

**AGATA TWARDOCH**

Politechnika Śląska

**NOWE ŻERNIKI WE WROCŁAWIU  
A ASPERN SEESTADT W WIEDNIU.  
CZY WROCŁAWSKA REALIZACJA NADAŻĄ  
ZA EUROPEJSKIMI TRENDAMI  
URBANISTYCZNYMI?**

**Abstract:** *Nowe Żerniki in Wrocław and Aspern Seestadt in Vienna. Does the Housing Estate in Wrocław Follow the Contemporary European Urban Trends?* The article describes the design principles, the course of work on the project and the implementation of the Nowe Żerniki district, in the context of the theory of sustainable housing complexes. By comparing the settlement to the Aspern Seestadt, which is considered to be the leading European example of new district development, the author tries to find out, if Nowe Żerniki meets the latest European urban standards and can be called innovative on a European scale. Not only the final shape of the settlement was assessed, but also the design process and functional assumptions of the estate.

**Keywords:** Aspern Seestadt, design process, housing estate, new district, new housing development, Nowe Żerniki.

### **Wstęp**

Problematyka miasta zrównoważonego, jest bardzo dobrze opisana w literaturze przedmiotu, także polskiej [Schneider-Skalska 2012; Stangel 2013], natomiast badania prowadzone na realizacjach mieszkaniowych wskazują, że znane zasady nie są stosowane w praktyce projektowej i realizacyjnej w stopniu satysfakcjonującym [Bradecki, Twardoch 2013]. Budowa i realizacja osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu, prezentowana jest przez jego autorów, jako pierwsza polska inwestycja mieszkaniowa, która dzięki realizacji zasad zrównoważonego rozwoju dostarczy mieszkańcom wysoką jakość życia (w sensie przestrzennym i społecznym), przy czym nie odbije się negatywnie na jakości środowiska przyrodniczego. Sami autorzy przyznają, że bodźcem do rozpoczęcia prac nad dzielnicą było zmęczenie przeważającą zabudową

mieszkańców o niskiej jakości [Szymczak 2016]. Już na wczesnym etapie realizacji stwierdzić można, że Nowe Żerniki niewątpliwie wyróżniają się na tle innych współczesnych rozwiązań polskich: przede wszystkim kompleksowością i skalą założenia. Czy jednak równie pozytywnie można je oceniać na tle najlepszych inwestycji europejskich?

Na podstawie wizyt studialnych, wywiadów z osobami zaangażowanymi w przedsięwzięcie, oraz literatury przedmiotu autorka stara się znaleźć odpowiedź na pytanie, czy Nowe Żerniki wpisują się w model zrównoważonej dzielnicy mieszkaniowej. Ponieważ istotna wydaje się konfrontacja realizacji nie tylko z modelem, ale także z innymi realizacjami, w opracowaniu porównano Nowe Żerniki ze sztandarową inwestycją austriacką: Aspern Seestadt w Wiedniu. Oba osiedla cechuje podobny okres budowy, oraz założenia początkowe, według których powstać ma nowoczesna, wielofunkcyjna dzielnica miejska, zgodna z zasadami zrównoważonego rozwoju, wybudowana w sposób wrażliwy społecznie, przy czym Aspern Seestadt na etapie realizacji bez wątplenia spełnia założenia modelu.

## 1. Zrównoważone osiedla mieszkaniowe

### 1.1. Nowe Żerniki – nowa dzielnica Wrocławia

#### Uwarunkowania inwestycji

Nowe Żerniki (fot. 1) to 60-hektarowe osiedle mieszkaniowe o pełnym programie funkcjonalnym, które powstaje jako wspólna inicjatywa Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP, wrocławskiego oddziału SARP oraz Urzędu Miejskiego we Wrocławiu. Bodźcem do jego powstania była wystawa z okazji 80-lecia przedwojennej inicjatywy budowlanej *WuWA Wohnung und Werkraum Ausstellung* z 1929 r., a pomysł narodził się w 2010 r. przy okazji koncepcji odbudowy spalonego przedszkola projektu Paula Heima i Alberta Kempfera, będącego fragmentem tejże. Planuje się, że cała inwestycja zostanie zrealizowana w ciągu 10 lat od rozpoczęcia, czyli – do 2023 r.

Nowe Żerniki, są objawem pewnego rodzaju ruchu społecznego, oddolną inicjatywą lokalnego środowiska architektonicznego [Szymczak 2016]. Pomysł na zrealizowanie nowego wzorcowego osiedla we Wrocławiu pojawił się, gdyż wszyscy byli niezadowoleni z rzeczywistości projektowo-budowlanej: deweloperskich apartamentowców z mieszkaniami dostosowanymi do zdolności kredytowej, a nie do potrzeb mieszkańców, bez infrastruktury, za to z ogrodzeniami. Realizację przedsięwzięcia wpisano do budżetu Wrocławia w 2010 r., jakiś czas po rozmowie architekta Zb. Maćkowa – *spirytus movens* przedsięwzięcia z prezydentem miasta R. Dutkiewiczem i P. Fokczyńskim – architektem miejskim. Rok później, 20 grudnia, odbyło się pierwsze spotkanie warsztatowe grupy projektowej Nowych Żerników. Wcześniej zatwierdzono lokalizację, opracowano metody pracy nad projektem i sposób jego fi-



Fot. 1. Nowe Żerniki, centralna przestrzeń publiczna, miejsce na bazar i usługowe partery w tle.  
Inwestycja w trakcie budowy

Fot. AT, maj 2017.

nansowania, harmonogram działań, oraz przeprowadzono kwalifikację uczestników warsztatowej grupy projektowej [Szymczak 2016: 25].

Warsztatowa forma pracy miała pozwolić na połączenie wielu punktów widzenia i uwzględnienie większej liczby aspektów niż byłoby to możliwe w przypadku konkursu. W warsztatach projektowych uczestniczyło ponad 40 architektów i biur architektonicznych związanych z Wrocławiem. Nad pracami grup warsztatowych czuwał pięcioosobowy zarząd grupy warsztatowej, w którego spotkaniach uczestniczył także koordynator projektu ze strony miasta. Spotkaniom warsztatowym towarzyszyły wykłady ekspertów w zakresie socjologii, ekologii, zrównoważonego rozwoju, i nowych form pozyskiwania energii. Opinie przedstawiali rowerzyści, osoby niepełnosprawne, oraz ksiądz. Procesowi planowania towarzyszyły konsultacje społeczne z mieszkańcami sąsiadujących terenów – należało nie dopuścić do ewentualnych animozji pomiędzy starymi i nowymi mieszkańcami. Żeby osiedle mogło stać się rzeczywistą odpowiedzią na potrzeby Wrocławia nawiązano współpracę z miejskim Departamentem Spraw Społecznych, odpowiedzialnym za zjawiska społeczne: demografię, strukturę zaludnienia i politykę społeczną. W ramach przygotowań odbyło się także kilka wyjazdów studialnych do Berlina i Malmö. Na podstawie założeń i koncepcji Biuro Rozwoju Wrocławia opracowało miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został 13 września 2012 r. Po uchwaleniu planu miejscowego teren osiedla podzielony został na kwartały, a poszczególne kwartały w drodze losowania zostały przydzielone poszczególnym zespołom projektowym. Prace nad koncepcjami architektonicznymi dla poszczególnych kwartałów trwały dwa lata. W tym czasie trwał także podział działek i przygotowanie nieruchomości do przetargów.

