

magazyn
grudzień '05

**Puls
Biznesu**

class

business



Jak to się rodzi w firmie

Biznesowy poród po polsku
czyli mama menedżer wraca do pracy.

4

NIERUCHOMOŚCI

MIASTA

PRZYSZŁOŚCI

Nowoczesna architektura, zielen, tereny rekreacyjne.
Funkcje handlowe, mieszkaniowe i biurowe tworzą
wspólnie harmonijną całość. Utopia?

Brazylia, Sao Paulo
— Interlagen. Tu nie trzeba
przemieszczać się
samochodem.
Przyjemniej pieszo.

»» NOWE MIASTA POWINNY BYĆ MIEJSCAMI, GDZIE PRZENIKAJĄ SIĘ RÓŻNE GRUPY SPOŁECZNE.

Miasteczko Wilanów — nowoczesność w zgodzie z tradycją.

Koncepcje, którymi zachwycaliśmy się jeszcze kilka lat temu, szybko odchodzą do lamusa. Warszawska Galeria Mokotów, centrum handlowe trzeciej generacji, symbol nowoczesnego handlu, miejsce, w którym wypada bywać... To wciąż niezwykle popularne i lubiane centrum handlowe jest już konceptem przestarzałym. Z zeszłego wieku. Projekty na miarę XXI stulecia są już zupełnie inne.

Tu zaszała zmiana

Warszawa. Aleje Jerozolimskie na odcinku od Dworca Zachodniego w kierunku granic miasta. Olbrzymie kompleksy biurowców, centra handlowe, niekończąca się rzeka samochodów. Miasto przyszłości? Guillermo Vazquez Consuegra, wzięty hiszpański architekt, stojąc przed centrum handlowym Blue City ocenił: „To sztampowa architektura, obrastająca ważne ciągi komunikacyjne. Autostrady, wielkie parkingi, McDonaldy, stacje benzynowe... Zacziera się granica pomiędzy tym, co jest miastem, a tym, co jedynie jego infrastrukturą”.

Takie procesy dotknęły większość amerykańskich miast. Stały się także udziałem europejskich metropolii. Architekci i inwestorzy

stają teraz przed nowymi wyzwaniami. Szukają nowych rozwiązań. Wielu już teraz przyznaje, że inwestycje w centra handlowe na przedmieściach miast czy budowanie biur wzdłuż tras wylotowych to przeszłość. Pobudowane kilka lat temu „blaszaki” w końcu znikną z powierzchni ziemi. Zatrudniani są architekci i urbaniści, aby opracowywali nowe koncepcje. Chcą zmieniać aluminiowe pudła otoczone morzem asfaltowych parkingów w prawdziwe miasta — miejsca przyjazne ludziom.

— Czasy, kiedy mechanizmy rynkowe decydowały o tym, jak powinny rozwijać się miasta, dobiegają końca. Rozwój polegający na budowaniu na obrzeżach metropolii centrów handlowych, biur i osiedli mieszkaniowych niezintegrowanych ze sobą to zjawisko typowe dla XX wieku. Wieku, który już minął — uważa Guy Castelain Perry, prezes INVI.

Wizje przyszłości

Idzie nowo! Na deskach kreślarskich tworzone są koncepcje całych miast i nowych dzielnic. Największe projekty urbanistyczne powstają w Azji, Rosji i Ameryce Południowej, a także w bogatych krajach arabskich.

— W Azji i Ameryce Południowej ludzie migrują zewsi do miast. Trzeba sprostać temu zjawisku. W ciągu 5-8 lat 10 proc. populacji Chin przeprowadzi się do miast. A już obecnie brakuje w nich miejsca. Trzeba więc tworzyć nowe — od podstaw — mówi Olivier Boissonnet architekt i dyrektor pracowni Valode & Pistre.

Podkreśla, że rolę „projektantów”, niegdyś zarezerwowaną dla władz państwowych czy miejskich, coraz częściej przejmują prywatni inwestorzy. To na ich barkach spoczywa zaprojektowanie, uzyskanie finansowania i wybudowanie nowych miast. Architekci z Valode & Pistre projektują więc od podstaw miasta w Chinach oraz w Rosji (w Jekaterinburgu).

