej polityki planowania lat 1950-1990 należał standard utrzymywania wysokiej gęstości zabudowy, co zapobiegało naruszeniu krajobrazu nawet przez najszybciej rozwijające się miasta. Gęsto wznoszone w erze komunizmu nowe budynki w pobliżu istniejących miast stanowiły częstokroć narzędzie polityczne służące „rozwodnieniu” elektoratu, który nie akceptował polityki komunistów - tak było na przykład w Krakowie.

Gwoli porównania: w tym samym okresie miasta amerykańskie rozbudowano na znacznych przestrzeniach przy wsparciu polityki federalnej i interesu sektora prywatnego, wskutek czego wiele tradycyjnych centrów miejskich uległo zniszczeniu. Nawet w wypadku metropolii o niskim lub zerowym wskaźniku wzrostu - takich jak Cleveland, Detroit i St. Louis - ich obszar uległ ponad dwukrotnemu zwiększeniu. W niektórych obszarach zaznaczył się także ekstremalny wpływ produkcji motoryzacyjnej, marginalizującej komunikację publiczną. Okazało się, że wiele rejonów podmiejskich nie jest w stanie utrzymać komunikacji publicznej w jakiegokolwiek formie. Złożone ujemne efekty środowiskowe wywołane tak szeroką ekspansją miejską składają się na niewykonalność takiego modelu rozwoju przestrzennego.

Nie dziwi fakt, że w ciągu ubiegłych dziesięciu lat - po upływie niemal półwiecznej egzystencji pod rządami komunistów - przedstawiciele Europy Środkowej dążyli do „dostatniego życia”, które wydaje się być karykaturą Stanów Zjednoczonych sprzed dwóch dziesięcioleci.

Takie przedsięwzięcia często dążą do naśladowania formy, lecz pomijają treść swych amerykańskich pierwowzorów. Jednakże nawet prostej stanowiące li tylko licze repliki oryginałów cieszą się początkowo ogromnym powo-

zaniem ze względu na silny kontrast z istniejącą ofertą nieruchomości w lokalizacjach głodnych czegokolwiek o „zachodnim” posmaku. Hipermarket uruchomiony kilka lat temu w Polsce na przedmieściach Łodzi odnotował sukces bez precedensu dla reprezentowanej przezeń sieci; dzisiaj jest jednym z wielu walczących o udział w rynku.

Przedstawiciele sektora państwowego, szczęśliwi, że w ich mieście prowadzi się jakąkolwiek inwestycję - nie uwzględniali jej ogólnego wpływu na otoczenie.

Praktyki w rodzaju opisanych powyżej wywołały problemy w ruchu miejskim, w efekcie których tradycyjne centra miast stały się mniej żywotne a poziom ich rozwoju mniej zrównoważony. Atrakcyjne obiekty są przenoszone na peryferia, w związku z czym młodzi mieszkańcy miast rezygnują z komunikacji miejskiej na rzecz własnych samochodów. Dyrekcje dróg publicznych przyjmują strategię ograniczania tłoku na jezdniach poprzez poszerzanie dróg i budowę wiaduktów - niezależnie od otoczenia.

Według powszechnie przyjętego poglądu w Europie Środkowej realizowane są obecnie przedsięwzięcia należące do najbardziej interesujących na kontynencie. Szereg projektów już ukończonych jak i inne, które weszły dopiero w fazę planowania, sugerują pewną dojrzałość rynku środkowoeuropejskiego, która może wyznaczyć dla przedsięwzięć deweloperskich standard wykraczający daleko poza kraje, na terytorium których obiekty te są wznoszone. Niektóre z tych projektów zlokalizowano w centrach miast; inne tworzą własne otoczenie.

W grupie projektów o lokalizacji centralnej, budapeszteński West End City Center i Polus City Center w Bratysławie - oba zrealizowane przez spółkę TriGranit z siedzibą na Węgrzech - ustanowiły silny precedens dla wielkich obiektów miejskich o wielorakim przeznaczeniu. Oba projekty, stworzone przez spółkę o kapitale mieszanym (udziałowcami są działająca na rynku nieruchomości firma TrizecHahn z siedzibą w Toronto i budapeszteńska firma deweloperska TriGranit Polus) przyniosły sukces zarówno miastom jak i inwestorom. Inwestorzy instytucjonalni są przychylnie nastawieni do takich projektów ze względu na potencjał utrzymania przez nie długofalowej dominującej pozycji na rynku centrum miejskiego i inteligentne wykorzystanie lokalnych środków trwałych, takich jak infrastruktura i komunikacja miejska. Władzom miej-

skim takie projekty odpowiadają ze względu na fakt, iż stanowią katalizator dla skutecznej przebudowy miasta, rozszerzającej bazę podatkową. Same obiekty cieszą się popularnością, ponieważ mieszkańcy Budapesztu i Bratysławy są z nich dumni.

West End City Center o powierzchni 46.450 metrów kwadratowych, otwarte w listopadzie 1999 roku w sąsiedztwie budapeszteńskiego Dworca Zachodniego, najruchliwszej stacji kolejowej stolicy Węgier, stało się motorem przebudowy dzielnicy, która do niedawna była jedną z najbardziej zaniedbanych w mieście. Centrum handlowemu - w skład którego wchodzi ponad 400 sklepów - brakuje typowego dla takich obiektów użytkownika głównego; jednakże jakość mniejszych sklepów, bezpośrednio sąsiadztwo dworca kolejowego i centralna lokalizacja stanowią rekompensatę tej wady.

Polus City Center otwarte w Bratysławie w listopadzie ubiegłego roku. Kompleks - położony w odległości trzech kilometrów od tradycyjnego centrum miasta - jest zlokalizowany na regionalnej linii kolejowej oraz na miejskiej linii tramwajowej i autobusowej.

