

ZBIGNIEW MAĆKÓW<sup>1</sup>

„Maćków Pracownia Projektowa” we Wrocławiu

## NOWE ŻERNIKI. OSIEDLE EUROPEJSKIEJ STOLICY KULTURY WROCLAW 2016<sup>2</sup>

**Abstract:** *Nowe Żerniki. The Estate of the European Capital of Culture in Wrocław 2016.* The article aims to describe the assumptions behind the implementation of the project “Nowe Żerniki” – the estate of the European Capital of Culture, Wrocław 2016. The co-author, as an co-initiator, designer and organizer of the creation of a new urban district in Wrocław, as well as a curator of the architecture programme within the ECOC 2016, writes about the experience of creating and implementing a pioneering large-scale urban development project in Poland. The widespread impetus of Wrocław’s architects is linked to Nowe Żerniki, referred to as WuWA 2, with the Werkbundian heritage of the search idea of new. The long-term participative process of creating a new district became a training ground for the development of a new format of cooperation procedures, which opposed the common neo-liberal practises in Poland. Nowe Żerniki district, award-winning in the Merit Prize category for the most innovative urban project at the 52nd ISOCARP Congress (2016), shows the potential and direction of the necessary changes in the Polish urban development paradigm.

**Keywords:** Nowe Żerniki, sustainable urban district, WuWA 2.

<sup>1</sup> Architekt, właściciel i lider wrocławskiego biura architektonicznego Maćków Pracownia Projektowa Sp. z o.o., współinicjator i wieloletni organizator przedsięwzięcia Nowe Żerniki we Wrocławiu, kurator ESK Wrocław 2016 ds. architektury.

<sup>2</sup> Od redaktorek: Prezentowane opracowanie jest „autorską relacją kształtowania się i realizacji idei osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu. W podsumowaniu przybiera formę niemal manifestu twórcy i organizatora przedsięwzięcia. Jest to wartościowa wypowiedź, która w kontekście pozostałych części tomu ma mniej naukowy a bardziej emocjonalny, osobisty charakter” (fragment recenzji). Aby utrzymać podkreślający osobowość Autora autentyczność wypowiedzi, zdecydowałyśmy o pozostawieniu tekstu w jego charakterystycznym brzmieniu, nie stroniąc od architektonicznego slangu zawodowego. Praca ta, jako kontrpunkt stylistyczny do pozostałych wypowiedzi uzmysławia, jak bardzo w kontekście badań nad miastem potrzebna jest, całkowicie niedoceniana w naszym kraju, współpraca domeny nauki i domeny praktyki. Świadczy o tym nie tylko charakter języka opisu ważnego przedsięwzięcia, jakim są Nowe Żerniki, ale też nikłe wykorzystanie sił akademii w trakcie jego konstruowania i realizacji. Ten aspekt jest istotnym polem do dalszych badań nad językiem opisu architektury, różniącym się istotnie w zależności od tego, czy rozpatruje się architekturę jako dyscyplinę naukową, sztukę czy praktykę.

## 1. Werkbundowska tradycja poszukiwania

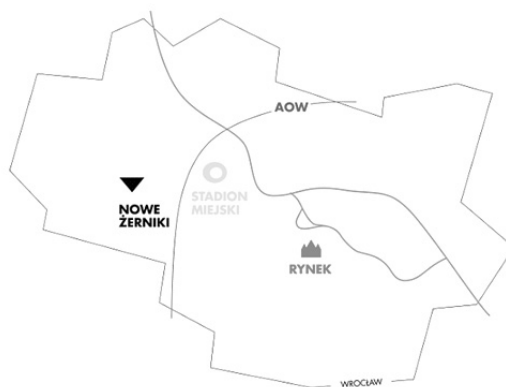
Kulturotwórczy potencjał architektury zawiera się w odpowiadaniu na pytania, które wymusza teraźniejszość i antycypowaniu tych, które postawi przyszłość. Piękno to nie pustka formy z dorobionymi koniunkturalnie treściami, tylko wszystko to, co jako życie zdarza się czasem między budynkami [Gehl 2013]. Takie przesłanie przyświeca podjęciu wysiłku stworzenia w Polsce nowego założenia, które stanowić będzie istotną próbę zmiany standardów w rozwoju miast.

