

Innowacje z miasta IBA

Rozmawiała: **Agata Twardoch**

KAŻDA Z NIEMIECKICH WYSTAW IBA TO **OGROMNE**, PROWADZONE PRZEZ WŁADZE MIEJSKIE I PAŃSTWOWE, **PRZEDSIĘWZIĘCIE BUDOWLANE**, Z KTÓRYM INNYM REALIZOWANYM W EUROPIE INWESTYCJOM TRUDNO SIĘ MIERZYĆ. DZIESIĘĆ LAT **IBA HAMBURG 2006-2013** – TWORZENIA **NA ZDEGRADOWANYCH WYSPACH** ŁABY WIELOKULTUROWEGO I **RÓŻNORODNEGO**, A RÓWNOCZEŚNIE **EKOLOGICZNEGO** MIASTA PRZYSZŁOŚCI – PODSUMOWUJE DLA „ARCHITEKTURY-MURATOR” **DYREKTOR** TEJ EDYCJI WYSTAWY – NIEMIECKI URBANISTA **ULI HELLWEG**

W Polsce mamy obecnie wysyp homogenicznych, monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych i problemy z brakiem równowagi na linii deweloper – władze miasta oraz mieszkańców – deweloper. Z tymi zagadnieniami jako organizatorzy realizowanej w latach 2006-2013 wystawy budowlanej IBA Hamburg poradziliście sobie świetnie. Jak udało się Wam zmusić czy zachęcić inwestorów, żeby w nowych budynkach realizowali różne rodzaje mieszkań? Polscy deweloperzy budują zazwyczaj jeden typ lokali na sprzedaż, w dodatku na osiedlach, na których brakuje funkcji usługowych i szkół.

Mamy narzędzia, które umożliwiają wpisywanie specyficznych wymagań do aktów notarialnych przy sprzedaży terenów. Możemy też umieszczać w umowach wymóg dostępnego publicznie parteru budynków, infrastruktury socjalnej, w tym mieszkań socjalnych, oraz innych ważnych dla mieszkańców miast elementów. Sytuacja na rynku nieruchomości w Niemczech – zwłaszcza duże zainteresowanie zabudową terenów śródmieść – pozwala nam negocjować dobre warunki. Jeżeli inwestor ich nie dotrzymuje, pojawiają się opóźnienia w realizacji czy nie uzgodniona zmiana wynegocjowanych założeń, musi zapłacić karę, która sięga 5% inwestycji miesięcznie lub kontrakt jest automatycznie anulowany, a działka wraca do miasta i może być ponownie sprzedana.

A co jeżeli inwestor postanawia odsprzedać działkę? Czy zawarte w umowie warunki nadal obowiązują?

Tak, wszystkie zapisy przechodzą na następnego właściciela. W przypadku takiej sprzedaży konieczne jest zatwierdzenie umowy przez miasto, a na terenie IBA Hamburg przez władze IBA. Dzieje się tak przy każdej kolejnej sprzedaży niezabudowanej działki – właściciel musi dopilnować, pod groźbą wysokich kar, uzgodnienia takich samych warunków, jakie były obowiązujące dla niego.

Czy kiedy obiekt jest ukończony, miasto nadal ma prawo do kontroli

sposobu wykorzystania budynków i mieszkań?

Sposób użytkowania jest przypisany do każdego lokalu. Przy sprzedaży pojedynczego mieszkania lub całego obiektu „z drugiej ręki”, nadal obowiązują ustalenia zawarte w fazie wstępnej i sprzedający ma obowiązek dopilnowania, żeby były wpisane w akty notarialne. Poza tym każda zmiana sposobu użytkowania musi być uzgodniona z miastem.

W Hamburgu zabronione jest grodzenie przestrzeni publicznych. Czy ten zakaz jest umieszczony w prawie miejscowym i musicie o jego realizację walczyć, czy jest raczej dla wszystkich oczywisty?

