

Współpraca z sektorem prywatnym na terenach nienależących do miasta

Tomasz Jeleński

Politechnika Krakowska

Tereny zieleni podlegają w mieście podziałom własnościowym, toteż finansowane są z publicznych oraz prywatnych środków. Inwestycje prywatne mają znaczący wpływ na formę, funkcjonalność i obraz miasta. Ten wpływ bywa często destrukcyjny, dlatego promujemy w tym rozdziale działania tych inwestorów i deweloperów, którzy mądrze inwestują w zieleni. Świadomi inwestorzy prywatni są cennymi partnerami dla władzy publicznej zabiegającej o obecność i jakość zieleni w mieście.

Słowa kluczowe: społeczna odpowiedzialność biznesu; inwestycja prywatna; przestrzeń publiczna; współfinansowanie; współpraca z deweloperami; współpraca z biznesem

Wprowadzenie

W rozdziale 2 opisaliśmy ogólne zasady zarządzania terenami zieleni o różnych formach własności i użytkowania. W całym poradniku konsekwentnie akcentujemy potrzebę współpracy międzysektorowej i możliwość partnerskiego współfinansowania inwestycji w zieleni. W niniejszym rozdziale koncentrujemy się na dobrych praktykach zarządczych i inwestycyjnych, które zaowocowały przestrzeniami o ponadstandardowym udziale i jakości zieleni w przestrzeniach publicznych, półpublicznych i półprywatnych. Przedstawione tu przykłady dotyczą działań w różnych skalach przestrzennych: od niewielkiego kompleksu biurowego i aneksów parkowych, poprzez kilkusetmetrowy zielony trakt, wielkowiejski plac, zieleni w strefach komercyjnych, centrach biznesowych i handlowych, po kompletną dzielnicę miejską (opisaną w studium przypadku 10.1). Przykłady te różni m.in. czas potrzebny na realizację założeń: niektóre są gotowe, inne opisujemy w pierwszych fazach realizacji, a ich dokończenie może wymagać jeszcze wielu lat konsekwentnej współpracy.

Modele współpracy samorządów z sektorem prywatnym

Miasta coraz częściej sygnalizują chęć angażowania podmiotów prywatnych w działania na rzecz zieleni. Po stronie biznesu również obserwuje się rosnące zainteresowanie zazielenianiem inwestycji oraz przestrzeni je otaczających, m.in. w ramach programów społecznej odpowiedzialności. Istotnym ograniczeniem rozwoju współpracy między sektorem publicznym i prywatnym jest niedostatek działań informacyjno-edukacyjnych z zakresu ochrony, kształtowania i utrzymania zieleni, skierowanych do prywatnych inwestorów i deweloperów. Poziom świadomości i wiedzy na temat przyrody w mieście jest stosunkowo niewysoki wśród przedstawicieli działów zajmujących się społeczną odpowiedzialnością biznesu, co odbija się na skuteczności realizacyjnej. Pilnym zadaniem wydaje się opracowanie uniwersalnych oraz miejscowych wytycznych dotyczących bardziej zaawansowanych form i zakresów współpracy pomiędzy biznesem a władzą publiczną

(Biejał, 2017). W tym celu powinno się wykorzystywać doświadczenia płynące między innymi z lokalnych dobrych praktyk.

W wypracowaniu nowych modeli współpracy mogą pomóc organizacje trzeciego sektora, które wcześniej posiadały umiejętności współdziałania z samorządami, lokalnymi społecznościami i biznesem (por. rozdział 5). Przy budowie osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu (opisanego w studium przypadku 10.1) Stowarzyszenie Architektów RP było inicjatorem i pełni funkcję partnera merytorycznego w złożonym procesie inwestycji publiczno-prywatnej. W ramce opisujemy również przykład krakowskiej Superścieżki, gdzie Fundacja Aktywnych Obywateli była zaangażowana jako moderator procesu partycypacyjnego.

Ciekawy jest przypadek krakowskiego Osiedla Mieszkał w Mieście (MWM). Rozległy teren po dawnym motelu Krak w Bronowicach Małych miał być w całości przeznaczony pod inwestycje deweloperskie. Dzięki akcji społecznej pozostawiono w rękach miasta około dwuhektarową działkę. Powstaje tam park, w istotnym stopniu współfinansowany przez dewelopera, firmę Henniger Investment. Inwestorowi zależy, aby w przyszłości przestrzeń osiedla, które buduje, zintegrowała się z parkiem publicznym. Ponieważ osiedle MWM to inwestycja wieloletnia, która powstaje w oparciu o całościową koncepcję urbanistyczną, w miejscu, gdzie w przyszłości powstanie miejska aleja, posadzono już drzewa. Na jeszcze niezainwestowanych działkach, jako tymczasowe rozwiązanie pozwalające na poprawę estetyki przestrzeni i dostarczenie mieszkańcom usług ekosystemów, deweloper założył i udostępnił łąkę kwietną.

W Łodzi firma deweloperska Budomal w 2013 r. zawiązała z miastem partnerstwo publiczno-prywatne w celu oczyszczenia i rehabilitacji nieużytku przylegającego do Osiedla Liściasta Park. Częściowo w ramach obowiązkowej kompensacji przyrodniczej za drzewa wycięte przy budowie, a częściowo dla podniesienia atrakcyjności tego nowo budowanego osiedla, deweloper w całości sfinansował prace na działce należącej do miasta, które następnie przejęło obowiązki dalszego utrzymania terenu włączonego do parku doliny rzeki Sokołównki (Ambrose-Oji i in., 2017).