Od 1929 r., kiedy to w ówczesnym Breslau otwarto wystawę WuWA, realia życia uległy głębokim przemianom. Jednak w ślad za tym nie poszła już tak spektakularna poprawa standardów zamieszkania. Dziś w Polsce – niemal dziewięćdziesiąt lat później, synonimem luksusu jest niby-osiedle, złożone z niby-mieszkań, które nie tworzy niczego poza miejscami do spania. W obrębie takich osiedli nie istnieje pojęcie *przestrzeni publicznej*, a miasto jako wartość nadrzędna, powoli zanika. Te niby-osiedla tworzą obecnie nową rzeczywistość polskich miast. Najczęściej wygrozione [Lewicka, Zaborska 2007] – dla podkreślenia nowobogackiego prestiżu i poczucia fałszywego bezpieczeństwa, są siedliskiem nowych, nieznanych dotąd patologicznych zachowań i coraz większych społecznych problemów [Jałowicki, Łukowski 2007]. Taki produkt stanowił punkt odniesienia działań podjętych przez inicjatorów projektu *Nowe Żerniki*. Inspiracji dla swych działań na rzecz lepszej przyszłości czerpali z najlepszych źródeł współczesnej tradycji architektonicznej. Ich relacja ze wczesnym okresem modernizmu nie jest liniowa. Jest to – bardziej niż tradycja – sposób pojmowania paradygmatu poszukiwania lepszego świata, jako nadrzędnej cechy opisującej zawód architekta. *Idzie o to, aby nie koncentrować swojej uwagi i wysiłków na jałowym poszukiwaniu coraz to bardziej wymyślnych form, epatowaniu najnowocześniejszymi materiałami czy technologią. A rzecz w próbie budowania ram dla lepszego życia w mieście, w którym już niebawem według wszelkich prognoz będzie żyła znakomita większość społeczeństwa* [Maćków 2015]. *Chcemy przededefiniować rolę architekta we współczesnym świecie z natchnionego i nieomylnego demiurga zainteresowanego spektaklem rozgrywanym wokół stworzonych przez niego, często ikonicznych form, na rolę społecznego przewodnika, poszukiwacza ciągnącego ufającą mu społeczność w lepsze światy. Gdzie przy poszanowaniu otoczenia, respektie dla ekologii, będziemy tworzyć lepsze miejsca do życia, bo one formują lepsze przyszłe pokolenia*[Maćków 2014]. Moderniści do budowania swojego, lepszego świata zaprzęgli spektakularne, charakterystyczne formy, które komunikowały radykalne zerwanie z przeszłością. *Przyjeliśmy, że jakiegokolwiek skupianie się na formie już samo w sobie jest stratą czasu i energii i rozprasza skupienie nad osiągnięciem najlepszego z możliwych rozwiązań*[Maćków 2016]. Do tego, aby spróbować wyzbyć się wszelkich egoizmów zastosowano w pracy nad *Nowymi Żernikami* niezwykle bolesne narzędzia powodujące przyblokowanie ego poszczególnych grup, po to, aby pracując zespołowo, koncentrowały się one na zadaniu, a nie na formalizmach.

## 2. Partnerstwo wokół modelowego osiedla

W ramach tworzenia programu Europejskiej Stolicy Kultury – Wrocław 2016 (ESK) po raz pierwszy w historii wskazano architekturę jako osobną, równoważną innym dziedzinom sztuki, dyscyplinę szeroko rozumianej kultury. Budując program ESK postawiono na relację architektury z człowiekiem i jego codziennymi problemami. Całość programu można by spróbować podsumować hasłem: „nisko, przy ziemi”, co odnosiło się do poszukiwań rzeczywistych problemów związanych z zamieszkiwaniem w naszych miastach. Obok wielu wystaw, wykładów, seminariów, programów wydawniczych czy innych elementów programu, które próbowały wzmocnić społeczne kompetencje w zakresie budowania lepszego miejsca do życia, odważono się na objęcie statutem ESK realizowanego od 2011 r. przedsięwzięcia nazwanego wkrótce *Nowe Żerniki – Osiedle Europejskiej Stolicy Kultury, Wrocław 2016*. Wpisało się ono znakomicie w nakreśloną strategię działania i ramy poszukiwań opisane wcześniej w intencjach programu ESK. Idea zainicjowana oddolnie przez grupę ponad 40 wrocławskich architektów, działających pod patronatem wrocławskiego oddziału SARP, przerodziła się w realizacyjne wyzwanie stworzenia nowoczesnej, zrównoważonej dzielnicy dokonujące się we współpracy z władzami miasta oraz podmiotami prywatnymi. Stała się przez wysoko postawiony cel rzeczywistym poligonem doświadczalnym. Prawdziwą realizacją werkbundowskich wyjątkowych tradycji poszukiwania, doświadczaną nie tylko przez zespół architektów, urbanistów i aktywistów miejskich, określany wkrótce mianem „superbiura”, który postawił sobie zadanie stworzenia masterplanu całego założenia, a następnie koncepcji architektonicznych jego przyszłej zabudowy.