Nie jest oczywisty, a raczej nie był oczywisty. Dostępność przyziemia budynków okazała się jednak bardzo opłacalna dla inwestorów. Pojawiają się tam ludzie, czyli potencjalni klienci, którzy nie przyszliby, gdyby teren był ogrodzony. Po latach, między innymi za sprawą nowo zbudowanej dzielnicy HafenCity, do której przyjeżdżają goście z całego świata, inwestorzy zrozumieli, że publiczny dostęp do parteru budynków jest dla nich korzystny i teraz ten model jest powszechny. Nie potrzebujemy więc kolejnych regulacji.

Silny nacisk podczas realizacji IBA Hamburg położyliście na ekologii. Ecolabel to lokalna hamburska certyfikacja w dwóch standardach: Gold i Silver, którą oznacza się budynki spełniające kryteria budownictwa zrównoważonego (między innymi zrównoważone wykorzystanie zasobów energetycznych i dóbr publicznych, zastosowanie materiałów przyjaznych dla środowiska, komfort i ochrona zdrowia, zrównoważone zarządzanie infrastrukturą – przyp. aut.). Czy negocjowanie z deweloperami takich wyśrubowanych warunków nie wpływa na wzrost cen mieszkań?

To zależy. Zazwyczaj wpływa to na obniżenie ceny, jaką deweloper płaci za grunt. Jednak końcowa cena mieszkania zależy od wielu czynników, przede wszystkim od trendów na rynku nieruchomości, więc nie jest do końca możliwe sprawdzenie

1 | Wilhelmsburg Central – 30-hektarowa miejska dzielnica przyszłości. To tu powstały najbardziej innowacyjne budynki mieszkalne IBA Hamburg, ale też siedziba Ministerstwa Rozwoju Miast i Środowiska,

masterplan: Jo Coenen & Co, Agence Ter, FOT. IBA HAMBURG GMBH/FALCON CREST AIR
2 | Schemat pokazujący teren IBA Hamburg; kolor czerwony – obszar projektów, kolor fioletowy – obszar analiz i studiów



Uli Hellweg, urbanista i planista przestrzenny. W 1976 roku ukończył architekturę na RWTH Aachen. Był szefem Wydziału Planowania Miasta Gelsenkirchen (1978-1980) oraz Wydziału Planowania i Budownictwa Kassel (1992-1996). Od 1984 roku związany z organizacją Międzynarodowych Wystaw Budownictwa IBA. W latach 2006-2015 sprawował funkcję dyrektora IBA Hamburg. Angażował się również w inne urbanistyczne przedsięwzięcia w Hamburgu, m.in. był przewodniczącym jury w konkursie na projekt zagospodarowania nowej dzielnicy HafenCity. Od 2015 roku prowadzi biuro Hellweg Urban Concept, fot. archiwum Uli Hellwega

Czym jest i jak działa IBA?

IBA Hamburg to jedna z wystaw budowlanych przeprowadzanych w Niemczech od 1901 roku, mających na celu ukazanie najnowszych trendów w dziedzinie planowania miasta oraz realizację nowatorskich koncepcji architektonicznych. Tematem tej edycji, dla której miejsce stanowiły wyspy Łąby – obszary problemowe zamieszkiwane przez ubogich, często imigrantów – były Projekty dla przyszłości metropolii. Skupiono się na budowaniu miasta opartego na wielokulturowej różnorodności i jego zdrowym, zrównoważonym rozwoju. Inwestycje poprzedzały warsztaty z mieszkańcami. Wystawę przeprowadzało powołane w 2006 roku miejskie przedsiębiorstwo IBA Hamburg GmbH nadzorowane przez Ministerstwo Rozwoju Miast i Środowiska. Tereny, na których realizowano projekty, skupowało Ministerstwo Finansów, a następnie przekazywało je na rzecz IBA. Inwestorzy nabywali działki w przetargach. W sumie w IBA Hamburg zaangażowanych było 140 prywatnych i publicznych firm i instytucji



czy i w jakim stopniu standardy Ecolabel oddziałują na koszty. W każdym razie dysproporcje w cenach nie są widoczne gołym okiem.

