

NA DOBRYM PLANOWANIU ZYSKAMY WSZYSCY

Rozmowę prowadzi Dominik Aziewicz – dziennikarz „Pomorskiego Przeglądu Gospodarczego”

Domonik Aziewicz: Na czym polega idea miasta zrównoważonego?

Robert Moritz: Najprościej rzecz ujmując ma to być miasto, w którym dobrze się żyje. Chodzi o zachowanie równowagi między pracą, rekreacją, życiem rodzinnym i aktywnym spędzaniem czasu. Idea ta brzmi pięknie i istnieją na jej temat kompletne, zmatematyzowane teorie. Zainteresowani są nimi jednak głównie producenci technologii ekologicznych, ponieważ stanowią one doskonałe uzasadnienie dla sprzedaży wiatraków prądotwórczych, paneli fotowoltaicznych, materiałów izolacyjnych itp. My jednak uważamy, że fundamentem miasta zrównoważonego jest jego plan: układ ulic, proporcje pomiędzy terenami zielonymi a zabudową, odpowiednie rozmieszczenie miejsc pracy, odpoczynku, placów zabaw czy punktów handlowo-usługowych. Właściwe przestrzenne zaplanowanie miasta pozwala nie tylko zwiększać jakość życia jego mieszkańców, ale też obniżać zużycie energii.

To brzmi bardzo zdroworozsądkowo. Dlaczego więc nie realizuje się tych założeń na większą skalę?

Po pierwsze dlatego, że nie da się ich zrealizować wszędzie. Utrudniają to rozmaite uwarunkowania, np. te polityczne. Cykl wyborczy sprawia, że można się spodziewać zmian polityki co cztery lata. Do tego różne grupy interesu utrudniają podejmowanie tego typu decyzji – np. pomysły zmniejszenia emisji CO₂ godzą w interesy przemysłu, w związku z czym są regularnie odrzucane. Planowanie było trudne w czasach reżimów



Robert Moritz

prezes Zarządu Alta S.A.

Fundamentem miasta zrównoważonego jest jego plan. Odpowiednie przestrzenne zaplanowanie miasta pozwala nie tylko zwiększać jakość życia jego mieszkańców, ale też obniżać zużycie energii, bez konieczności stosowania drogich technologii.

totalitarnych, ale teraz paradoksalnie jest jeszcze trudniejsze – wymaga przecież uwzględnienia, często ze sobą sprzecznych, interesów.

Nasza firma ma o tyle łatwo, że realizuje w pełni prywatny projekt, a miasto [Siewierz w województwie śląskim – przyp. red.], na terenie którego budujemy, chętnie z nami współpracuje. Być może nieco usprawiedliwiam tych deweloperów, którzy nie znaleźli w samorządzie tak dobrego partnera jak my, ale proszę mi wierzyć, że to ma spore znaczenie. Szukając przyczyn braku większej popularności podobnych projektów, warto jeszcze wspomnieć, że rynek budownictwa zakłócają dotacje z Unii Europejskiej, które często powodują, że pomysły nieopłacalne ekonomicznie mogą być zrealizowane. My jednak stawiamy na opłacalność inwestycji bez wsparć i dotacji.

Wydaje się jednak, że takie czysto ekonomiczne myślenie powinno skłaniać deweloperów, żeby „wyciągać jak najwięcej z metra”, czyli zamiast stawiać na osiedla wielofunkcyjne – budować jak najciaśniej, jak najwyżej i sprzedawać jak najwięcej.

Deweloperzy nie działają w próżni. Muszą się liczyć z przepisami, samorządem, administracją krajową, bankiem, który udziela mu kredytu. Tak naprawdę ramy decyzyjne deweloperów są bardzo wąskie. To skłania ich do wybierania drogi, która daje możliwie jak największy zysk w jak najkrótszym czasie,

przy minimalizacji ryzyka. Konkurencja odbywa się na poziomie rozmów dewelopera z administracją, czyli otrzymania pozwolenia na budowę oraz negocjacji z bankiem w celu uzyskania źródła finansowania. Relacja z klientem jest najmniejszym wyzwaniem – w Polsce koszty wizerunkowe są bardzo małe. Niewielkie znaczenie ma u nas tzw. społeczna odpowiedzialność biznesu – ona niestety nie buduje w naszym kraju wartości firmy.