Jednym z kluczowych, bazowych założeń tworzenia programu *Nowych Żernik* było działanie w szeroko rozumianym nawiasie zrównoważonego projektowania.



Ryc. 1. Lokalizacja założenia Nowe Żerniki na tle miasta  
Źródło: Materiał z warsztatów projektowych Nowe Żerniki (ryc. 1-4).



Ryc. 2. Relacja założenia Nowe Żerniki do głównego układu komunikacyjnego

Oznaczało to świadome wybory już na etapie typowania kilku potencjalnych lokalizacji. Pod uwagę brano głównie kryteria przekładające się w skali makro na jakość życia przyszłych mieszkańców i jakość samego osiedla. Zatem istotne było bardzo dobre połączenie wybranego terenu z centrum miasta przez komunikację zbiorową (zwłaszcza szybki tramwaj), a także potencjał, jaki w tym zakresie stwarzają dwie pobliskie lokalne linie kolejowe, mogące w przyszłości działać jako zintegrowany element wielowątkowego systemu komunikacji miejskiej. Niezwykle istotny był także aspekt potencjału istniejących sieci przesyłowych infrastruktury technicznej. Dawał on gwarancję projektowania osiedla na bazie zasilania w czyste, ekologiczne źródła ogrzewania, czy możliwości oszczędzania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych. Olbrzymie znaczenie dla ostatecznego wyboru terenu Nowych Żernik miał też aspekt urbanizacyjny, w którym to nowe założenie zablizniało ranę w ciągłej tkance miasta. Wreszcie, wybrany teren będąc w 100% własnością gminy dawał gwarancję uniknięcia wszelkich niepożądanych zjawisk, na czele z praktykami spekulacyjnymi, które bardzo często uniemożliwiają w polskich realiach społeczno-gospodarczych racjonalne działania planistyczne.

W odróżnieniu od osiedli werkbundowskich, przedsięwzięcie nie dysponowało kapitałem z publicznych funduszy. Zatem podstawowym zadaniem grupy inicjatywnej było wymyślenie takiego wehikułu organizacyjnego, który zaangażowałby w realizację idei niezwykle aktywny kapitał prywatny, występujący w przedsięwzięciach deweloperskich, które w ostatnich 15 latach opanowały praktycznie w całości rynek budowania nowych mieszkań. Dlatego w ramach trwających już ponad 6 lat warsztatów projektowych wypracowaliśmy mechanizmy i skomplikowane narzędzia, dzięki którym możemy wspólnie realizować zaplanowane cele.

### 3. Nowy wehikuł planistyczno-organizacyjny

Mając na uwadze imperatyw Werkbundu, chciano pokazać, że w obecnych realiach społeczno-gospodarczych można mieszkać lepiej. W tym celu powstał pewien wehikuł organizacyjny i wypracowujący procedury, w efekcie których dochodzi się do realizacji tak szerokiego i skomplikowanego przedsięwzięcia, w którym wszystkie siły w nie zaangażowane, zazwyczaj ze sobą rywalizujące, tym razem – jako ponadpartykularny cel – stawiają wspólny priorytet: budowę „dobrego miasta”. Nowy model to dzielnica, w której jest przyjaźnie, bezpiecznie i ekologicznie. Mimo pozornej banalności założeń nawiązujących do typowych europejskich standardów nowego planowania w duchu idei „miasta dla ludzi” [Gehl 2014] (w kraju odczytywanych w jako wysoce innowacyjne), mimo ogromnego ruchu na rynku budownictwa mieszkaniowego, modelowe osiedle Nowe Żerniki wciąż nie może w powstać, choć proces ten trwa już od kilkunastu lat.

Na obrzeżach Wrocławia w skali 1:1 weryfikowano wszelkie idee i pomysły, mierząc się albo z brutalną rzeczywistością rynkową, albo też z bezwzględny otoczeniem formalno-prawnym. Zatem w trakcie trwania ESK 2016 idea/przedsięwzięcie przeszła swoisty test praktyczny, a jednocześnie żywą próbę implementowania wszelkich nowatorskich rozwiązań, które po jakimś czasie dadzą odpowiedź, na ile założenia teoretyczne przyjęte w fazie programowania sprawdziły się w realnym życiu.