Pytam, bo przy okazji IBA Hamburg toczyła się żywa dyskusja na temat gentryfikacji i wzrostu cen nieruchomości, z manifestacjami włącznie.

Ludzie mają prawo manifestować, gdy coś ich niepokoi, ale jeżeli przyrzyć się raportom, które corocznie publikujemy, można stwierdzić, że zjawiska świadczące o gentryfikacji nie zaistniały. Na przykład bardzo ważny wskaźnik, jakim jest zamiana mieszkań lokatorskich na własnościowe, nie uległ zmianie. Nie wzrosła także liczba mieszkań poddawanych tak zwanym „luksusowym modernizacjom”, polegającym na tym, że po usunięciu lokatorów, znacząco podnosi się standard, a następnie sprzedaje się lokale po wysokiej cenie.

A czy po dwóch latach od zakończenia inwestycji nadal dyskutuje się o gentryfikacji?

Dyskusja była znacznie intensywniejsza w trakcie prac niż po ich zakończeniu. To naturalne zjawisko związane z obawą przed zmianami. Teraz zamykane są najbardziej ekskluzywne sklepy w dzielnicy, co jest doskonałym znakiem, że nie zamieniła się ona w wyspę luksusu. Obecnie w mediach pojawiają się głosy, że skoro upadają najbardziej luksusowe marki, znaczy to, że IBA była porażką...

Nie da się uszczęśliwić wszystkich. W jednym z waszych budynków, który określany jest jako Smart Price House, zastosowaliście metodę DIY. Wybudowano jedynie modułową konstrukcję, a dla obniżenia kosztów ścianami wypełniali ją przyszli mieszkańcy. Ich praca posłużyła jako ekwiwalent wkładu własnego, którego nie mieli. Czy miasto Hamburg będzie kontynuować ten eksperyment?

Na razie to tylko eksperyment, ale nie dlatego, że inwestycja się nie powiodła, tylko z powodu formalnych trudności z rozliczeniem kosztów fachowej asysty przy wykonywanych

przez mieszkańców pracach. Obiekt jako mieszkaniowy budynek wielorodzinny musi według niemieckiego prawa spełniać rygorystyczne warunki dotyczące izolacji, oszczędności energii i przepisów przeciwpożarowych, a więc potrzebny był fachowy nadzór.

Czyli jednak, po podsumowaniu kosztów, okazało się, że ten budynek wcale nie był tańszy od tradycyjnych?

Był, bo jednak koszty nadzoru nie przeważały uzyskanych oszczędności. Problemem jest źródło i sposób finansowania tej pracy. W Niemczech praca architekta wykonana jest według oficjalnego cennika, zgodnie z podziałem na etapy, a taki poszerzony nadzór nie jest ujęty w żadnym z nich. W przypadku IBA było to łatwe do obejścia, kłopotem staje się podczas tradycyjnie finansowanej inwestycji.

To przykre, bo przecie to świetny pomysł. Szczególnie, że przy okazji inwestycji wykonane zostały makiety





konstrukcji i potencjalnych elementów zagospodarowania mieszkań w skali 1:50 oraz instrukcje ułatwiające pracę mieszkańcom, gotowe do wykorzystania przy następnej realizacji. Po ukończeniu budynku określone zostały też działania, które pozwoliłyby na dalsze obniżenie kosztów przy kolejnych inwestycjach tego typu. Quinta Monroy Housing w Chile – projekt prowadzony przez architekta Alejandro Aravenę, tegorocznego laureata Nagrody Pritzкера – pokazał, że taki model budowania wraz z mieszkańcami może być sukcesem. W tej chwili trwa w Niemczech dyskusja na temat dodania do cennika usług projektowych fazy 0 oraz fazy 10. Obecnie zaczyna się on od fazy 1, która obejmuje wstępne szkice oraz badania przedprojektowe. Faza 0 miałaby uwzględniać właśnie działania partycypacyjne, faza 10 natomiast ocenę powykonawczą. Po zmianie cennika możliwy będzie powrót do naszego pomysłu.