Ale ostatecznie to klient musi podjąć decyzję.

Jak widać na przykładzie popularności dyskontów, w Polsce klient decyduje głównie na podstawie ceny. Na rynku mieszkaniowym cały czas pokutuje mała mobilność naszego społeczeństwa. Polacy zazwyczaj kupują swoje pierwsze mieszkanie w życiu z myślą, że będzie ono ich ostatnim lokum. W związku z tym nie mają praktycznie żadnego doświadczenia, a ich zdolność do dokonywania racjonalnego wyboru jest mała. Wydają nieproporcjonalnie dużo na wykończenie – mają piękne łazienki, ale nie mają gdzie wyjść z domu. Spójrzmy na rynek amerykański. Tam ludzie przeprowadzają się kilka lub kilkanaście razy w życiu, więc wiedzą, co jest ważne przy wyborze mieszkania.

Na rynku mieszkań pokutuje mała mobilność naszego społeczeństwa. Polacy zazwyczaj kupują swoje pierwsze mieszkanie w życiu z myślą, że będzie ono ich ostatnim lokum. Nie mają doświadczenia w wyborze. Wydają nieproporcjonalnie dużo na wykończenie – mają piękne łazienki, ale nie mają dokąd wyjść z domu.

Skąd w takim razie wiara, że Państwa projekt może się udać mimo tych wszystkich tendencji, o których Pan wspomniał?

To, co my robimy w Siewierzu Jeziornej to chyba jedyny projekt w Polsce, który z założenia będzie trwał jeszcze 18 lat. Zamierzamy wytworzyć markę, która będzie procentowała w przyszłości. Zakładamy, że w miejscu, które budujemy, za 10 lat będzie bardzo drogo. Gdybyśmy budowali osiedle na sto domów i zamierzali się szybko stamtąd wyprowadzić, nasza strategia wyglądałaby inaczej. Ostatecznie głównym celem istnienia naszej firmy jest zysk, ale tak się złożyło, że przy okazji realizacji tej inwestycji wyręczamy administrację w kwestii urbanizacji. Tworzymy własne normy, które są dużo ostrzejsze, niż wynikałoby to z planu miejscowego.

Tworząc swoje osiedle ma Pan możliwość budowania „od zera”. Władze miasta mają zazwyczaj do czynienia z pewną „sytuacją zastaną”, a do tego dochodzi jeszcze scheda po poprzednim ustroju. Czy w takich warunkach jest możliwe wdrażanie nowoczesnych rozwiązań urbanistycznych?

W większości miast, nawet w tych bardzo gęsto zabudowanych, jest nadal pełno pustych miejsc. W odległości 200 metrów od mojego biura w Warszawie mają powstać trzy wieżowce mierzące po 90 metrów wysokości. Władze miejskie nie myślą o tym, jak ludzie do tych budynków dotrą. Kończą kolejną linię metra, ale ona niewiele zmieni. Problemy transportowe trzeba rozwiązywać tak, żeby mieszkańcy nie mieli potrzeby dojeżdżania albo żeby jeździli we wszystkie strony jednocześnie, a nie w jedno miejsce. Tworzenie takich centrów biznesowych zwiększa problem transportowy, dodatkowo pogłębia o kwestię miejsc parkingowych na osiedlach, bo każdy jest zmuszony do poruszania się autem.

Planowanie i budowanie wyspecjalizowanych dzielnic czy centrów to przestarzała koncepcja, powodująca wiele problemów transportowych i społecznych. Dużo lepszym pomysłem, bardziej przyjaznym mieszkańcom jest idea miasta policentrycznego.