Ramka 1. Zarząd Zieleni m.st. Warszawy – dobra praktyka partycypacji i współfinansowania

Zarząd Zieleni m.st. Warszawy (ZZW) wdraża mechanizmy dialogu i partycypacji umożliwiające sprawniejsze kształtowanie zielonej infrastruktury. Chodzi przede wszystkim o zachęcenie przedsiębiorców i mieszkańców do udziału w kreowaniu i rozwoju miejskiej zieleni. Kompleksowy program ZZW obejmuje: zgłaszanie inicjatyw (diagnozę), szukanie rozwiązań oraz finansowanie projektów i realizacji. ZZW chce działać zarówno na terenach będących w dyspozycji miasta, jak i na terenach niepublicznych, w oparciu o porozumienia o zagwarantowaniu swobodnego dostępu do tych obszarów i trwałości działań. Ta oferta skierowana jest głównie do wspólnot lokalnych i spółdzielni, ale może też być zachętą dla deweloperów.

Do finansowania programu przewidziano dwa rodzaje wsparcia: fundraising indywidualny – wśród osób prywatnych, szczególnie mieszkańców, i fundraising korporacyjny – kierowany do warszawskich przedsiębiorców, w tym szczególnie do deweloperów. Zakłada się, że partycypacja prywatnych inwestorów przyniesie korzyści firmom, które będą miały szansę zbudowania swojego „zielonego” wizerunku, a także miastu, które zyska kolejne elementy przyrodnicze wpisane w szerszą strategię zazieleniania metropolii.

Działania fundraisingowe są swego rodzaju odwróconym budżetem partycypacyjnym. Udostępniając wiedzę i umiejętności pracowników ZZW, miasto chce zachęcić podmioty prywatne do finansowania w ich sąsiedztwie nasadzeń zieleni, np. szpalerów drzew. W przypadku obszarów przyulicznych partnerzy zobowiązani są jedynie do sfinansowania zakupu i posadzenia roślin, a ich pielęgnacją zajmie się miasto (Urząd m.st. Warszawy, 2017).

Swoje działania ZZW realizuje przez partnerów społecznych, którzy mają prowadzić marketing bezpośredni i aktywności edukacyjne, rozpowszechniać informacje o programie, a także pozyskiwać środki finansowe. W tym celu rozwijane są metody, które już dobrze zafunkcjonowały w stolicy, np. Inicjatywa Lokalna, która działa przy Centrum Komunikacji Społecznej.

Partnerzy docelowo będą działać w dziewięciu zdefiniowanych obszarach: programie „Milion drzew dla Warszawy” (por. studium przypadku 7.2); pielęgnacji „drzew weteranów”; poprawie dostępności terenów zieleni przez likwidację barier architektonicznych; dostosowaniu terenów zieleni do zróżnicowanych form aktywności fizycznej mieszkańców; rozwoju zieleni dla wspólnot lokalnych; a w kolejnych krokach m.in. budowie urzędzeń służących zróżnicowaniu siedlisk i wykorzystaniu przybrzeżnych terenów cieków i kanałów oraz wód w nich płynących. W ramach tych działań wspierane są także ogrody społeczne.

Przygotowano gotowe pakiety, które przedsiębiorcy lub mieszkańcy mogą sfinansować, np. „Drzewo dla Warszawy”, „Ogród Deszczowy”, „Opiekun Drzewa”, ale mogą one być modyfikowane i wzbogacane przez fundatorów. Partycypacja podmiotów prywatnych może odbywać się na drodze bezpośredniego pokrycia kosztów lub darowizny na rzecz społecznego partnera programu. Oprócz mechanizmów wsparcia finansowego program ma objąć także system nagród.

Z zasady za sposób i jakość wyposażenia przestrzeni publicznych odpowiedzialny jest samorząd miasta, ale pozwolenie na zabudowę nowego terenu wiąże się coraz częściej ze zobowiązaniem prywatnego inwestora do wybudowania niezbędnej infrastruktury. Miasto powinno zadbać, aby w każdym przypadku takie zobowiązania nie dotyczyły tylko technicznych aspektów inwestycji, ale uwzględniały również elementy błękitno-zielonej infrastruktury, w tym nasadzenia. Te powinny być dobierane

zgodnie z lokalnymi przepisami i aktualną wiedzą o miejskich ekosystemach, a także zasadą zaniechania procesów zubażających bioróżnorodność.

Problemem bywa nie tylko niewłaściwy dobór roślin do nasadzeń, ale też zbyt intensywna i niewłaściwa pielęgnacja zieleni, przyczyniająca się np. do zmniejszenia liczebności niektórych gatunków ptaków. Dobry przykład odpowiedniego źródła wiedzy dają krakowskie „Standardy zakładania i pielęgnacji podstawowych rodzajów terenów zieleni

Ramka 2. Superścieżka – dobra praktyka wspólnej kreacji miejsca

Placemaking (kreacja miejsca) jest ideą i globalnym ruchem miejskim. Wykorzystuje potencjał lokalnej społeczności, a często również prywatny kapitał, do wspólnego kształtowania miejsc, które inspirują do zdrowego, aktywnego życia i budują więzi społeczne. Istotą kreacji miejsca jest działanie w przestrzeni o niewykorzystanym potencjale. Zieleni jest czynnikiem szczególnie ważnym od samego początku procesu angażowania i aktywizacji społeczności wokół miejsca (Jeleński i in., 2009).