Czy w IBA Hamburg były zaangażowane kooperatywy mieszkaniowe?

Tak, kooperatywy są obecne zarówno w Wilhelmsburgu oraz w nowej dzielnicy HafenCity, choć w każdym z tych miejsc pojawiły się w inny sposób. W Wilhelmsburgu, czyli na terenie IBA, przewidziane były od początku, między innymi z powodu kłopotów ze znalezieniem komercyjnych deweloperów – obawiali się oni inwestowania w dzielnicy o tak

JAKO WŁADZE IBA DYSPONOWALIŚMY NARZĘDZIAMI, KTÓRE UMOŻLIWIAŁY WPISYWANIE SPECYFICZNYCH WYMAGAŃ DO AKTÓW NOTARIALNYCH PRZY SPRZEDAŻY TERENÓW. MOGLIŚMY NA PRZYKŁAD UMIESZCZAĆ W UMOWACH WYMÓG DOSTĘPNEGO PUBLICZNIE PARTERU I INFRASTRUKTURY SOCJALNEJ

złej reputacji. Dlatego kooperatywy – *Baugruppen* – były tu pionierami. W HafenCity sytuacja wyglądała inaczej. Początkowo, ponieważ miasto bało się finansowej porażki, preferowano inwestorów instytucjonalnych. Dzielnica zaczęła nabierać elitarnego, ekskluzywnego charakteru, co wywołało protesty. Z tego powodu pięć lat temu miejskie władze zmodyfiko-

wały politykę względem HafenCity – zmieniono zasadę sprzedaży terenów z „najwyższej ceny” na „najlepszą cenę”, która uwzględniała także aspekty pozafinansowe. O sprzedaży gruntu zaczęły decydować dobre, kreatywne i społecznie odpowiedzialne pomysły. Wtedy w HafenCity pojawiły się kooperatywy.



IBA NIE JEST RUCHEM ODDOLNYM, ODBYWA SIĘ **Z INICJATYWY ODGÓRNEJ**. JEST TO MOŻE OBECNIE NIEMODNE, ALE NA TYM OPIERA SIĘ JEJ **SUKCES**. KIEDY WŁĄDZOM UDAJE SIĘ ZASZCZEPIĆ ENTUZJAZM MIESZKAŃCOM, **WŁĄCZAJĄ SIĘ** W PRZEDSIĘWZIĘCIE, CO POZWALA WYKORZYSTAĆ **SIŁĘ LOKALNYCH SPOŁECZNOŚCI**



3 | Fragment dzielnicy Wilhelmsburg Central z innowacyjnymi budynkami mieszkalnymi, *FOT. IBA HAMBURG GMBH/BERNADETTE GRIMMENSTEIN*

4 | Smart Material Houses: BIQ – pierwszy na świecie budynek ze skierowanymi na południe fasadami produkującymi energię dzięki specjalnemu gatunkowi alg. Gdy wyrosną, algi są zbierane, poddawane fermentacji i używane do produkcji biogazu, *proj. Splitterwerk, FOT. IBA HAMBURG GMBH/BERNADETTE GRIMMENSTEIN*

5 | WaterHouses – domy na wodzie (w standardzie domów pasywnych) zbudowano na słupach osadzonych w basenie wypełniającym się deszczówką, *proj. Schenk + Waiblinger Architekten, FOT. IBA HAMBURG GMBH/JOHANNES ARLT*