## Lokalizacja

Rozpatrywanych było więcej propozycji lokalizacji, ale ostatecznie wybrano ponad 200-hektarowy obszar w zachodniej części Wrocławia, w pobliżu stadionu miejskiego wybudowanego z okazji Euro 2012. Wybrany teren początkowo przygotowany był pod wystawę EXPO, o której organizację Wrocław ubiegał się w 2010 r., następnie miasto chciało na nim ulokować wielkie centrum rozrywki połączone z galerią handlową i istniejącym stadionem. Teren stanowił własność miasta, a na jego korzyść przemawiała także znajdująca się w pobliżu linia tramwajowa i łatwość wjazdu na Autostradą Obwodnicę Wrocławia. Atutem była dostępność mediów oraz brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wybór lokalizacji nie wynika jednak z długofalowej strategii rozwoju Wrocławia.

## Własność

Zabudowa mieszkaniowa będzie głównie prywatna, przeważnie budowana w systemie deweloperskim. Działki pod poszczególne kwartały zdecydowano się sprzedawać w wyniku przetargów ofertowych. O wyborze inwestora nie decyduje jedynie najwyższa cena, ale także przedstawiona koncepcja architektoniczna planowanych obiektów. Koncepcje opracowane podczas warsztatów mogą zostać wykupione od projektantów i użyte w ofertach przetargowych, nie jest to jednak warunek konieczny. Wykupione koncepcje następnie mogą być modyfikowane w trakcie prac nad projektem budowlanym.

Po stronie inwestycji publicznych na terenie Nowych Żernik zaplanowano dostarczenie infrastruktury technicznej: dostarczenie sieci, dróg i komunikacji publicznej, oraz organizacja przestrzeni publicznych. W ramach infrastruktury społecznej powstanie Centrum Kultury i Aktywności Lokalnej – które ma być obiektem wzorcowym i uniwersalnym, wielofunkcyjnym i łatwym do adaptacji do zmieniających się potrzeb – oraz osiedlowy bazarek, zaplanowany na głównej osi założenia, w miejscu gdzie w parterach budynków znajdują się sklepy.

Inwestycjami publicznymi na NŻ będzie także Centrum Kultury i Aktywności Lokalnej, które ma być obiektem wzorcowym – uniwersalnym, wielofunkcyjnym i łatwym do adaptacji do zmieniających się potrzeb. Dom kultury ma powstać na bazie historycznego schronu projektu Richarda Konwiarza. Z pieniędzy miasta wybudowany ma zostać także osiedlowy bazarek, zaplanowany na głównej osi założenia, w miejscu gdzie znajdują się także sklepy w parterach budynków. Bazarek ma być przestrzenią wielofunkcyjną, która może być wykorzystywana także w okresie, w którym nie działają stragany – jako teren rekreacyjny

## Układ i założenia

Układ urbanistyczny Nowych Żerników oparty jest na prostokątnej siatce ulic, która pozwala na wydzielanie foremnych kwartałów mieszkaniowych z półprywatnymi wnętrzami sąsiedzkimi. Taki układ w założeniu pozwala na dobre powiązanie z istniejącym układem dzielnicy oraz na dalszy rozwój według tego samego schematu. Głów-

ne, prostopadłe osie osiedla: oś handlowa i oś rekreacyjna to aleje z dużą ilością zieleni. Na osi handlowo-usługowej usytuowano bazaręk pomyślany jako obszar integracji społecznej, a partery sąsiadujących z nią obiektów przeznaczone są pod lokale usługowe. Oś rekreacyjna zaczyna się lokalnym domem kultury ze zbiornikiem wodnym o funkcji retencyjnej, następnie będą się na niej znajdowały boiska, korty i place zabaw. Przy tej osi znajdzie się także żłobek, przedszkole i dom z serwisem opiekuńczym dla osób starszych, a na końcu, przy istniejącym parku powstać ma kościół (ryc. 1).

Na etapie wstępnych prac warsztatowych ustalono główne założenia, które powinny zostać zrealizowane w Nowych Żernikach:

- Dywersyfikacja społeczna. Na terenie założenia powinny się znaleźć mieszkania wynajmowane, zarówno komercyjne, jak i z sektora dostępnego, własnościowe i spółdzielcze.

**Ocena realizacji:** w pierwszym etapie jedyną inną formą niż mieszkania własnościowe będzie budynek TBS z mieszkaniami na wynajem przeznaczonymi dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz z serwisem opiekuńczym, a także trzy niewielkie kooperatywy mieszkaniowe. Podejmowano rozmowy z należącym do BGK Funduszem Mieszkań na Wynajem, ale z przyczyn formalnych i biurokratycznych współpraca nie doszła do skutku.

- Różne typy funkcjonalne budynków mieszkalnych: domy jednorodzinne, dwurodzinne i szeregowe, mieszkania o różnych wielkościach i standardach.

– Realizacja:

- *Mixed use* – zróżnicowanie funkcjonalne obiektów.

**Ocena realizacji:** w parterach budynków, wzdłuż głównej osi realizowane są powierzchnie usługowe. Żeby nie zostawały zamienione na lokale mieszkaniowe mają większą wysokość, oraz płytki trakt i duże przeszklenia. Na osi handlowej powstaje bazaręk, sam w sobie pomyślany jako obiekt wielofunkcyjny – poza godzinami funkcjonowania targowiska ma stanowić miejsce integracji mieszkańców. W fazie budowy jest także Centrum Kultury i Aktywności Lokalnej. W budynku TBS z mieszkaniami dla osób starszych planowane są skierowane dla nich usługi, w parterze obiektu powstaje przedszkole. Powstające usługi to jednak na razie jedynie tylko usługi towarzyszące – obiekty biurowe, czyli miejsca pracy, planowane są dopiero w kolejnych etapach.

- Żywa i bezpieczna przestrzeń publiczna. Przestrzeń publiczna od początku wyposażona ma być w małą architekturę, zielen i latarnie, otoczona funkcjami, zróżnicowana i wysokiej jakości. Strefy publiczne, półpubliczne i prywatne mają być wyraźnie oddzielone środkami architektonicznymi (nie grodzone płotami) w sposób zapewniający poczucie bezpieczeństwa i możliwość integracji mieszkańców.

**Ocena realizacji:** już na wstępnym etapie, jeszcze zanim gotowe były budynki wykonano drogi, chodniki i latarnie, a w strefie centralnej zasadzono drzewa. Podział strefy wykonano przez podniesienie przestrzeni półpublicznych na poziom pierwszego piętra.