Jednym z większych projektów, które przecierają ścieżkę partnerskiej współpracy między samorządem a prywatnym biznesem w formule *placemakingu*, jest Superścieżka, czyli działanie na rzecz zagospodarowania przestrzeni pomiędzy rondami Mogiłskim i Grzegórzeckim w Krakowie. To ponad 5 ha terenu o długości ponad 500 m. Firma Skanska – inicjator i główny sponsor przedsięwzięcia – oraz krakowski ZM potwierdzają, że ten projekt jest wyjątkowym eksperymentem ze względu na skalę i metodę pracy. Inicjatywa wymagała opracowania indywidualnego modelu współpracy między miastem, stroną społeczną i prywatnym fundatorem. Głównym konsultantem przedsięwzięcia było biuro Jana Gehla, a organizatorem i moderatorem warsztatów – Fundacja Aktywnych Obywateli im. Józefa Dietla. Opiekę nad przedsięwzięciem objęło dwóch wiceprezydentów miasta odpowiedzialnych za infrastrukturę i rozwój.

W ciągu kilku miesięcy 2015 r. odbyły się cztery spotkania warsztatowe z udziałem mieszkańców, wystawa przedstawiająca wizualizacje idei projektowych i proces ich powstawania oraz otwarta debata i głosowanie nad ostatecznym kształtem Ścieżki. Myślą przewodnią, wokół której budowany jest charakter założenia, jest *Słowo*, zastosowane w zieleni, wodzie, małej architekturze, rzeźbie, tymczasowych scenografiach, projekcjach światła i dźwięku.

Do maja 2016 r. trwały prace koncepcyjne połączone z szeregiem spotkań i uzgodnień, a do stycznia 2017 r. powstawał projekt wykonawczo-budowlany I etapu realizacji. W czerwcu 2017 r. zakończono I etap Ścieżki, obejmujący przestrzeń publiczną przed budynkiem AXIS oraz skwer im. Mariana Eilego. Na skwerze pojawiły się nowe nasadzenia bylin, traw ozdobnych (ponad 1300 m²), drzew (ponad 60) i krzewów (blisko 2000) oraz fontanna i poidełka. Istotnym elementem skweru jest stworzony na nowo plac zabaw, wykorzystujący naturalne materiały. Całkowicie wymieniona została nawierzchnia oraz mała architektura, postawiono obiekty sztuki i tablice z informacjami o twórczości patrona skweru i założonego przez niego tygodnika „Przekrój”, a także opisujące sam projekt Superścieżki. Koszt realizacji I etapu, ponad 2 mln zł, poniosła Skanska, która była także generalnym wykonawcą inwestycji (w partnerstwie z ZM oraz Radą Dzielnicy II Grzegórzki). Kolejne fazy Superścieżki są obecnie na etapie projektowania i uzyskiwania stosownych pozwoleń administracyjnych.



foto: Piotr Banasik



foto: Piotr Banasik

w mieście” (Wydział Kształtowania Środowiska UMK, 2011). Zawierają one wytyczne dla terenów gminnych, takich jak parki, zieleńce, zieleń przyuliczna i (w pewnych przypadkach) osiedlowa. Mogą być traktowane również jako nieobligatoryjne wytyczne dla inwestorów prywatnych, np. w zakresie doboru polecanych gatunków roślin do zastosowania na osiedlach deweloperskich, parkingach czy w otoczeniu biurowców.

Dobłą praktyką dotyczącą prywatnego finansowania zieleni miejskiej są stosowane przez Zarząd Zieleni Miejskiej (ZZM) w Krakowie pakiety sponsorskie, czyli gotowe propozycje finansowania różnych inwestycji na rzecz zieleni (por. studium przypadku 10.2). Podobne pakiety oferuje Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, włączając je w szerszą strategię działań partnerskich (ramka 1).

Przy dużych projektach ta forma finansowania może być zastąpiona przez umowy trójstronne, określające szczegółowo zobowiązania właściciela działki, wykonawcy i sponsora. Na podstawie takich umów realizowana jest m.in. krakowska Superścieżka (ramka 2). Ten wzorcowy projekt wyznaczył obowiązujący obecnie w Krakowie model współpracy między prywatnym deweloperem a instytucjami samorządowymi. Może on być stosowany przy łączonych inwestycjach publicznych i biznesowych, wszędzie tam, gdzie w przestrzeni publicznej dochodzi do połączenia interesów społecznych i prywatnych. Ważnym wyróżnikiem Superścieżki jest formuła *placemakingu*, czyli szerokiego zaangażowania interesariuszy przy określaniu idei i treści projektu¹.