— Projekt powinien odpowiadać osobowości danego regionu. Miasto nie może być całkowicie oderwane od rzeczywistości. Dlatego staramy się, aby projekt z jednej strony odpowiadał wymogom inwestora, a z drugiej, żeby spełniał oczekiwania ludności, która zamieszka w takim miejscu. Musimy pamiętać, że miasta istnieją tylko dzięki temu, że ludzie identyfikują się z nimi, lubią pewne miejsca, budynki, widoki. Jeśli miasto o populacji kilkuset tysięcy osób ma powstać w czasie niecałych 10 lat — to te wszystkie rzeczy trzeba stworzyć od podstaw! — mówi Olivier Boissonnet.

W Europie i USA architekci mają inny problem. Tu muszą przebudowywać miasta. Przywracać pewne części do życia — np. rewitalizować tereny postindustrialne. Guy Castelain Perry zaznacza, że niezależnie od miejsca na ziemi kluczową dzisiaj sprawą jest stworzenie miejsc, w których ludzie będą chcieli mieszkać i pracować. Deweloperzy, tworząc niepowtarzalne miejsca, kreują na nie popyt.

— Chodzi o to, żeby dać ludziom wybór, pokazać, jak mogą żyć.

Jak w bajce?

Patrząc na wizualizacje miast i dzielnic projektowanych przez architektów z INVI czy Valode & Pistre, widać niesamowity rozmach. Bajkowe widoki przykuwają wzrok. Enklawy bogactwa, miasta dla wybranych? Guy Castelain Perry stanowczo protestuje:

— Nie możemy tworzyć dzielnic tylko dla superbogatych lub bardzo biednych. To prowadzi do pogłębiania podziałów. Nowe miasta powinny być miejscami, gdzie przenikają się różne grupy społeczne. Miejscami, gdzie młodzi będą żyć obok starszych, bogaci obok mniej zamożnych.

— Brzmi jak utopia!

— To nie jest utopia! Projektując nowe miasto w Brazylii (Sergipe), w części osiedli przewidzieliśmy mieszkania dla robotników, którzy to miasto budują. Ich nie można izolować. Chodzi o to, żeby ich dzieci mogły żyć w no-



Brazylia, Sergipe — bajkowe miasto nie tylko dla bogaczy.



W Chinach całe miasta powstają od podstaw. Tu projekt miasta Dailan.

wym, lepszym środowisku. A na przykład w warszawskim Miasteczku Wilanów, największym projekcie deweloperskim w Polsce obok domów za milion dolarów można także kupić małe mieszkania za około 40 tys. euro.

Jedna tkanka

Czy wizje architektów się sprawdzą? Czas pokaże. Najnowsze światowe tendencje nie omijają Polski. Mimo że wciąż powstają i rozrastają się tzw. parki handlowe (np. Janki pod Warszawą), miejsca oddalone od centrów miast, przyjazne głównie zmotoryzowanym, to w powstających projektach już widać pewną zmianę. Projektowane przez Valode & Pistre centrum handlowe Łacina w Poznaniu będzie otoczone budynkami mieszkalnymi.

— Chodzi o połączenie i zintegrowanie funkcji mieszkaniowych i handlowych. Nie powinniśmy budować już centrów handlowych wyglądających jak pudełka. Centra powinny wrastać w tkankę miejską, być jej integralną częścią — mówi Olivier Boissonnet.

Podobnie jest w Miasteczku Wilanów. Centrum handlowe ma być zrośnięte z miastem, być jego integralną częścią.

— Chodzi o to, żeby ludzie nie musieli wsiadać w samochód i pokonywać kilkanaście kilometrów, żeby zrobić zakupy w centrum handlowym. Chcemy pokazać, że można żyć inaczej. Przecież o wiele przyjemniej do parku, sklepu czy szkoły pójść na piechotę — puentuje Guy Perry.

Radostaw Górecki
fot. ARC