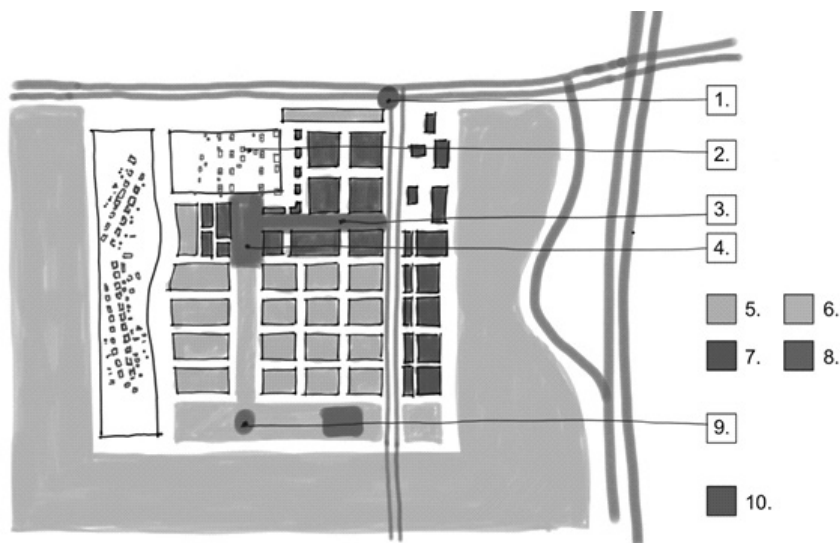
- Urbanistyczne aspekty proekologiczne: planowo ruch na osiedlu powinien być zdominowany przez komunikację pieszą, rowerową i transport publiczny. Założono naturalną retencję wody oraz dużą ilość zieleni.

**Ocena realizacji:** zostały zaplanowane ścieżki rowerowe, a w głównej części założenia strefa komunikacji mieszanej – jako najlepsza dla uspokojenia ruchu. Po osiedlu mają poruszać się elektryczne busy. Obecnie przystanek tramwajowy znajduje się kilkaset metrów od centrum pierwszego etapu Nowych Żerników, docelowo tramwaj ma być jednak wprowadzony do wnętrza założenia. Część wody deszczowej zbierana jest w naturalnym zbiorniku retencyjnym przy domu kultury, a pozostała wprowadzana będzie do systemu wodociągowego osiedla i wykorzystywana do celów gospodarczych jako woda szara. Nie zastosowano niestety np. ogólnosiedlowego systemu segregacji odpadów.

- Architektoniczne rozwiązania proekologiczne. Wszystkie budynki mają być niskoenergetyczne i podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Pomieszczenia dzienne według wytycznych mają znajdować się po południowej lub zachodniej stronie, dla najlepszego oświetlenia.

**Ocena realizacji:** część dachów w założeniu jest zielona, niestety nie wszystkie – nie było takiego wymogu w planie miejscowym, ani warunkach przetargu.

- Technologiczne rozwiązania proekologiczne. Wszystkie latarnie powstały w technologii led, w niektórych budynkach zastosowano kolektory słoneczne.



Ryc. 1. Nowe Żerniki, schemat master planu. Legenda: 1. Przystanek tramwajowy, 2. Istniejąca zabudowa jednorodzinna, 3. Bazar, 4. Dom kultury, 5. Kwartaly mieszkaniowe, 6. Tereny zielone, 7. Projektowana w przyszłych etapach zabudowa biurowo-usługowa, 8. Główne przestrzenie publiczne, 9. Kościół, 10. Pierwszy etap inwestycji

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Szymczak 2016].

**Ocena realizacji:** wydaje się, że w osiedlu, które z założenia miało być wzorcowe, zaproponowane i zrealizowane rozwiązania, które nie odbiegają od rozwiązań standardowych to jednak nieco za mało.

Autorzy koncepcji i założeń podkreślają, że wartością dodaną Nowych Żerników miało być nie tyle zastosowanie pojedynczych nowatorskich rozwiązań, ile zapoczątkowanie nowego sposobu myślenia o zabudowie mieszkaniowej. Pokazanie, że za podobne pieniądze, da się wykonać przestrzeń lepszą do życia, bardziej spójną i lepiej powiązaną z otoczeniem, oraz że koordynacja inwestycji prywatnych i publicznych nie tylko jest możliwa, ale także dzięki zjawisku synergii przynosi znacznie lepsze efekty końcowe.

## 1.2. Aspern Seestadt – miasto nad jeziorem

### Uwarunkowania inwestycji

Inwestycja została pomyślana jako centrum 22 dzielnicy i funkcjonalne uzupełnienie dla otaczającej, już istniejącej zabudowy. Pomysł na jej realizację pojawił się ok. 2005 r., w związku z rozszerzeniem Unii Europejskiej o kraje Europy Wschodniej. Przeniesienie punktu ciężkości urbanizacji Wiednia bliżej Bratysławy, ma sprzyjać ściślejszej współpracy między Austrią a Słowacją i stanowić ważny element osi: Wiedeń – Bratysława.

Do zarządzania procesem budowy powołana została spółka akcyjna Wien 3420 AG, której właścicielami są instytucje finansowe oraz federalna Agencja Nieruchomości (Bundesimmobiliengesellschaft BIG). Ponadto w radzie miasta Wiednia wydzielony został zespół do sprawnej komunikacji i współpracy ze spółką i innymi partnerami zaangażowanymi w Aspern.

Działania na terenie inwestycji rozpoczęły się dialogiem z mieszkańcami terenów okolicznych. W 2004 r. wszyscy otrzymali pocztą informację na temat planowanych inwestycji oraz kwestionariusze, w których mogli wypowiedzieć się na temat swoich oczekiwań i obaw. Wnioski z ankiet zostały podsumowane i w kwietniu 2004 r. zaprezentowane mieszkańcom podczas spotkania w lokalnej szkole. Na spotkaniu wybrano „lokalnych ekspertów”, którzy jako przedstawiciele społeczności lokalnej zostali zaproszeni do dalszych prac nad projektem. Brali oni m.in. aktywny udział w warsztatach przedprojektowych oraz w projektowaniu masterplanu. Projekt dzielnicy powstał w wyniku przeprowadzonego dwuetapowego konkursu. W pierwszym etapie pod uwagę brano doświadczenie projektowe zespołów, w drugim etapie należało przedstawić szkic koncepcyjny dla masterplanu, który następnie oceniany był przez międzynarodowe jury składające się z ekspertów, właścicieli terenu, przedstawicieli miasta i społeczności lokalnej. Ostatecznie konkurs wygrało konsorcjum szwedzkiego biura Tovatt Architects & Planners i niemieckiego N+ Objektmanagement.

Cały proces projektowy i inwestycyjny miał na celu zachowanie najwyższej jakości projektowej i inwestycyjnej. W tym celu powstał podręcznik projektowania dla Aspern,

wykonany przez zespół Gehl Architects. Na basie podręcznika powstał następnie katalog kryteriów, zawierający zbiór wytycznych projektowych dla każdego kwartału oraz kryteria oceniane przy przetargach na działki. Kryteria podzielone zostały na trzy kategorie: Projektowanie urbanistyczne, Mobilność i transport oraz zasoby (por. tab. 1).