6 | BIQ – detal fasady z algami. *FOT. IBA HAMBURG GMBH/JOHANNES ARLT SMART*

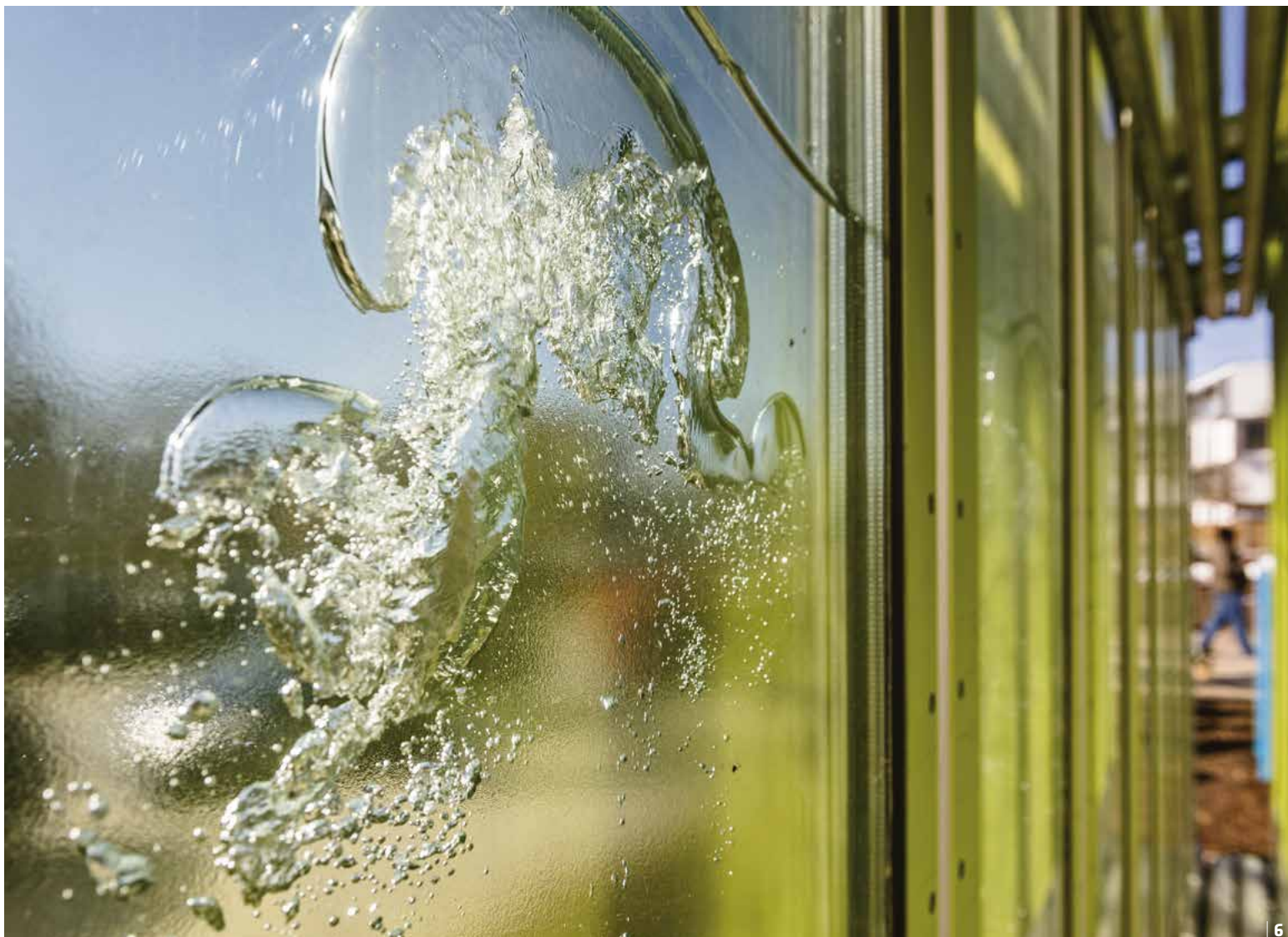
Mali inwestorzy, nienastawieni na zysk, nie mogą konkurować pod względem ceny zakupu gruntu, ale mogą pod względem pomysłu. W Polsce ciągle z zazdrością spoglądamy w stronę *Baugruppen* i berlińskich kooperatyw.

Ale macie w Polsce przecież bardzo silną tradycję spółdzielni mieszkaniowych.