Mówi się, że jak spada ziarno, to rośnie nowy pień drzewa. Gdyby budować biurowce wśród mieszkań, a mieszkania wśród biurowców ruch by się zrównoważył, a do tego więcej ludzi chodziłoby do pracy pieszo. Proszę zwrócić uwagę, że np. dzielnice Warszawy, z wyjątkiem Saskiej Kępy, Żoliborza i Pragi, nie mają swoich centrów. To są proste rozwiązania, niespecjalnie spektakularne, w związku z tym nie wydaje się na nie góry pieniędzy. Niestety, władze miejskie zdają się tego nie rozumieć lub to ignorują. Na jednej konferencji pani wiceprezydent Krakowa ogłosiła, że zbudują szybki tramwaj miejski do powstającej dzielnicy biurowej w Nowej Hucie. Zapytałem wtedy, po co budują tę dzielnicę, skoro jasne jest, że w obszarze transportu miejskiego będzie

jeszcze gorzej niż jest – tramwaj nie skonsumuje przecież całego ruchu, jaki powstanie po uruchomieniu działalności biurowców. Lepszym rozwiązaniem problemu braku przestrzeni biurowej byłoby rozproszenie tego typu budynków po mieście. Sęk w tym, że na takie działania

miasto nie dostanie pieniędzy z UE, a na tramwaj już tak, nie wspominając już o różnicy w medialnej spektakularności tych dwóch propozycji.

Podsumowując, policentryczne miasto jest bardziej efektywne transportowo.

Tak, ale takie planowanie rozwiązuje też inne problemy, np. buduje społeczeństwo, likwiduje antagonizmy. Skąd się biorą walki kibiców w Krakowie? To są dzieci wielkich bloków, które się nigdzie nie spotykają. Jedyne, co ich łączy to znaczek klubowy i nienawiść do drugiego znaczka. Jeśli jest to możliwe, trzeba budować miasto wielofunkcyjne, a nie wyspecjalizowane dzielnice. To jest modernistyczna koncepcja, której trafność już dawno

temu podważono. Oczywiście, nie ma sensu budowanie wielkiej huty między blokami albo osiedli mieszkalnych wokół kopalni jak w Katowicach – to są wyjątki. Jednak co do zasady tworzenie wyspecjalizowanych dzielnic nie ma sensu.

Podobnie bezcelowe jest budowanie wieżowców. Najprawdopodobniej czeka nas kryzys energetyczny – obecnie, ze względu na nowe źródła ropy i gazu, odroczony w czasie, ale to nie znaczy, że go nie będzie. Czterdziestopiętrowy wieżowiec jest dużo bardziej energochłonny niż np. osiedle czteropiętrowych domów. Każdy prezydent miasta, który decyduje się zezwolić na budowę drapacza chmur, powinien zdawać sobie z tego sprawę.

Musi zadać sobie pytania: czy to jest dobre dla mieszkańców miasta, czy za 20 lat ten wieżowiec będzie wciąż używany, czy będzie możliwy do utrzymania? Po angielsku miasto zrównoważone określa się sformułowaniem *sustainable city*, co *de facto* oznacza miasto możliwe do utrzymania, miasto, które ma przyszłość. Wiadomo już dzisiaj, że wieżowce nie mieszczą się w tej kategorii. Czy naprawdę musimy iść drogą Malezji czy Dubaju?

Dlaczego idziemy tą drogą?

Między innymi dlatego, że pod wieloma względami jesteśmy krajem, w którym robi się biznes, nie krajem, który robi biznes. To istotna różnica. Nasz rynek deweloperski w dużej mierze jest zdominowany przez duże międzynarodowe firmy i fundusze. Może to powodować niepoczucie się do odpowiedzialności za to, co jest budowane, za przestrzenne i społeczne skutki inwestycji. Rolą rządu i samorządów jest wyegzekwowanie tej

odpowiedzialności. Władze miejskie interesują liczby: ile jest chodników, ile terenów zielonych. Refleksja nad tym, czy trawnik jest dobry, czy spełnia swoją funkcję nierzadko wydaje się być poza sferą ich zainteresowań. W Siewierzu Jeziornej likwidujemy wszystkie małe trawniki. Pochłaniają one bardzo dużo wody i prawie wcale nie produkują tlenu – generalnie są ciężarem. Mamy duży park, a w innych miejscach sadzimy krzaki i wysypujemy korę. Dlaczego w mieście nikt się nad tym nie zastanawia? Może jest to problem rządu, a nie samorządów? Ktoś musi przecież zaproponować wizję: jaki to ma być kraj, jacy chcemy być?