Inwestycja podzielona została na 4 etapy: 0-3. W fazie pierwszej powstało 2600 mieszkań, sklepy i szkoła w najbliższej odległości od stacji metra. Zanim wprowadzili się pierwsi mieszkańcy zapewniony został dostęp do szkoły, przedszkola i podstawowych usług, oraz otwarta została stacja metra. W zakończonym etapie, część działek ma pośrednie, tymczasowe sposoby wykorzystania, np. dodatkowe lokale gastronomiczne i *pop upy*. Chodzi o to, żeby dzielnica na każdym etapie miała pełną funkcjonalność oraz nie miała pustostanów, które wpływają ujemnie na funkcjonowanie założenia. Budowa poszczególnych etapów ma nie powodować zbyt dużych uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników stref już wybudowanych. Proces inwestycyjny będzie nadzorowany przez panel ekspertów. Na przestrzenie publiczne, parki i place oraz obiekty o funkcji publicznej jak np. kampus uniwersytecki czy główna ulica handlowa, dla zachowania najwyższej jakości, rozpisywane są konkursy. Wszystkie

Tabela 1

Kategorie i grupy kryteriów określone przy przetargach na działki  
w ramach dzielnicy Aspern Seestadt

I	Projektowanie Urbanistyczne ( <i>Städtebau</i> )	
I.1	Budynki ( <i>Bebauung</i> )	budynek i przyległa przestrzeń publiczna, szczelność budynku i wentylacja, elastyczność budynku
I.2	Tereny otwarte ( <i>Freiflächen</i> )	
I.3	Emisja	hałas, zapylenie
II	Mobilność i transport ( <i>Mobilität und Verkehrsplanung</i> )	
II.1	Komunikacja rowerowa ( <i>Fahrradverkehr</i> )	
II.2	Komunikacja kołowa ( <i>PKW-Verkehr</i> )	
II.3	Obsługa i organizacja procesu budowy ( <i>Baustellenverkehr</i> )	
III	Zasoby ( <i>Ressourcenbedarf</i> )	
	Jakość budynku i wymagania energetyczne	Standardy dla budynku mieszkalnego/usługowego, oświetlenie, monitorowanie energii, wytyczne dotyczące korzystania z budynku
III.1	Woda ( <i>Wasser</i> )	Ścieki, woda deszczowa, przestrzeń biologicznie czynna/retencja
III.2	Śmieci ( <i>Müll</i> )	
III.3	Produkcja energii i sieci ( <i>Energieproduktion und Vernetzung</i> )	Ogniwa fotowoltaiczne, ogrzewanie systemowe, redukcja strat ciepła, naturalne systemy chłodzenia, rozwiązania alternatywne/ innowacyjne

Źródło: Opracowanie własne (tab. 1-3).





Fot. 2. Ulica handlowa, pierwszy etap  
Aspern Seestadt

Źródło: Fot AT, listopad 2016.

przetargi rozstrzygane są na podstawie spełnienia wyznaczonych kryteriów, cena nie jest nigdy elementem decydującym.

### **Lokalizacja**

Obszar, na którym powstaje lokalizacja początkowo był lotniskiem, później stał się rezerwą terenową pod rozwój fabryki samochodów, jednak już w planie z 2005 r., w związku z gwałtownym rozwojem miasta i wspomnianym wcześniej poszerzeniem UE, wskazywany został jako jedno z kluczowych miejsc dla rozwoju Wiednia. Osiedle znajduje się na trasie linii kolejowej do Bratysławy co ma wpływać na wzmocnienie powiązań transgranicznych. Obszar znajduje się także w północnowschodniej części Wiednia, która do tej pory była mniej zainwestowana. Co ciekawe, inwestycja powstała na terenie, który miasto Wiedeń odkupiło od Spółki General Motors, w ramach wsparcia dla przemysłu i element negocjacji w sprawie pozostawienia produkcji samochodów na terenie Wiednia.

### **Własność**

Inwestycja jest przykładem partnerstwa publiczno-prywatnego. Dla realizacji całości powołana została spółka Wien 3420 AG, z udziałem kapitału publicznego, ponadto miasto sprawuje ścisłą kontrolę nad całością inwestycji. Poszczególne działki są sprzedawane deweloperom prywatnym, jednak zasady sprzedaży bazują na ścisłych, niezbywalnych wytycznych jakościowych. 80% mieszkań w ramach Aspern będą stanowiły mieszkania dostępne, dotowane przez miasto o regulowanych czynszach (max. 7,5 euro miesięcznie za metr kw. mieszkania). Mieszkania takie budowane są przez spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperów typu *non-profit* oraz grupy budowlane i kooperatywy.

## Układ i założenia

Głównymi założeniami nowej dzielnicy było uzyskanie żywej, dostępnej dla wszystkich przestrzeni publicznej, z bardzo dobrym transportem publicznym, który będzie służył nie tylko nowym, ale także obecnym mieszkańcom dzielnicy i będzie z powodzeniem mógł stanowić podstawę komunikacyjną dla mieszkańców i pracowników. Ze względu na długofalowość inwestycji, od początku ważna była możliwość adaptacji kolejnych etapów założenia do zmieniających się i trudnych do przewidzenia wymagań – stąd m.in., etapowanie inwestycji.

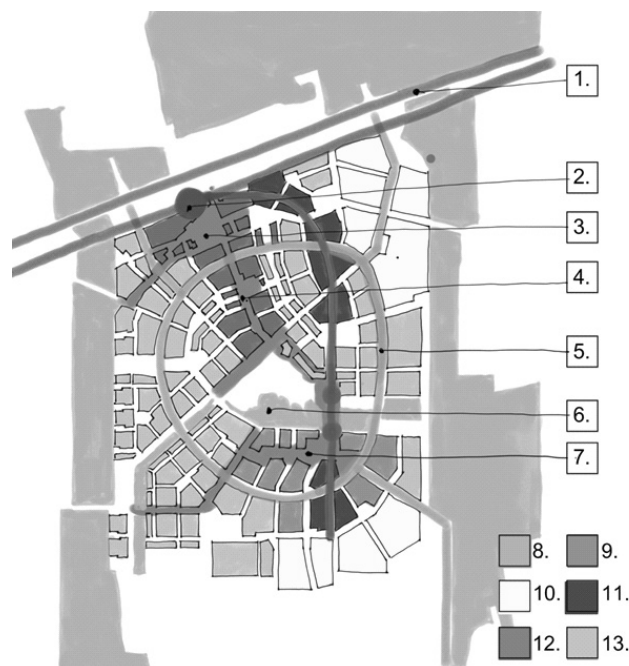
Przy projektowaniu Master Planu kluczowe były (ryc. 2):