Tak, choć sprawa jest bardziej skomplikowana. Idea spółdzielczości mieszkaniowej mocno się zdevaluowała, kiedy spółdzielnie straciły swoją podmiotowość i rozrosły się do ogromnych, nieefektywnych i zbiurokratyzowanych molochów. Teraz pojawiają się próby powrotu do przedwojennej tradycji wspólnego budowania – powstają „nowe spół-

dzielnie mieszkaniowe”, zwane kooperatywami lub cohousingiem.

Podobne zjawisko obserwowałem w latach 80., gdy pracowałem dla IBA w Berlinie. Wiele kamienic w centrum miasta zostało wtedy przeznaczonych do wyburzenia. Młodzi ludzie uznali ten pomysł za szalony i skłotowali pustostany. Ponieważ skłoty są dla większości tymczasową



7 | Energy Bunker – taras widokowy. Zaopatrzony m.in. w kolektory słoneczne bunkier dostarcza energię i ciepło ok. 4000 mieszkań na terenie IBA, proj. HHS Planer + Architekten AG, FOT. IBA HAMBURG GMBH/MARTIN KUNZE
8 | Energy Bunker, FOT. IBA HAMBURG GMBH/BERNADETTE GRIMMENSTEIN
9 | Smart Price Houses: Basic Building and Do-It-Yourself Builders – budynek zrealizowany metodą DIY przy udziale

formą zamieszkania, zaczęli organizować się w nowe spółdzielnie, bo podobnie jak u was, uznali, że istniejące struktury są zbyt zbiurokratyzowane i upolitycznione. I te nowe spółdzielnie działają do dzisiaj, więc za początek zmiany w Niemczech można uznać właśnie tych berlińskich skłotersów z lat 80.

A czy miasto starało się włączyć ich do systemu mieszkaniowego?

Tym właśnie się zajmowałem, pracowałem jako komisarz IBA ds. skłotersów. Przekonywałem skłotersów, by zalegali swoją obecność w tych domach.

Co władze zaoferowały im w zamian? Czy dostali budynki, które zajęli?



Warszawskie Rozmowy Architektoniczne – IBA Hamburg kontra Nowe Żerniki

Uli Hellweg był gościem piątej edycji Warszawskich Rozmów Architektonicznych (WRA V), która odbyła się 16 listopada 2015 roku pod hasłem Innowacyjne mieszkanie: Smart Price – Smart Material – Hybrid House i poświęcona została przede wszystkim IBA w Hamburgu oraz Nowym Żernikom we Wrocławiu. O Internationale Bauausstellung Hamburg 2006-2013 mówili Uli Hellweg, wieloletni szef przedsięwzięcia, oraz Michale Ziller, architekt zajmujący się kilkoma projektami budynków mieszkaniowych na terenie wystawy. IBA jest obecnie czymś znacznie większym niż wystawa budowlana – to metoda wizjonerskiego rozwoju miast, raczej laboratorium niż ekspozycja. Miejscem jej realizacji były wyspy na Łabie (Wilhelmsburg i Veddel) oraz tereny hamburskiego portu rzecznej. W ramach przedsięwzięcia na obszarze o powierzchni

35 km² powstało ponad 60 projektów budowlanych odnoszących się do trzech głównych, określonych z myślą o Hamburgu, lecz uniwersalnych wyzwań: 1. Miasta i zmiana klimatu, 2. Metrozones (wysokiej jakości strefy miejskie), 3. Cosmopolis (szukanie siły w różnorodności). Wśród zrealizowanych obiektów znajdziemy wiele innowacyjnych budynków mieszkaniowych, które można sklasyfikować w trzech kategoriach: dobra cena (smart price), innowacyjny materiał (smart material) oraz dom hybrydowy (hybrid house; z naciskiem na elastyczność powierzchni mieszkalnych). W sumie powstało prawie 1800 nowych i zmodernizowanych mieszkań. Wybudowano 8 placówek edukacyjnych, wielokulturowy dom dla seniorów, siedzibę Ministerstwa Rozwoju Miast i Środowiska, urządzenia do pozyskiwania energii słonecznej i wiatrowej, a także zagospodarowano 72 ha terenów zielonych. Na wydaną do tej pory kwotę

mieszkańców, proj. BeL Sozietät für Architektur, FOT. IBA HAMBURG GMBH/BERNADETTE GRIMMENSTEIN