Certyfikacja wielokryterialna zrównoważonych inwestycji

W Polsce funkcjonuje dobrze rozwinięty rynek certyfikacji zielonego budownictwa. Certyfikowane są głównie projekty deweloperskie. Według Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC), w połowie 2018 r. liczba obiektów posiadających certyfikaty BREEAM, LEED, DGNB, WELL i HQE przekroczyła 500, a ich całkowita

powierzchnia użytkowa dochodzi do 12 mln m². Samorządy powinny wspierać projekty certyfikowane, ponieważ wyróżniają się one niskoemisywnością. Korzystne oddziaływanie zieleni wykorzystuje się głównie w takich elementach certyfikowanych budynków jak zielone dachy i fasady, które m.in. ograniczają efekt miejskiej wyspy ciepła.

Stosowane w Polsce certyfikaty nie są jednak bezpośrednio związane z jakością przestrzeni zewnętrznej. Aspektem, który najsilniej dotyczy zazielenienia przestrzeni wokół certyfikowanych budynków, są ich relacje transportowe. Zrównoważone budynki nie mogą generować zwiększonego ruchu samochodowego, są więc lokalizowane w miejscach obsługiwanych przez transport publiczny, pieszy i rowerowy, a przy ich projektowaniu ogranicza się do minimum liczbę miejsc parkingowych. Ograniczenie liczby samochodów w mieście jest z kolei warunkiem niezbędnym dla skutecznego zazielenienia ulic.

W Polsce nie przyjęły się jeszcze certyfikaty zrównoważonych projektów urbanistycznych, np. BREEAM Communities czy LEED for Neighborhood Development, które w sposób nieporównanie bardziej kompleksowo integrują interesy inwestorów, deweloperów i społeczności lokalnych. Niezbędnymi i podlegającymi ocenie cechami każdego certyfikowanego masterplanu są m.in. sposoby wpisania zabudowy w lokalny kontekst środowiskowy oraz wartość zielonej infrastruktury. Miasta w kilkunastu krajach korzystają już z certyfikacji urbanistycznej, aby przyspieszyć rozwój projektów zintegrowanych (BRE, 2018; Boeing i in., 2014). Standard BREEAM Communities International uwzględnia różne konteksty środowiskowe i może być stosowany prawie na całym świecie. Jego autorzy zaznaczają, że nawet w środowisku o wyjątkowo bogatym ekosystemie lub wobec specyficznych wymogów planistycznych przewidziana jest możliwość dostosowania kryteriów do lokalnych uwarunkowań przyrodniczych, a także politycznych, gospodarczych i kulturowych (BRE Global, 2018).

Niezależnie od samego procesu certyfikacji, z systemów tych można czerpać inspirację do planowania i projektowania urbanistycznego,

¹ ZZM w Krakowie zastosował następnie ten model m.in. przy projektowaniu parku Reduta.

Ramka 3. **Business Garden – dobra praktyka otoczenia biurowców**

Business Garden jest miejscem pracy, ale ma też integrować pracowników, zachęcać ich do aktywności i przyciągać również w czasie wolnym. Oprócz standardowych stojaków na rowery, przy biurowcu są postawione samoobsługowe punkty naprawy oraz prywatne stacje rowerów miejskich. Starannie dobierani są najemcy punktów usługowych, aby pracujący w Business Garden mogli załatwić wiele codziennych spraw na miejscu, w przerwie lub po wyjściu z biura. Ogrody są animowane zorganizowanymi zajęciami ruchowymi i wydarzeniami kulturalnymi. Chodzi m.in. o przyjazną atmosferę w miejscu pracy i zatarcie sztywnego podziału pomiędzy czasem pracy i zabawy. Przestrzenie wspólne i atrakcje organizowane są z myślą o najemcach, ale przy okazji zaciera się granica między prywatnym kompleksem biurowym a przestrzenią publiczną.

W Business Garden Warszawa, dzięki ograniczeniu liczby naziemnych miejsc parkingowych, prawie całą dostępną powierzchnię działki zajmuje ogólnodostępny park projektu JSK Architekci. Tereny zieleni, wliczając zielone dachy i tarasy, stanowią 60 proc. powierzchni kompleksu. Wśród zieleni są tam rozmieszczone obiekty małej architektury: pomosty, elementy sportowe, różnorodne miejsca do siedzenia, leżaki, ławki; można też usiąść bezpośrednio na trawie.

Kompozycja ma charakter krajobrazowy i stanowi układ drzew, krzewów, traw ozdobnych i bylin oraz sieci alejek spacerowych, zbiorników wodnych i elementów małej architektury. Wody opadowe w całości zatrzymywane są na terenie i gromadzone do nawadniania zieleni w okresach suchych i napełniania otwartych zbiorników wodnych.



fot. www.propertydesign.pl



fot. pkrajewski.pl

zwłaszcza że kryteria i wytyczne są nieodpłatnie dostępne na stronach internetowych BREEAM (BRE, 2017) i LEED (USGBC, 2014). Twórcy tych systemów zaznaczają, że władze lokalne nie powinny ich używać zamiast systemów planowania, ale jako narzędzia uzupełniające, służące promocji zrównoważonego rozwoju przestrzennego lub jako wytyczne dla rewizji lokalnych polityk i regulacji (U.S. Green Building Council, 2014).