- ogólna koncepcja i spójność urbanistyczna,
- dostosowanie założenia do zastałej topografii i dobre wpisanie w kontekst,
- czytelna struktura i łatwo dostępne, rozsądnej wielkości jednostki podstawowe,
- dialog z otoczeniem: powiązanie funkcjonalne i krajobrazowe z sąsiednimi terenami,
- optymalna orientacja centralnych terenów zieleni i ich powiązanie z terenami zalewowymi Dunaju,
- integracja „dwóch serc” założenia: hubu komunikacyjnego oraz centralnego parku,
- spójna, ale zakładająca możliwość modyfikacji, sieć drogową,
- wysoki potencjał różnorodnych opcji rozwojowych

Ostatecznie założenie opiera się na obwodowym ringu komunikacyjnym, dwóch głównych przestrzeniach publicznych: ulicy handlowej (fot. 2) i ulicy uniwersyteckiej oraz centralnie usytuowanym parku nad jeziorem. Wielofunkcyjna zabudowa podzielona została na różnej wielkości kwartały: mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, biurowe, przemysłowe i edukacyjne. Z zastałym otoczeniem łączą dzielnicę połączenia komunikacyjne – transportu publicznego, piesze, rowerowe i kołowe, oraz powiązania kompozycyjno- krajobrazowe. Wysokości zabudowy nie zostały określone dokładnie, a jedynie określone w przedziałach. Przeważająca większość zabudowy mieści się między 3 a 7 kondygnacjami. W kilku miejscach pojawia się zabudowa wyższa, ponad 10 kondygnacji, stosowana zazwyczaj jako landmark i podkreślenie miejsc ważnych, np. narożników. Wschodnia część terenu przeznaczona została pod zabudowę o niższej intensywności i wysokości do dwóch kondygnacji. Z zasady obiekty przemysłowe mają być nie wyższe niż dwie kondygnacje. Średnia intensywność brutto zabudowy dla całej dzielnicy wynosi 2,2.

### • Tereny zieleni

Głównym terenem zieleni jest park ze stawem zasilanym wodami gruntowymi, oraz będący częścią korytarza ekologicznego kanał o funkcji retencyjnej. Sam zbiornik wodny utworzony został żeby obniżyć poziom wód gruntowych i zapewnić odpływ wody z terenu planowanej inwestycji [Rędzińska, Jędraszko-Macukow 2013: 77]. Zbiornik wodny ma także wpływać na obniżenie amplitudy temperatur i redukować zjawisko miejskiej wyspy ciepła. Dookoła jeziora zasadzono zieleń, która po-



Ryc. 2. Aspern. Schemat Założenia. Legenda 1. Autostrada A23, 2. Hub komunikacyjny, 3. Plac publiczny przed dworcem, 4. Ulica handlowa łącząca dworzec z terenami rekreacyjnymi nad zbiornikiem wodnym, 5. Obwodowa ulica komunikacyjna, 6. Centralne tereny zieleni wraz ze zbiornikiem wodnym, 7. Przestrzeń publiczna w ramach kampusu uniwersyteckiego, 8. Tereny zieleni, 9. Budynki kampusu, 10. Obszary przemysłowe, 11. Superbloki (najwyższa zabudowa biurowa), 12. Główne przestrzenie publiczne, 13. Kwartály mieszkaniowo- usługowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Aspern Airfield Master Plan... 2008].

może w procesach samooczyszczania, oraz będzie stanowiła schronienie dla licznych zwierząt. W pewnych miejscach łąki będą dochodziły bezpośrednio do linii brzegowej żeby zapewnić możliwość kąpieli i odpoczynku nad wodą. Na system zieleni składają się także parki kieszonkowe w poszczególnych kwartałach założenia. Zieleni połączona jest w ciągi, które zapewniają możliwość spacerowania po terenie osiedla wśród zieleni oraz mają stanowić połączenia ekologiczne dla fauny i flory.

#### • **Komunikacja**

Wewnątrz dzielnicy faworyzowany jest ruch pieszy i rowerowy. Układ ulic jest hierarchiczny: od szerokiej ulicy obwodowej (32 m) do lokalnych jednokierunkowych uliczek o szerokości 12 m. Dzielnica jest obsługiwana przez wybudowany w północnej części komunikacyjny hub, na którym znajduje się stacja kolejowa, metro oraz częste autobusy i tramwaje. Kolejna stacja metra powstaje we wschodniej części dzielnicy, przystanki tramwajowe i autobusowe rozmieszczone są na obwodowym ringu oraz wzdłuż głównej ulicy poprzecznej. Założenie przecinają także dwa zielone korytarze piesze łączące się z otwartymi terenami zieleni. Parkingi dla mieszkańców przewi-

dziane są w garażach podziemnych, które jednak z powodu wysokiego poziomu wód gruntowych nie są ukryte całkowicie pod powierzchnią terenu. Na ich dachach powstają przestrzenie półprywatne. Przy komunikacyjnym hubie powstaje duży zbiorczy parking wielopoziomowy o funkcji *park and ride*. Dla całego zespołu obniżono wskaźnik miejsca postojowego na mieszkanie do 0,7. Zminimalizowano liczbę parkingów przy ulicach, tak by samochody nie dominowały w przestrzeni publicznej.

- **Mieszkania**

Mieszkania znajdują się w różnych kwartałach: o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowej z możliwością wprowadzenia użytkowych parterów lub mieszanej. Staraniem autorów było, żeby mieszkania pojawiały się jako uzupełnienie praktycznie wszystkich kwartałów, żeby nie powstawały obszary czasowo wyłączone z użytkowania ze względu na jednorodną funkcję. Mieszkania powstające na terenie osiedla są zarówno prywatne, deweloperskie: na sprzedaż i wynajem, oraz z sektora dostępnego, wspierane przez miasto, budowane przez spółdzielnie oraz kooperatywy mieszkaniowe. Jeden z budynków kooperatyw: JAspern, znalazł się w gronie 50 najbardziej innowacyjnych budynków Austrii z 2015 r. za to, że został wykonany z materiałów z recyklingu oraz, że mimo że spełnia najwyższe standardy ekologiczne zmieścił się w ograniczonym budżecie w ramach wiedeńskiego programu subsydiowania mieszkań.

- **Infrastruktura społeczna, funkcje uzupełniające**

Na terenie całego założenia panuje zasada, że do najbliższego sklepu nie może być dalej niż 122 kroki, w związku z tym tereny mieszkaniowe uzupełnione są o miejsca usług. W planie założono lokalizacje dla wielu obiektów infrastruktury społecznej: wszystkich szczebli edukacji, o różnej formie. Część tych elementów, np. przedszkola – zgodnie z austriackim modelem muszą jednak zostać dostarczone przez sektor prywatny. Jako uzupełniające funkcje może pojawić się także kryty basen i wielofunkcyjny *mall eventowy*. Obiekty biurowe zaplanowane zostały najbliżej stacji metra. Prowadzone będą także inwestycje miejskie, np. miejsca opieki nad osobami starszymi oraz szkoła z klasami integracyjnymi.