Ze sprawozdania Todda Cowana wynika, że w Polus City Center „wskaźnik wynajęcia powierzchni handlowej przekracza 90 procent a wskaźnik wynajęcia powierzchni biurowej wynosi 98 procent. Średnio 70 procent spośród 50.000 osób odwiedzających dziennie obiekt przychodzi piechotą lub korzysta z komunikacji miejskiej.” Stworzono także niejako drugie centrum miasta bez jednoczesnego pustoszenia pierwotnego centrum.

Miasteczko Wilanów, położone w odległości ośmiu kilometrów od centrum Warszawy to kolejny przyjazny dla środowiska projekt wielorakiego przeznaczenia, który może stać się precedensem dla nowych form rozwoju przestrzennego w Polsce. Powyższy projekt obejmujący 169 hektarów jest kluczowym elementem dzielnicy o obszarze 480 hektarów, dla której zaplanowano rozbudowę w wyniku nie-

dawnych zmian w założeniach gospodarki przestrzennej. Sam teren - od dawna chroniony jako należący do uczelni gospodarstwa wiejskiego - zachowa swój naturalny charakter. W latach pięćdziesiątych planowano wzaśnie tu osiedle dla komunistycznych notabli, ale nigdy nie doszło do zatwierdzenia koniecznych zmian w założeniach gospodarki przestrzennej.

Kluczowe elementy projektu obejmują centrum Miasteczka (z koncentracją na handlu i rozrywce), obiekty instytucjonalne i biurowe oraz budynki mieszkalne. W centrum Miasteczka znajduje się także nowy ratusz i hotel pięciogwiazdkowy. Inwestorzy koordynują działania z działaniami firmy INVI, odpowiedzialnej za nadzór całości prac, które mają zapewnić przedsięwzięciu sukces. Projekt przewiduje wybudowanie ogółem ponad 1.000.000 metrów kwadratowych powierzchni. Firma TrizecHahn Europe we współpracy ze swym biurem przedstawicielskim (IDM) opracowała koncepcję centrum Miasteczka o powierzchni 85.000 metrów kwadratowych. Centrum to ma objąć funkcję wiążącą w Polsce dzielnicy rozrywkowo-handlowej. Na jej terenie znajdzie się 250 sklepów (np. odzieżowe, ze sprzętem elektronicznym, sportowe) i spożywczych.

Laguarda/Low, studio projektowe z siedzibą w Dallas w stanie Teksas (USA) i główny autor projektu centrum, umieścił sklepy przemysłowe w tradycyjnym układzie centrum handlowego;

sklepy spożywcze mają natomiast mieć wejścia bezpośrednie z ulicy. Autorzy projektu mają nadzieję, że kompleks kinodarbstwa wiejskiego - zachowa swój naturalny charakter. W latach pięćdziesiątych planowano wzaśnie tu osiedle dla komunistycznych notabli, ale nigdy nie doszło do zatwierdzenia koniecznych zmian w założeniach gospodarki przestrzennej.

Niezależnie od biur położonych w centrum, wokół stacji telewizyjnej i planowanego inkubatora przedsiębiorczości mają powstać przyjazne dla środowiska naturalnego obiekty biurowe (np. reprezentujące sektory informatyczny i komunikacyjny) w układzie campusu uniwersyteckiego, ze wspólnym połączeniem satelitarnym.

Sieć

światłowodów zapewni na całym terenie Miasteczka dostęp do globalnych połączeń komunikacyjnych zarówno użytkownikom biur jak i mieszkańcom. Na całym obszarze 169 hektarów wydzielono lokalizacje zarezerwowane dla kościołów i szkół - są to obiekty stanowiące o samej substancji ludzkiej Miasteczka.

Przestrzeń uliczna wysokiej jakości, kanały wodne, place parkowe, place zabaw przy każdym kompleksie budynków, otwarte łąki i kompleksy przyrody chronionej zapewnią nam możliwość zespolenia całej dzielnicy. - „Tworzymy miasteczko atrakcyjne nie tylko dla rodzin, lecz także dla osób W przeciwieństwie do wielu projektów realizowanych na przedmieściach w ciągu ubiegłych dziesięcioleci, to przedsięwzięcie stanowi próbę jednocze-

snego uwzględnienia potrzeb wielu pokoleń, jako że silne powiązania rodzinne to nadal istotny element życia Polaków.

Właściciel gruntu - firma Prokom, dzięki sojuszowi z kilkoma bankami polskimi, w tym z warszawskim BigBankiem, zapewni kredyty hipoteczne jako formę finansowania zakupu mieszkań, rzadkie rozwiązanie w Europie Środkowej. Służy to otwarciu projektu dla szerszej grupy potencjalnych właścicieli i mieszkańców. Własność mieszkalna to kluczowy krok na drodze ku tworzeniu i wspieraniu wschodzącej gospodarki rynkowej.

Europejskie gospodarki czasów postkomunistycznych nie

mogą sobie pozwolić na tworzenie środowisk zaniedbanych zasady zrównoważonego rozwoju. W pewnym sensie mają one pozycję uprzywilejowaną z punktu widzenia przyjmowania nowych koncepcji - niezależnie od tego, czy chodzi o praktykę planowania, czy technologię - bez szwanku dla poprzedniej generacji produktów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości. Naturalna wartość aktywów na rynku nieruchomości w krajach post-socjalistycznych umniejsza całość inwestycji zagranicznych zrealizowanych tam przedsięwzięć.

W ostatecznym rozrachunku dobry stan gospodarczy i ekologiczny lokalizacji położonych w znacznym oddaleniu od owych wschodzących rynków kapitalistycznych w Europie Środkowej jest uzależniony od trwałości wszelkich podejmowanych tam przedsięwzięć.