Zielona przestrzeń w otoczeniu biurowców

Zwiększając atrakcyjność budynków dla najemców szczególnie dbających o dobrostan swoich

pracowników, niektórzy deweloperzy celują powyżej standardów certyfikatowych. Biurowce coraz częściej oferują dodatkowe świadczenia związane z utrzymaniem zdrowia i dobrego samopoczucia: sale ćwiczeń, treningi jogi, dostarczanie do biura świeżych warzyw i owoców; zarządcy zgadzają się na obecność w pracy zwierząt domowych. Kolejnym krokiem jest podnoszenie jakości otoczenia zewnętrznego. Przestrzeń wokół biurowców jest zazieleniana, aby w przerwach od pracy można było lepiej ją wykorzystać do relaksu i aktywności fizycznej. Takie zmiany w przestrzeni służą zarówno pracownikom biur jak i osobom postronnym.

W Polsce jednym z pionierów we wdrażaniu systemów, które uzupełniają zrównoważone

budownictwo i poprawiają otoczenie, jest firma Vastint, budująca kompleksy Business Garden (ramka 3). Są one projektowane z myślą o stworzeniu wygodnego i inspirującego środowiska zatrudnienia, do czego przyczynić się mają ogrody, zaprojektowane do spacerów, aktywnego wypoczynku i pracy. Obcowanie z zielenią i wodą pomaga ograniczyć codzienny stres (obniżając poziom kortyzolu) oraz obniżyć tętno i ciśnienie krwi, prowadząc do poprawy zdrowia poprzez wzmocnienie systemu immunologicznego, obniżenie ryzyka depresji, otyłości, cukrzycy oraz nowotworów. Zielen w otoczeniu zwiększa zadowolenie, rozwija kreatywność, poprawia zdolność myślenia i podejmowania dobrych decyzji. Może mieć korzystny wpływ na kulturę pracy oraz sprzyjać wewnętrznej harmonii i więziom społecznym (Gilchrist i in., 2015; Lottrup i in., 2015). Takie środowisko pozytywnie wpływa na produktywność. Dodatkowo, zielona przestrzeń kompleksów biurowych z założenia otwiera się na przestrzeń publiczną, przyczyniając się do ogólnej poprawy jakości środowiska miejskiego (por. przykład Business Garden opisany w ramce 3 i pl. Europejskiego w Warszawie – w ramce 4).

Zielen w strefach komercyjnych, centrach biznesowych i handlowych

Z perspektywy zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego wydzielenie w mieście stref handlowych i biznesowych jest krytykowane z powodu braków ich funkcjonalnej i społecznej integracji z miastem. Monofunkcyjne strefy powodują dysfunkcje komunikacyjne i deficyty społecznych relacji, wynikające wprost z dzielenia miasta. Centra komercyjne mogą jednak rozwijać się w sposób bardziej zrównoważony dzięki zieleni, która poprawia warunki pracy i funkcjonowania biznesu, świadcząc równocześnie usługi ekosystemów dla całej populacji miasta, a nawet przyczyniając się do realizacji najambitniejszych celów ochrony przy-

rody, takich jak ochrona gatunkowa (por. studium przypadku 10.3 dotyczące zarządzania bioróżnorodnością na obszarach planowanych inwestycji biurowych firmy Skanska)².

Dzielnice rozwoju biznesu (Business Improvement Districts, BIDs) to instytucje zarządzające strefami handlowo-usługowymi na swoich obszarach, w dużym stopniu niezależne, ale utrzymujące partnerskie relacje z lokalnym samorządem. Nawet w krajach anglosaskich, skąd ten rodzaj organizacji pochodzi, nie wykształciły one pełnej autonomii wobec samorządu lokalnego, ale w porozumieniu z nim są podmiotami zarządzającymi, odpowiedzialnymi na terenie BIDs za bieżące bezpieczeństwo, monitoring, estetykę i czystość, czyli utrzymanie oraz promocję miejsca. Podział obowiązków pomiędzy władzą publiczną a zarządami BIDs na ich terenie podlega ciągłym zmianom, uzależnionym od aktualnych relacji społecznych i koniunktury gospodarczej (De Magalhaes, 2014). Jedną z kluczowych kompetencji zarządów BIDs może być zarządzanie zielenią.

Naukowe badania wpływu zieleni w mieście na percepcję, postawy i zachowania konsumentów wskazują, że działalność komercyjna i zazielenianie przestrzeni miasta to praktyki nie tylko nie przeciwstawne, ale wzajemnie się wzmacniające. Zielen obecna w obiektach handlowych oraz w ich otoczeniu poprawia wyniki handlu detalicznego i może być traktowana jako strategiczna przewaga biznesowa (Joye i in., 2010). Badania reakcji konsumentów na obecność drzew w dzielnicy handlowej wskazują, że drzewa duże i zadbane tworzą cenny z perspektywy biznesu charakter miejsca, w sposób trwały podnosząc jakość wrażeń estetycznych i ocenę czasu spędzonego na zakupach. Zielen, a szczególnie drzewa, mogą być skutecznie wykorzystywane do marketingu miejsca. Pozytywne skojarzenia z naturą korzystnie wpływają na postrzeganie samych zakupów, które z aktywności czysto praktycznej przekształcają się w doświadczenie bardziej pełne i związane z konkretnym miejscem (Wolf, 2009) (por. ramka 5 nt. Tarasów Zamkowych w Lublinie).