- **Strategie sprzyjające środowisku:**

- Minimalizacja kołowego ruchu samochodowego, przez zapewnienie pełnej funkcjonalności założenia oraz przez doskonały transport publiczny i przyjazność dla pieszych i samochodów. Zakłada się, że ruch kołowy będzie stanowił jedynie 20% ruchu w ramach założenia, reszta to ruch pieszy i rowerowy (40%) oraz komunikacja publiczna (40%). Pieniądze zaoszczędzone na budowie większej liczby garaży wielopoziomowych przeznaczono na *mobility fund*, do którego trafia także część zysków z każdego wybudowanego miejsca postojowego. Funduszem zarządza Wien 3420 Aspern, a przeznaczony jest na inwestycje ułatwiające poruszanie się piesze i rowerowe. Na przykład system *carshering*, kartę mobilności lokalnej, miejsca postojowe dla rowerów, wózki transportowe do rowerów i tym podobne.

- W skali urbanistycznej zachowano zieleni izolacyjną poprawiającą mikroklimat i hamującą wiatry, ale przede wszystkim wprowadzono 5-hektarowy zbiornik wodny w centrum założenia. Do ogrzewania budynków używana jest energia geotermalna z elektrowni zasilanej podziemnym ciepłym źródłem. Jako źródło wspomagające użyte zostaną panele fotowoltaiczne. Do celowo odzyskiwana będzie także energia ze ścieków oraz biogaz produkowany z lokalnych odpadów. Zwarta struktura budynków ma zapewniać minimalne straty ciepła. Dla efektywnego działania systemu wprowadzony zostaje system monitoringu energetycznego. Przy budowie budynków wspomaganym z funduszy miejskich i dla budynków użyteczności publicznej ustalone zostały dodatkowe, bardzo wysokie kryteria energooszczędności.
- woda deszczowa będzie używana jako woda szara oraz zagospodarowywana na miejscu: w postaci niewielkich zbiorników retencyjnych i bioswal;
- korytarze zieleni na terenie założenia mają stanowić przy okazji korytarze komunikacyjne dla fauny, które zostały zaburzone przez wykorzystanie obszaru w przeszłości; będzie też nowym siedliskiem dla wielu gatunków roślin wodolubnych; na etapie planowania osiedla założono szkółkę drzew i krzewów, z której pochodzą rośliny sadzone w ramach dzielnicy.

Na etapie początkowym funkcjonowania zespołu wdrażane są strategie samorządzenia dzielnicą, w ramach których mieszkańcom ułatwia się samoorganizację. Dla podkreślenia równościowego charakteru założenia wszystkie ulice nazywane są imionami kobiet, które dokonały istotnych odkryć w różnych dziedzinach.

## 2. Krytyka i porównanie

### 2.1. Krytyka

Krytyka dotycząca Nowych Żerników dotyczy głównie trzech elementów: lokalizacji inwestycji, przebiegu procesu projektowego oraz samego projektu. Lokalizacja inwestycji krytykowana jest ze względu na peryferyjność. Trudno nie zauważyć, że Nowe Żerniki zlokalizowane są marginalnie w stosunku do śródmieścia, w obecnej sytuacji społeczno- demograficznej polskich miast bardziej uzasadnione byłoby dogęszczanie zabudowy wewnątrz struktury miejskiej, lub adaptacja terenów uprzednio zainwestowanych: przemysłowych, powojkowych, czy pokolejowych, niż lokalizowanie zabudowy na obrzeżach. Proces projektowy krytykowany jest z powodu niejasnych zasad współpracy tak dużego zespołu warsztatowego, w związku z czym nieczytelne były role w trakcie procesu i rozmyta jest końcowa odpowiedzialność za kształt koncepcji. Rozmowy z zaangażowanymi architektami, szczególnie tymi z młodszego pokolenia, wskazują na znaczne niezadowolenie z przebiegu procesu i marginalizację roli osób młodych. Problematyczne wydaje się także przeprowadze-

nie tak dużego przedsięwzięcia na zasadach pracy społecznej – bez wynagrodzenia – nie tylko ze względu na niemoralność wykorzystywania niepłatnej pracy, ale także ze względu na obawy odnośnie do zaangażowania i jakości pracy nieopłacanej. Krytyka samego osiedla dotyczy natomiast zbytnej zachowawczości ostatecznego układu urbanistycznego i kształtu architektonicznego osiedla. O ile krytykę „nudnej urbanistyki” autorka uważa za nieuzasadnioną, o tyle faktem pozostaje, że większość mieszkań, które powstają na Nowych Żernikach nie odbiega od średniej jakości proponowanej w większości realizacji deweloperskich, z tej samej półki. Mimo znacznych nakładów inwestycyjnych ze strony miasta Wrocławia, nie udało się znaleźć sposobu, by na deweloperach wymóc innowacyjność architektoniczną, np. w dziedzinie oszczędności energii, pozyskiwania energii, segregacji śmieci lub typów mieszkań, ani też miksu społecznego, czyli elementów, które wydawałyby się kluczowe w przypadku tzw. *smart city*. Istnieje realna obawa, że osiedle stanie się enklawą dla klasy średniej, zamiast pełnofunkcyjnym fragmentem miasta zamieszkiwanym przez różne grupy i klasy społeczne, do miana którego Nowe Żerniki pretendują.

Aspern Seestad również krytykowane jest za zbyt zdalną, oderwaną od struktury miasta lokalizację. W tym przypadku sytuację łagodzi jednak, po pierwsze, doskonale skomunikowanie transportem publicznym – od razu powstały przecież dodatkowe stacje metra, tramwaju i autobusu, po drugie rzeczywista potrzeba wzrostu liczby mieszkań w Wiedniu. Wiedeń, w przeciwieństwie do Wrocławia, notuje stały, znaczny wzrost populacji. Również podobnie jak przy inwestycji wrocławskiej, w Aspern za zbytnią zachowawczość krytykowany jest układ urbanistyczny. Wskazuje się, że z centralnie ułożonym placem miejskim, oraz centryczną, okrągłą trasą obwodową zbyt przypomina monumentalne XVIII-wieczne założenia urbanistyczne. Układ Aspern jest także krytykowany za zbyt nieczytelną strukturę i oderwanie terenów publicznych, w szczególności terenu centralnego, od istniejącej struktury urbanistycznej [Hartl 2010]. Ponieważ budowa Aspern jest nieco bardziej zaawansowana oraz w większej części finansowana z finansów publicznych, krytyka inwestycji dotyczy także spraw organizacyjnych: niedostatecznej koordynacji przedsięwzięcia ze strony miasta, faktu, że stacja metra wyprzedziła pierwsze mieszkania oddane do użytku, aż o dwa lata, kłopotów z wierceniami geotermalnymi, czy dodatkowych kosztów ponoszonych z budżetu miasta, takich jak np. konieczność budowy straży pożarnej.