10 | Smart Material Houses: Smart is green – budynek, który produkuje więcej energii niż zużywa jego mieszkańcy, m.in. dzięki zastosowaniu materiałów zmienofazowych (PCM), proj. zillerplus Architekten und Stadtplaner München, FOT. IBA HAMBURG GMBH/MARTIN KUNZE

Tak, większość tych budynków była własnością miasta. Władze wykupiły je wcześniej, by je wyburzyć i wybudować nowe mieszkania, miałem więc karty przetargowe, gdy negocjowałem legalizację.

Około 30% skłotersów było zbyt radykalnych, by współpracować, nie chcieli zamienić się w – jak to nazywali – burżuazję. Ci buntownicy jednak gdzieś się rozpuścili, czasem myślę, że część z nich zrobiła „burżuazyjne” kariery właśnie.

Co uważa Pan za największy sukces hamburskiej IBA, a co za jej porażkę?

To pytanie trochę w stylu: jaki jest twój ulubiony projekt. Zawsze odpowiadam na nie, że IBA jest jak rodzina, a w ro-

dzinie zawsze są kłopotliwi członkowie, ale kochasz ich wszystkich.

A gdyby zaproponowano Panu organizację IBA w Polsce, zdecydowałby się Pan?

Myślę, że najważniejsze byłoby tu pełne zaangażowanie władz miasta, w którym miałbym realizować taki projekt. Wtedy byłbym pewien, że jego przeprowadzenie jest możliwe. IBA nie jest bowiem ruchem oddolnym, odbywa się w ramach inicjatywy odgórnej: top – down. To może obecnie niemożliwe, ale na tym opiera się jej sukces. Gdy władzom udaje się zaszczepić entuzjazm mieszkańcom, w przedsięwzięcie włączają się ruchy oddolne i można wykorzystywać siłę lokalnych społeczności. To mechanizm do naśladowania.



milarda euro złożyły się w jednej trzeciej środki publiczne, a w dwóch trzecich fundusze prywatne. Budowa „miasta w mieście” jeszcze się jednak nie zakończyła – do 2020 roku prywatni przedsiębiorcy mają tu zainwestować kolejny miliard euro. O Nowych Żernikach mówił przewodniczący Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów Zbigniew Maćków, spiritus movens przedsięwzięcia, oraz Piotr Fokczyński, Architekt Miasta Wrocławia i koordynator projektu. Osiedle, na cześć swojego dalekiego pierwowzoru – wrocławskiej niemieckiej wystawy WuWA – Wohnung und Werkraum Ausstellung z 1929 roku, nazywane jest WuWA2 („A-m” 6/2014). Powstaje w zachodniej części Wrocławia na obszarze ponad 40 ha. Projektowane jest jako nowa ekologiczna dzielnica, wyposażona w wysokiej jakości przestrzenie publiczne, usługi oraz transport. Zaplanowano 5 tys. mieszkań, centrum kultury, bazar, przedszkole

oraz dom dla osób starszych. Dyskusja toczyła się na dwóch poziomach: mechanizmów współpracy przy wielkich inwestycjach oraz najlepszych praktyk dotyczących architektury obiektów mieszkaniowych. (AT)

WARSZAWSKIE ROZMOWY ARCHITEKTONICZNE

WARSCHAUER ARCHITEKTURGESPRACHE

WRA TO CYKL SPOTKAŃ, W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ POLSCY I NIEMIECCY ARCHITEKCI-PRAKTYCY I TEORETYCY. INICJATORKA: IZABELA MAŁACHOWSKA-COQUI. ORGANIZATORZY: FUNDACJA TWÓRCÓW ARCHITEKTURY, MAŁACHOWSKA COQUI STADTEBAU LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (WWW.FTA.PL/WRA, WWW.COQUIMALACHOWSKACOQUI.COM)