² Snep i in. (2011) argumentują, że zielen założona w sąsiedztwie zabudowy komercyjnej i na jej dachach może wspierać lokalne siedliska, przyczyniając się do znaczącego wzrostu populacji gatunków chronionych. Np. w Holandii, gdzie przeprowadzono badanie, takie inwestycje mogą zaowocować wzrostem populacji czterech chronionych gatunków motyli o 19–33%.

Ramka 4. Plac Europejski w Warszawie – dobra praktyka komercyjnej przestrzeni publicznej

Na warszawskiej Woli, w miejscu dawniej zaniedbanego kwartału ulic Towarowej, Grzybowskiej, Wroniej i Łuckiej, powstała wysokiej jakości przestrzeń publiczna z zielenią i fontannami, dostępna wyłącznie dla pieszych. To pierwszy tej skali miejski plac w stolicy, spólnie zaprojektowany i zrealizowany na prywatnej działce przez dewelopera – firmę Ghelamco – jako element przestrzeni publicznej towarzyszący kompleksowi Warsaw Spire. Inwestycja kosztowała 1,2 mld zł, z czego sam plac – 40 mln zł.

Na powierzchni 1,5 ha (dwukrotnie większej od pl. Zamkowego) inwestor posadził 140 drzew (niektóre w czasie sadzenia miały wysokość nawet 11 m) i ok. 14 tys. innych roślin, m.in. żywopłoty z buku zwyczajnego oraz liczne krzewy. Mikroklimat placu poprawia też długi na 120 m kaskadowy strumień, w którym latem brodzą dzieci. Dla wypoczynku ustawiono leżaki i ławki z palet z poduchami oraz klocki z drewna służące za stoliki. Plac zaprojektowała firma Wirtz International Landscape Architects, która w swoim portfolio ma m.in. ogrody Pałacu Elizejskiego, Jardin du Carrousel w Ogrodach Tuileries w Paryżu i Jubilee Park w Londynie.

Na placu brak jest barier dla wózków i osób niepełnosprawnych. Zadbano, aby partery usługowe wokół placu zostały zajęte przez obiekty ożywiające przestrzeń: restauracje i kawiarnie z letnimi ogródkami. Inwestor i jego partnerzy organizują tam cykle wydarzeń o charakterze artystycznym, rozrywkowym i sportowym, okazjonalne imprezy i świąteczne iluminacje, które regularnie przyciągają tysiące osób. W zależności od pory roku, działa tu bezpłatne kino plenerowe, lodowisko, bulodrom (do gry w petankę) oraz otwarta galeria sztuki nowoczesnej i designu. Dzięki tym aktywnościom plac zafunkcjonował jako centrum lokalne. Pomimo że projektanci pl. Europejskiego wyraźnie dążyli do jego formalnej integralności, warto zauważyć, że jego wnętrze posiada jedną historyczną pierzeję. Stojąc tam kamienice z muralami to ostańce pamiętające czasy warszawskiego getta.

Przebiegiem placu ma też kilka słabości. Największy budynek stoi od strony południowo-zachodniej, co powoduje wrażenie chłodu, nie zawsze pożądanego poza sezonem letnim. Niektórzy użytkownicy wskazują na niedostatek ogólnodostępnych stojaków na rowery i stałych siedzisk z oparciami, których szczególnie brakuje w sąsiedztwie zbiorników wodnych. Ogólnie jednak inwestycja wyróżnia się jakością. We wrześniu 2016 Towarzystwo Urbanistów Polskich nagrodziło pl. Europejski w X edycji konkursu na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Polsce w kategorii „Nowo wykreowana miejska przestrzeń publiczna”. Plac został również doceniony przez międzynarodowe środowisko ekspertów rynku nieruchomości, przyczyniając się do zdobycia przez Warsaw Spire tytułu najlepszej inwestycji biurowej na świecie w prestiżowym konkursie MIPIM Awards 2017 w Cannes. Co najważniejsze, założenie placu, początkowo odbierane z rezerwą przez dużą część opinii publicznej jako zabieg marketingowy, już w roku otwarcia wygrało internetowy plebiscyt na najlepszą realizację architektoniczną w stolicy.



fot. bi.gazeta.pl



fot. bi.gazeta.pl

Ramka 5. Tarasy Zamkowe – dobra praktyka centrum handlowego

W centrum Lublina powstała galeria handlowa z zielonym dachem o powierzchni ponad 16 tys. m². Koncepcja Tarasów Zamkowych, autorstwa biura Stelmach i Partnerzy, uwzględnia zarówno zasady zielonego budownictwa, jak też kontekst dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego. Obiekt ma przypominać raczej jedno z lubelskich wzgórz niż wielokubaturowe centrum handlowe. Publicznie dostępny dach, ze skwerami, trawnikami i ciągami spacerowymi jest miejscem rekreacji i wydarzeń kulturowych.

Bryłę galerii wpisano w krajobraz naturalny poprzez zielone skarpy od strony rzeki Czechówki. Dach obsadzony został lokalnymi gatunkami, występującymi na brzegach lubelskich rzek. To m.in. bzy, wierzby, a przede wszystkim różne gatunki traw. Rośliny zostały dobrane tak, aby tworzyć semi-naturalny system o regionalnym charakterze. Dobór gatunków ma równocześnie ułatwić eksploatację. Miejscowe rośliny nie wymagają ochrony przed mrozem ani szkodnikami, a zabiegi pielęgnacyjne mogą być ograniczone do minimum.