W przypadku Aspern również pojawia się obawa, że dzielnica, mimo wszelkich pozorów wielofunkcyjnego i zróżnicowanego miasta dla wszystkich, będzie w gruncie rzeczy bardziej przypominała podmiejskie, elitarne osiedle dla klasy średniej. Obawy budzi po pierwsze fakt, że wszystkie sklepy spożywcze w ramach głównej ulicy handlowej, mimo że sprawiają wrażenie lokalnych sklepików, są w rzeczywistości franczyzami i należą do sieci sklepów koncernu Spar. Niepokojący jest także pewien elitaryzm mieszkańców osiedla; mieszkańcy nie zgodzili się na lokalizację w pobliżu Aspern obozu dla uchodźców, a w kwestionariuszach na temat powodu

wyboru miejsca zamieszkania wskazują często znużenie wielokulturowością i miejskością Wiednia. Pojawia się pytanie, czy w przypadku Aspern można mówić o kontynuacji idei Czerwonego Wiednia, czy raczej mamy do czynienia z nowym zielonym kapitalizmem? (*Ist das noch Rotes Wien oder schon neogrüner Kapitalismus?* Die Wochenzeitung, nr 20/2017, [<https://www.woz.ch/1720/seestadt-aspern/ist-das-noch-rotes-wien-oder-schon-neogrüner-kapitalismus>]).

## 2.2. Porównanie

W tab. 2 przedstawiono porównanie kluczowych cech obu inwestycji.

Obie realizacje dzieli przede wszystkim skala założenia. Całe założenie we Wrocławiu jest wielkości I etapu Aspern, co niewątpliwie należy brać pod uwagę w momencie porównania. Znacznie łatwiej jest zrealizować pewne założenia przy większej skali inwestycji. Wiele zarzutów wobec realizacji we Wrocławiu traktować

Tabela 2

Porównanie kluczowych cech Nowych Żerników we Wrocławiu i Aspern Seestadt w Wiedniu

Nazwa	Nowe Żerniki	Aspern Seestadt
Lata budowy	2013-2023	2009-2028
Obszar	60 ha (etap 1: 7 ha)	240 ha (etap I: ok. 60 ha)
Inicjator	Spółeczny: Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów, SARP	Institutionalny: Miasto Wiedeń
Inwestorzy	Miasto Wrocław (infrastruktura) Sektor prywatny (mieszkania)	Partnerstwo publiczno – prywatne. Spółka Wien 3420 AG (kapitał prywatny i publiczny), inwestorzy prywatni, Miasto Wiedeń
Proces projektowy	Warsztaty architektoniczne, konsultacje z mieszkańcami oraz ekspertami	Konkurs na master plan, warsztaty z miastem i mieszkańcami, stały nadzór ekspercki
Teren	<i>Greenfield</i>	<i>Brownfield</i>
Zasady udostępniania działek	Sprzedaż w wyniku przetargów ofertowych, trzy działki dla kooperatyw oddane w użytkowanie wieczyste (również w wyniku przetargu)	Sprzedaż działek na zasadach przetargu z bardzo ściśle ustalonymi kryteriami zabudowy. Część działek udostępniona spółdzielniom i kooperatywom w użytkowanie wieczyste.
Liczba mieszkań	1 500 w pierwszym etapie	10 000 (2 600 w pierwszym etapie)
Liczba mieszkańców	5 000 w pierwszym etapie	20 000 (6 000 w pierwszym etapie)
Procent mieszkań z sektora dostępnego	Tylko jeden budynek w systemie TBS w pierwszym etapie	80%

Liczba miejsc pracy	b.d.	20 000
Miks mieszkań	Głównie mieszkania własnościowe, budowane w systemie deweloperskim	Mieszkania własnościowe, na wynajem, mieszkania dostępne o czynszach gwarantowanych przez miasto
Miks funkcji	Mieszkania, obiekty usługowe, przedszkole, centrum kultury,	Mieszkania, obiekty biznesowe, biurowe, usługowe, centrum edukacji, nauki i badań, szkoły i przedszkola, obiekty służby zdrowia, park, zbiornik wodny
Procent przestrzeni publicznych	b.d.	50%
Transport	Tramwaj (obecnie w odległości 300 metrów, docelowo na terenie dzielnicy), autobus elektryczny w ramach dzielnicy,	Metro, tramwaj, autobus, pociąg, ścieżki rowerowe, piesze. (Kołowy 20% Pieszy rowerowy 40% Transport publiczny 40%)
Gospodarka wodą	Zbiornik retencyjny, część wody deszczowej użytkowana jako woda szara	Duży zbiornik (5ha) i kanały o funkcji retencyjnej, bioswale, woda deszczowa użytkowana jako woda szara.
Nowatorskie rozwiązania w skali urbanistycznej	Niewielki zbiornik retencyjny	Zbiornik wodny w centrum założenia. Radykalne ograniczenie liczby miejsc parkingowych
Nowatorskie rozwiązania w skali architektonicznej	-	Hoho – 24 piętrowy wysokościowiec w konstrukcji drewnianej. JAspern – budynek kooperatywy z materiałów z recyklingu

naależy jako krytykę systemu planowania przestrzennego i realizacji mieszkaniowych w Polsce. Wysoka jakość, nie tylko przestrzenna, ale także społeczna zespołu w Wiedniu związana jest z możliwościami władz lokalnych ustalania wymogów odnośnie do jakości zabudowy realizowanej w ramach miasta. Dla Aspern skonstruowano nowe wytyczne, ale nowe były pod względem architektoniczno-urbanistycznym, a nie jako cały, rozbudowany system uszczegółowionych przetargów, który działa w przypadku wszystkich wiedeńskich inwestycji (system 4 filarów). Za wysoką jakością osiedla pod Wiedniem stoi także wiedeńska strategia Rahmenstrategie 2050 – Smart City Wien, w ramach której inwestycja jest realizowana.

### 3. Nowe Żerniki i Seestadt Aspern w kontekście modelu dzielnicy zrównoważonej

Ostatnie dziesięciolecie obfitowały w koncepcje przekładu bardzo ogólnego pojęcia zrównoważonego rozwoju na precyzyjne zasady i wytyczne projektowe, które powinny zapewnić wysoką jakość życia w nowo projektowanych założeniach miesz-



kaniowych, przy minimalnym wpływie na środowisko naturalne<sup>1</sup>. Dokonując syntezy i uproszczenia powtarzających się w tych koncepcjach rozwojowych założeń otrzymujemy uniwersalny model zrównoważonego zespołu mieszkaniowego, który charakteryzuje sześć nadrzędnych zasad:

1. Zwarta zabudowa mieszkaniowa, dobrze powiązana przestrzennie i komunikacyjnie ze strukturą miasta.
2. Wykorzystanie komunikacji publicznej i indywidualnej rowerowej jako podstawowej.
3. Prymat ruchu pieszego nad kołowym, przyjazne i atrakcyjne ulice oraz przestrzenie wspólne, pieszy zasięg (10 minut spaceru) najważniejszych funkcji,
4. Zróżnicowana funkcjonalnie struktura zabudowy (*mixed use*),
5. Mieszanie mieszkań o zróżnicowanym standardzie, wielkości, typie oraz sposobie zasiedlenia (*mixed tenure*) dla osiągnięcia niejednorodnych społecznie społeczności (*mixed communities*),
6. Użycie energooszczędnych rozwiązań w skalach urbanistycznej i architektonicznej. Na podstawie powyższych z zasad dokonano oceny obu zespołów.