I skąd wziąć na to pieniądze...

Tak, ponad wszystko to się musi jeszcze jakoś utrzymać. Wspomniałem już na początku, że droga technologia wcale nie jest najważniejsza. Budujemy domy energooszczędne, ale nie oparte na jakichś wyrafinowanych instalacjach – dobrze zaizolowane,

odpowiednio usytuowane względem kierunków świata, takie których energetycznym fundamentem jest odpowiedni plan. Badania amerykańskie wskazują, że dobrze zaplanowane miasto zużywa o połowę mniej energii. To wcale nie jest kwestia paneli słonecznych ani innych, wyjątkowych rozwiązań technologicznych.

W zakresie odpowiedniego planowania rozwoju miasta istnieje w Polsce paląca potrzeba świadomego przywództwa. Amerykanie mają takie powiedzenie: *don't fight the city hall*. Na Zachodzie nikt nic nie zrobi bez zgody magistratu, a już na pewno nic w przypadku, gdy władza miasta powie „nie”. W Polsce deweloperzy trafiają na zupełnie inny

Polski rynek deweloperski w dużej mierze jest zdominowany przez duże międzynarodowe firmy i fundusze. Może to powodować niepoczucie się do odpowiedzialności za przestrzenne i społeczne skutki inwestycji. Jej wyegzekwowanie to rola rządu i samorządów.

Na Zachodzie nikt nic nie robi bez zgody magistratu. W Polsce deweloperzy trafiają na zupełnie inny grunt. Z jednej strony łatwiej jest im forsować swoje interesy, ale z drugiej miasta nie potrafią jednoznacznie odnieść się do ich propozycji. Brak im wyraźnej wizji i przywództwa.

grunt, na którym z jednej strony łatwiej jest im forsować swoje interesy, ale z drugiej strony muszą toczyć wojny z miastami, które nie potrafią jednoznacznie odnieść się do ich propozycji. W połączeniu z nastawieniem wielu z nich na jak najszybszy i jak największy zysk, daje to niezbyt zdrową dla rozwoju miast mieszankę.

Dzieje się tak dlatego, że (z nielicznymi wyjątkami) władze miast nie potrafią rozmawiać

z deweloperami. Nie mają wyraźnej wizji, wiedzy albo fachowców, którzy im w tym doradzą. Zajmują się głównie pozyskiwaniem środków z Unii. Nieważne na co, ważne jak dużo. Nie zastanawiają się, jak inwestycja wpłynie na rynek. Dobrym tego przykładem jest Stadion Narodowy. Większość targów i podobnych wydarzeń odbywa się właśnie na nim, przez co inne, komercyjne przestrzenie targowe świecą pustkami. Stadion jest państwowy, hale wystawowe są prywatne. Podobnie działają parki naukowo-technologiczne, które wypychają z rynku właścicieli prywatnej przestrzeni biurowej. Teraz dodatkowo powstaje jeszcze fundusz, budujący mieszkania na wynajem. Z jednej strony ma działać na rynkowych zasadach, a z drugiej czynsze mają być o 20% niższe. Jaki będzie tego efekt? Znowu powstaną nowe osiedla na obrzeżach miast i wzmocnią proces suburbanizacji. Oczekujemy od władzy, by działała tam, gdzie rynek sobie nie radzi, a nie w obszarach, w których działa sprawnie.

O ROZMÓWCY:

Robert Jacek Moritz od 2005 jest prezesem Zarządu ALTA S.A., spółki deweloperskiej realizującej kompleksowy projekt zrównoważonego miasta „Siewierz-Jeziorna” w Siewierzu w województwie śląskim. W latach 1987–1991 współtworzył i kierował firmą spedycyjną Servisco. Jest absolwentem Wydziału Transportu Politechniki Warszawskiej.