Początki były żmudne, pełne nieufności po każdej ze stron uczestników tego procesu. Wystarczy wspomnieć pierwsze przetargi ofertowe (jedno ze wspomnianych narzędzi gwarantujących utrzymanie przyjętych założeń przestrzennych w fazie realizacji poszczególnych budynków). Żaden podmiot nie złożył w nich swojej oferty, co niekorzystnie odbiło się na atmosferze wokół projektu. Dopiero po kolejnych miesiącach, żmudnej pozytywistycznej pracy u podstaw w budowaniu zaufania i rozszerzaniu świadomości wszystkich uczestników projektu udało się przełamać pierwsze bariery i rozpocząć budowę. Dziś, po kilku latach każdy kolejny przetarg na nową nieruchomość oczekiwany jest z wielką uwagą, a ceny potrafią rosnać kilkukrotnie z oczywistą korzyścią dla budżetu miasta.

Realizację idei nowej dzielnicy opartej na nowych, wysokich standardach i zasadach przetargów ofertowych, poprzedziła innowacyjna faza planowania, w której przyjęto żmudną i rozłożoną w czasie metodę cyklicznych warsztatów. Mimo trudności, jakie niesie współpraca w tak dużej grupie profesjonalistów, dają one efekt synergii i szansę na twórczą wymianę poglądów. Warsztaty uzupełniano o spotkania z teoretykami z pokrewnych dziedzin – socjologii, urbanistyki, ekologii, bioenergetyki, komunikacji itp. oraz z mieszkańcami i inwestorami, co stanowiło element procesu prawdziwych konsultacji i partycypacji społecznej.

System konsultacji i partycypacji był od samego początku procesu przede wszystkim otwarty, ale też wielopłaszczyznowy. Konsultowano wszystko ze wszystkimi. Na warsztaty ogłaszane przez „superbiuro” przychodzili zarówno okoliczni

mieszkańcy, przyszli potencjalni nabywcy mieszkań czy założyciele kooperatyw mieszkaniowych. Nie stronili od nich ani przedstawiciele deweloperów, ani też reprezentanci gestorów prywatnych i publicznych sieci infrastrukturalnych. Można obrazowo opisać, że wszelkie rozwiązania projektowe były z miejsca sprawdzane za pomocą *crash testów*. Na przykład masterplan wypracowany żmudnie na kilkunastu warsztatach projektowych przez kilka grup architektów, był przekładany na język zapisów MPZP, a te z kolei z miejsca poddawane były weryfikacji na rysowanych a *vista* koncepcjach urbanistycznych, z wnioskami, które pozwalały lepiej redagować wstępne propozycje i ustalenia. Ta metoda, niestety nieobecna na co dzień w polskiej praktyce planowania przestrzennego, zdaniem grupy kierującej przedsięwzięciem zmniejszyła liczbę potencjalnych pułapek przestrzennych, jakie zwykle niosą ze sobą teoretycznie tworzone plany miejscowe.