Dach został wykonany przy użyciu systemowych materiałów do dachów zielonych. Teren podzielono ze względu na sposób użytkowania i typ uprawy na dwie strefy. Pierwsza, o pow. ponad 10 tys. m², gdzie założono uprawę ekstensywną na cienkiej warstwie substratu glebowego, jest niedostępna dla spacerujących, ale tamtejsza roślinność: trawy, zioła, krzewinki i sukulenty, jest dostosowana do trudnych warunków siedliskowych i ma duże zdolności regeneracyjne. Druga strefa to ponad 5 tys. m² ogólnodostępnych upraw intensywnych, gdzie mogą rosnąć byliny, krzewy i drzewa. Towarzyszą one ciągom komunikacyjnym, przestrzeni rekreacyjnej i widowiskowej. Zieleń wysoka w postaci drzew liściastych posadzona jest przy alejkach spacerowych, na zielonych skarpach łączących poszczególne przestrzenie wypoczynku i rekreacji. Wyposażenie dachu obejmuje ścieżki, ławki, poidelka i tabliczki informujące o gatunkach roślin. Projekt obejmuje również uprawę pnączy na elewacji zachodniej i północnej, a także nasadzenia zieleni niskiej od południowej strony budowli, gdzie przebiega podziemna infrastruktura techniczna.

Dach Tarasów Zamkowych jest też punktem widokowym, z którego rozciąga się panorama Wzgórza Zamkowego i Starego Miasta w Lublinie. Możliwość spacerowania wśród zieleni i podziwiania panoramy starówki Lublina przyciąga odwiedzających. Na ogólnodostępną część dachu można wejść z poziomu ulicy, z tarasu galerii oraz z wnętrza galerii. Zasady korzystania zostały określone w regulaminie. Dach jest dostępny przez 7 dni w tygodniu, z wyłączeniem dni, w których odbywają się tam imprezy okolicznościowe.

Funkcja publicznego ogrodu rekompensuje stratę zabudowanego terenu, ale właściciel obiektu wykorzystuje powierzchnię dachu także do celów komercyjnych. Powstało tam pole do gry w minigolfa, sztuczna plaża, bar, urządzone są imprezy promocyjne. Na dachu można rozstawić namioty, urządzać pokazy i koncerty.

Projekt zdobył certyfikat BREEAM Excellent, a realizacja – szereg nagród, m.in. International Property Awards w kategorii Retail Development for Poland 2015 i w kategorii Retail Development: Project for Europe Region, a także nagrodę za Inwestycję Roku w konkursie Prime Property Prize 2015 w kategorii Rynek powierzchni handlowych oraz wyróżnienie SARP 2015 w kategorii Obiekt użyteczności publicznej.



fol. www.immofinanz.com



fol. Małgorzata Genca

Zakończenie

Opisane w rozdziale przykłady angażowania biznesu do współtworzenia przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni, pokazują, że takie działania są możliwe i przynoszą wielostronne korzyści. Należy jednak zauważyć, że stanowią one dopiero początek bardziej złożonych działań. Większość współczesnych realizacji deweloperskich ma charakter osiedli mieszkaniowych o bardzo ograniczonej skali i funkcjonalności. Wprawdzie inwestorzy coraz częściej dbają, aby wyposażono je w zielone podwórka, tarasy lub wydzielone ogródki, ale to władza publiczna ma dbać o otoczenie osiedla i jego integrację z resztą miasta. Taka dychotomia nie służy integralności i jakości przestrzeni. Aby osiągnąć wysoką jakość i trwałość założeń urbanistycznych, muszą one być oparte na długoterminowych strategiach rozwoju i projektach obejmujących w sposób zintegrowany inwestycje publiczne i prywatne. Pogodzenie interesów publicznych i prywatnych powinno być podstawą polityki zrównoważonego rozwoju miasta³.

W ostatniej dekadzie pojawiły się w Polsce próby budowy kompletnych, modelowych dzielnic miejskich, które mają cechować się przyjazną i ekologiczną przestrzenią do życia. Inwestycje deweloperskie są tam wpisywane w projekty urbanistyczne większych całości miasta. Takie projekty z zasady powinny opierać się na partnerskiej współpracy samorządów z prywatnymi inwestorami. Dzięki niej mogą przyczynić się do realizacji zasadniczych zadań projektowania urbanistycznego, którymi są integracja przestrzenno-funkcjonalna kwartałów i dzielnic oraz wewnętrzna ciągłość, witalność i różnorodność przestrzeni publicznych (przykład takiej zintegrowanej dzielnicy opisujemy w studium przypadku 10.1 – Nowe Żerniki). Najbardziej pożądane w strukturze i obrazie miasta są przestrzennie zdefiniowane kwartały oraz sekwencje ulic (w tym zielonych alei i bulwarów), placów i parków. Projekty deweloperskie podporządkowane takiej ramowej strukturze mają szansę współtworzyć użyteczne, trwałe i charakterystyczne miejsca do życia i wspólnego użytkowania.