Tabela 3

Stopień realizacji zasad projektowania zrównoważonych zespołów mieszkaniowych przez Nowe Żerniki we Wrocławiu oraz Aspern Seestadt w Wiedniu.

Skala: - zasada nierealizowana, +/- zasada realizowana w stopniu niepełnym, +zasada realizowana.

Nr zasady		Nowe Żerniki		Aspern Seestadt
1.	+/-	Niewystarczające powiązanie ze śródmieściem Wrocławia.	+	Mimo znacznej odległości dobre powiązanie zespołu ze śródmieściem.
2.	+/-	Utrudniony dojazd rowerowy, tylko jeden środek transportu publicznego	+	Droga rowerowa, oraz rozbudowany system transportu publicznego.
3.	+	Zespół jest przyjazny dla pieszych	+	Zespół jest przyjazny dla pieszych
4.	+/-	Zabudowa biurowa pojawi się dopiero w ostatnim etapie, brakuje funkcji miastotwórczych oraz przemysłowych	+	Pełny przekrój funkcjonalny na każdym etapie
5.	-	Mieszkania deweloperskie, własnościowe, brak innych modeli mieszkaniowych	+	Zróżnicowane formy przestrzenne i funkcjonalne mieszkań
6.	+/-	Zastosowano rozwiązania proekologiczne, ale oprócz zbiornika retencyjnego niewiele odbiegające od rozwiązań standardowych	+	Pełen przekrój proekologicznych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych. Kilka rozwiązań nowatorskich

<sup>1</sup> Główne koncepcje tego nurtu to: Zwarte miasto, Traditional Neighborhood Development, Transit-Oriented Development, Nowy Urbanizm, Wzrost inteligentny, Nowa Karta Ateńska, Urban Village, Urban Renaissance, New Pedestrianism, Urbanizm Inteligentny oraz Zrównoważony Urbanizm.

Zgodnie przewidywaniami Aspern Seestadt spełnia model zrównoważonego osiedla we wszystkich 6 punktach. W przypadku Nowych Żerników realizacja większości postulatów jest z równych powodów niepełna (tab. 3).

## Podsumowanie i wnioski

Oba omawiane przykłady inwestycji wpisują się w nurt zrównoważonego projektowania, jednak Aspern Seestadt spełnia założenia modelu lepiej niż Nowe Żerniki. Różnica w ocenie wynika nie tylko z wewnętrznych uwarunkowań obu dzielnic, ale przede wszystkim stanowi ocenę systemu planowania przestrzennego w szerszej skali. Przy okazji planowania inwestycji wiedeńskiej wykorzystać można było funkcjonujące w Wiedniu narzędzia, jak np. model czterech filarów „4-Saulen-Modell”, w ramach którego każda inwestycja mieszkaniowa musi przejść przez system konkursowy, który oceniany jest przez pryzmat czterech głównych zagadnień: Architektura, Koszty, Ekologia oraz Zrównoważenie społeczne. Przy czym w przypadku inwestycji dotowanych, kryteria oceny postawione są wyżej niż dla zabudowy komercyjnej. Nie bez znaczenia są także inne uwarunkowania miejscowe: bardzo rozwinięta polityka mieszkaniowa Wiednia, oparta na socjalistycznej tradycji Czerwonego Wiednia, oraz inne miejsce na mapie urbanizacji. Wiedeń, jako miasto rozwijające się, które co roku zyskuje mieszkańców dysponuje znacznie większymi środkami finansowymi, jest także na lepszej pozycji negocjacyjnej, jeżeli chodzi o rozmowy z podmiotami prywatnymi. W tym samym czasie prognozuje się, że Wrocław do 2050 r. straci 50 000 mieszkańców.

Przeprowadzając krytykę inwestycji Nowe Żerniki należy pamiętać, że niezależnie od zastrzeżeń, inwestycja w skali Polski stanowi przypadek pozytywnie się wyróżniający. Mimo zastrzeżeń dzielnica, jako przedsięwzięcie, jest zjawiskiem pozytywnym, nie tylko ze względu na samą inwestycję, ale także w sensie promocji zrównoważonego projektowania zabudowy mieszkaniowej. Osiedle uzyskało m.in. status osiedla Europejskiej Stolicy Kultury Wrocław 2016, dzięki czemu możliwa była szersza promocja zagadnień z nim związanych. Doskonałym ambasadorem samego przedsięwzięcia oraz stojących za nim idei jest architekt Zb. Maćkow – *spirytus movens* idei Nowych Żerników, oraz prezes DOIA. Włączenie kwestii jakości zabudowy i nowoczesnych trendów urbanistycznych do debaty publicznej może spowodować ogólny wzrost świadomości mieszkańców, a tym samym wpłynąć na ogólną jakość inwestycji mieszkaniowych. Nowe Żerniki są przede wszystkim przykładem na to, że inwestycje mieszkaniowe w Polsce mogą powstawać w ramach współpracy deweloperów i miast, oraz że możliwa jest rzeczywista koordynacja procesów rozwoju. Fakty takie, powszechnie znane w krajach Europy Zachodniej, także w Austrii, są nadal trudne do zrozumienia w Polsce.

Rynek nieruchomości oparty na modelu zrównoważonego projektowania zespołów mieszkaniowych, *smart city*, w ciągu najbliższych kilku lat stanie się ryn-

kiem dominującym [Anthopoulos 2017]. Prognozuje się, że do 2020 r. jego wartość wyniesie 10<sup>12</sup> dolarów amerykańskich. O ile jest to bardzo dobra wiadomość dla Polski – czynnik komercyjny może bowiem spowodować pozytywne zmiany, których nie udało się wprowadzić urbanistom, o tyle nie należy zapominać o zagrożeniach, jakie się z tym faktem łączą. W kontekście zastrzeżeń odnośnie do Aspern Seestadt, że dzielnica zagrożona jest zbytnią komercjalizacją i sprzeniewierza się ideom społecznym Wiednia, ważne jest, by hasło zyskując bardzo silny wymiar marketingowy nie straciło swojego właściwego znaczenia.

## Literatura

- Aspern Airfield Master Plan, The Future*, Vienna, 2008, [<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/shop/broschueren/pdf/flugfeldaspern-kurzfassung-englisch.pdf>, dostęp 09. 2017].
- Anthopoulos L., 2017, *Smart Utopia VS Smart Reality: Learning by Experience from 10 Smart City Cases*. *Cities*, 63: 128-148.
- Bradecki T., Twardoch A., 2013, *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*. Wyd. Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Hartl G., 2010, *Bewertung des Masterplanes der Seestadt Aspern mit der Space Syntax – Methodik*. Technischen Universität Wien.
- Rędzińska K., Jędraszko-Macukow M., 2013, *Osiedla „Aspern Seestadt” w Wiedniu i „Miasteczko Wilanów” w Warszawie w świetle idei zielonej infrastruktury*. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 36.
- Schneider-Skalska G., 2012, *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe. Społeczne – oszczędne – piękne*. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Stangel M., 2013, *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*. Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Szymczak D. (red.), 2016, *Nowe Żerniki. Budowanie miasta*. Wrocław.