#### **4. Program zrównoważonej dzielnicy dla zintegrowanej społeczności**

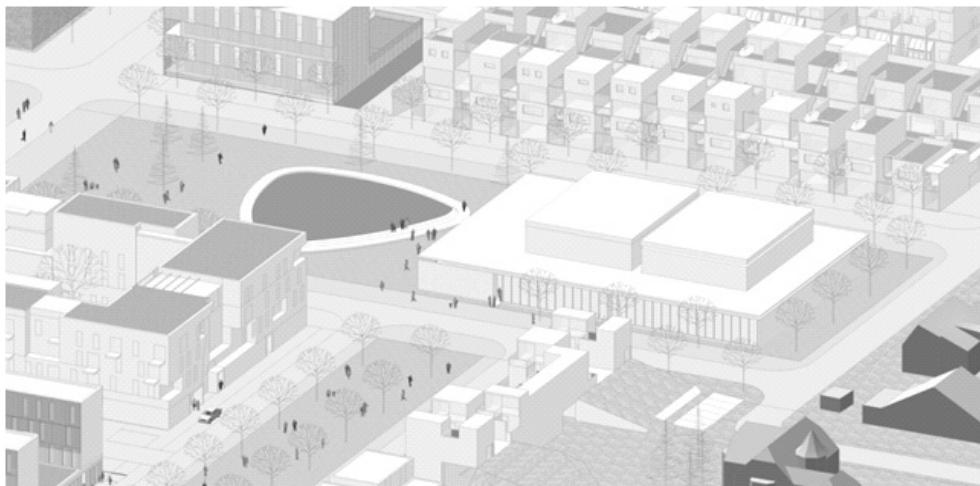
Nowe Żerniki nie mają być nową wersją osiedla, ale fragmentem miasta wzniesionego zgodnie z ideą nowej urbanistyki. Rozumie się przez to uzyskanie nowego w polskich uwarunkowaniach modelu założenia opartego na dążeniu do zintegrowanej wielofunkcyjności i priorytet ruchu pieszego. Oznacza to zorganizowanie koncepcji przestrzennej wokół tematu jakości przestrzeni publicznej, wyposażonej w kompletny program usług i zasilanej zrównoważoną infrastrukturą techniczną. Zakłada się zatem powstanie zarówno domu kultury, jak i zorganizowanie lokalnego bazaru. Wyznaczyć mają one skrajne bieguny aktywności miejskich, otwarte na potrzeby ludzi młodych, singli, rodzin i seniorów. Przewidziany jest pełen program podstawowej infrastruktury społecznej, tj. żłobek, przedszkole, szkoła i lekarz rodzinny.

Inwestycje deweloperskie sąsiadują w Nowych Żernikach z zespołami Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a mieszkania na wynajem uzupełniają realizacje pierwszych, i jak dotąd jedynych w Polsce, kooperatyw mieszkaniowych. Przyjmuje się założenie, że tylko mozaikowe społeczności potrafią najlepiej istnieć i rozwijać swoje terytorium, czego dowodzą liczne przykłady europejskiej praktyki urbanistycznej. Projekt modelowy, wprowadzający nowe formy mieszkalnictwa dostępnego integralnie z ofertą deweloperską, dąży do miasta zrównoważonego społecznie, rezygnującego ze szlabanów i płotów wygradzających dziś na równi getta biednych i bogatych. Takie podejście wymaga zastosowania wysokiej jakości planowania i projektowania nakierowanego na rozwiązania maksymalnie dostosowane do potrzeb społecznej różnorodności – wszystkich przedziałów wiekowych, klas i grup społecznych, zawodowych i innych. Dlatego poza obiektami kubaturowymi dla Nowych Żernik opracowuje się także projekty przestrzeni publicznych, osiedlowej zieleni, a także małej architektury i mebli miejskich.



Ryc 3. Zasada kompozycji urbanistycznej założenia Nowe Żerniki z zaznaczonym obecnie realizowanym etapem

Projekty obiektów publicznych wyłonione zostały w otwartych konkursach architektonicznych. Dąży się do budowy bezpiecznej przestrzeni miejskiej odpowiadającej oczekiwaniom wobec domu. Miasto, a nie zbiór fotogenicznych domów – a bez wygrodzeń i monitoringu, ale z wypracowaną całą sekwencją przestrzeni pośrednich: od tych zupełnie prywatnych, przez półprywatne, sąsiedzkie, pół-publiczne i w pełni dostępne. Dzięki zapewnieniu kompletnego pakietu usług dąży się do ograniczenia potrzeby indywidualnej komunikacji samochodowej do innych części miasta. Podobny cel ma też podjęcie kwestii idei miejsca pracy zlokalizowanego w mieszkaniu lub



Ryc. 4. Koncepcja fragmentu głównej przestrzeni publicznej Nowych Żernik



Fot. 1. Obecna faza realizacyjna głównej przestrzeni publicznej Nowych Żernik  
Fot. M. Lulko.

w bezpośrednim sąsiedztwie. Odpowiada to na założenie główne, że w proponowanych rozwiązaniach szczególne miejsce zajmie kwestia szeroko rozumianej ekologii i zrównoważonego rozwoju. Obok redukcji zapotrzebowania na komunikację kołową, planowana jest implementacja rozwiązań pasywnych i niskobudżetowych, minimalizujących wydatki eksploatacyjne.

## Podsumowanie

Nowe Żerniki nie mają być pomnikiem. Jeżeli już trzeba opisać je jednym słowem, to raczej: poligonem, warsztatem, procesem, modelem roboczym. Uczestnicy tego przedsięwzięcia po latach nie mają też już nadziei na rewolucję – na zbudowanie eksperymentalnego osiedla przyszłości, jakie zadziwi architektoniczny świat i zmieni myślenie o urbanistyce. Dalej o zakupie mieszkania będą decydowały banki i nie zostanie zlikwidowany najważniejszy dziś element składowy tych decyzji – zdolność kredytowa, mimo że ma się ona nijak do rzeczywistych potrzeb ludzi poszukujących mieszkania. Natomiast istnieje nadal głęboka wiara, że przez projekt Nowe Żerniki uda się istotnie poszerzyć świadomość na temat nowej, możliwej do osiągnięcia społecznej jakości wśród kupujących, deweloperów, wreszcie twórców i decydentów. Realizacja różnorodności i szerokiej oferty rozwiązań ujawni wady i zalety każdego z nich, dzięki czemu uczyni indywidualne decyzje o wyborze mieszkania bardziej świadomymi i uwarunkowanymi innymi kryteriami, niż tylko cena.

Nie jest celem założenia Nowe Żerniki epatowanie formą czy materiałem, bo celem jest osiągnięcie poważniejszej jakości, jaką jest dobra przestrzeń i dobry mo-



del tworzenia miasta, zbudowany na podmiotowym traktowaniu społeczności nowej dzielnicy, przez władzę lokalnego samorządu w roli facylitatora procesu. Z rozmysłem przedsięwzięcie nie epatuje przebrzmiałymi ikonami, które to podejście zaangażowane strony uznają za wysoce niemoralne.

Minęły czasy bezrefleksyjnego uprawiania zawodu architekta w oderwaniu od rzeczywistych problemów miejsca, w którym się żyje. Odpowiedzialność za bierność w kultywowaniu tradycji poszukiwania, która cechowała przeszłe pokolenia architektów oraz za brak reakcji na narastające problemy mieszkaniowe spadnie na obecne pokolenie, jeśli nie włączy się ono z pełnym zaangażowaniem i poświęceniem w walkę o lepsze standardy przestrzeni miejskiej.

## Literatura

- Borsa M., 2016, *Powrót do centrum miasta – siły sprawcze, uczestnicy, motywacje*. Studia KPZK, t. CLXVIII, Warszawa.
- Gehl J., 2013, *Życie między budynkami*. Wyd. RAM Sp. z o. o.
- Gehl J., 2014, *Miasta dla ludzi*. Wyd. RAM Sp. z o. o.
- Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), 2007, *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*. Scholar.
- Lewicka M., Zaborska K., 2007, *Osiedla zamknięte – czy istnieje alternatywa?*, „Colloquia Psychologica”, t. 16: 135-152.
- Maćków Z., 2014, *Wypowiedź z 19 marca 2014 r. w ramach dyskusji towarzyszącej wernisażowi wystawy „Osiedle Europejskiej Stolicy Kultury”* Kordegarda w Warszawie, w której uczestniczyli: R. Dutkiewicz – prezydent Wrocławia, P. Fokczyński – dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, Z. Maćków – koordynator projektu, M. Paryna – kurator wystawy, G. Stiasny – architekt i krytyk architektury), [[https://archirama.muratorplus.pl/architektura/wspolczesna-architektura-we-wroclawiu-nowe-zerniki,67\\_2967.html](https://archirama.muratorplus.pl/architektura/wspolczesna-architektura-we-wroclawiu-nowe-zerniki,67_2967.html)], dostęp 10.10.2017].
- Maćków Z., 2015, *Wystąpienie w ramach konferencji „Zrównoważone budownictwo w Polsce przykłady najlepszych praktyk”* Warszawa, 4-5.11.2015, [<http://cdn13.muratorplus.smcloud.net/t/myfile/Zbigniew-Mackw.pdf>], dostęp 10.10.2017].
- Maćków Z., 2016, *W rozmowie z Oczak-Stach D.* pt. „WUWA 2 to będzie czad – mówi projektant” „Gazeta Wyborcza”, Wrocław 13.10.2016 r., [<http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/1,142076,20833093,wuwa-2-to-bedzie-czad-mowi-projektant.html>], dostęp 10.10.2017].

### Strony Internetowe:

- [[www.wuwa.eu](http://www.wuwa.eu)].
- [[www.wroclaw2016.pl](http://www.wroclaw2016.pl)].
- [<http://nowezerniki.pl/>].
- [<http://www.mackow.pl/>].
- [<http://wyborcza.pl/1,76842,4530848.html>].
- [<http://wyborcza.pl/1,75248,2785902.html>].