Literatura

- Ambrose-Oji, B., Buijs, A., Geróházi, E., Mattijssen, T., Száraz, L., Van der Jagt, A., Hansen, R., Rall, E., Andersson, E., Kronenberg, J. i Rolf, W. 2017. *Innovative governance for urban green infrastructure: a guide for practitioners, GREEN SURGE Project Deliverable 6.3*. University of Copenhagen, Copenhagen.
- Biejat, K. 2017. *Zarządzanie oraz ochrona zieleni w polskich miastach*. Fundacja Sendzimira, Warszawa.
- Boeing, G., Church, D., Hubbard, H., Mickens, J. i Rudis, L. 2014. LEED-ND and Livability Revisited. *Berkeley Planning Journal* 31–55.
- BRE. 2017. *BREEAM Communities Technical Manual: Version: SD202 – Issue: 1.2*. BRE Global Limited, Watford.
- BRE. 2018. *Achieving Sustainable Masterplans*. BRE Global.
- BRE Global. 2018. *BREEAM Communities International Technical Standard*.
- De Magalhaes, C. 2014. Business Improvement Districts in England and the (private?) governance of urban spaces. *Environment and Planning C: Government and Policy* 32: 916–933.
- Gilchrist, K., Brown, C. i Montarzino, A. 2015. Workplace settings and wellbeing: Greenspace use and views contribute to employee wellbeing at peri-urban business sites. *Landscape and Urban Planning* 138: 32–40.
- Jeleński, T., Kosiński, W. i PPS. 2009. *Jak przetworzyć miejsce: podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*. Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków.
- Joye, Y., Willems, K., Brengman, M. i Wolf, K. 2010. The effects of urban retail greenery on consumer experience: Reviewing the evidence from a restorative perspective. *Urban Forestry & Urban Greening* 9: 57–64.

³ Mowa tu o politykach zdefiniowanych na szczeblu państwowym i unijnym (patrz: (Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2015; Karta Lipska, 2007), jak i na szczeblach regionalnym i lokalnym.

- Karta Lipska. 2007. Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich, przyjęta z okazji nieformalnego spotkania ministrów w sprawie rozwoju miast i spójności terytorialnej w Lipsku, w dniach 24–25 maja 2007 r.
- Lottrup, L., Stigsdotter, U.K., Meilby, H. i Claudi, A.G. 2015. The workplace window view: a determinant of office workers' work ability and job satisfaction. *Landscape Research* 40: 57–75.
- Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. 2015. *Krajowa Polityka Miejska 2023. Dokument przyjęty Uchwałą Rady Ministrów w dniu 20 października 2015 r. Warszawa.* MliR, Warszawa.
- PLGBC. 2017. *WELL Building Standard* <<https://plgbc.org/pl/certyfikacja-wielokryterialna/well-building-standard>>.
- Snep, R.P.H., WallisDeVries, M.F. i Opdam, P. 2011. Conservation where people work: A role for business districts and industrial areas in enhancing endangered butterfly populations? *Landscape and Urban Planning* 103: 94–101.
- Urząd m.st. Warszawa. 2017. *Warszawa zaprasza do zielonej współpracy* <www.um.warszawa.pl/aktualnosci/warszawa-zaprasza-do-zielonej-wsp-pracy>.
- U.S. Green Building Council. 2014. *LEED Reference Guide for Neighborhood Development V4*. USGBC, Washington.
- USGBC. 2014. *Getting to know LEED: Neighborhood Development* <www.usgbc.org/articles/getting-know-leed-neighborhood-development>.
- Wolf, K.L. 2009. More in store: research on city trees and retail. *Arborist News* 18: 22–27.
- Wydział Kształtowania Środowiska UMK. 2011. Standardy zakładania i pielęgnacji podstawowych rodzajów terenów zieleni w mieście – zał. do Programu ochrony środowiska dla miasta Krakowa na lata 2012–2015 z uwzględnieniem zadań zrealizowanych w 2011 roku oraz perspektywę na lata 2016–2019.

STUDIUM PRZYPADKU 10.1

Nowe Żerniki we Wrocławiu – dobra praktyka budowy zrównoważonej dzielnicy

Tomasz Jeleński

Politechnika Krakowska

Nowe Żerniki (WuWA2) to próba stworzenia modelowej dzielnicy mieszkaniowej. Projekt idealowo nawiązuje do słynnej wystawy architektonicznej WuWA (1929), która miała postać wzorcowego osiedla wybudowanego z inicjatywy Śląskiej Sekcji Werkbundu we współpracy z miejskimi władzami budowlanymi. WuWA2 to przedsięwzięcie zainaugurowane w 2011 r. przez miasto Wrocław i Dolnośląską Okręgową Izbę Architektów RP, przy współpracy wrocławskiego oddziału SARP. Gmina przeznaczyła na ten cel 40 ha terenu w zachodniej części miasta i 40 mln zł na budowę infrastruktury drogowej i społecznej oraz zieleni miejską. Prywatny kapitał inwestowany jest w budowę kwartałów mieszkaniowych. Wykonawcami są architekci, inwestorzy/deweloperzy, konsultanci oraz Urząd Miejski Wrocławia. Wspólne działania koordynuje Architekt Miasta.

Nowe Żerniki pomyślane zostały jako jednostka kompletna, zintegrowana i sprzyjająca budowaniu więzi sąsiedzkich, wyposażona w infrastrukturę społeczną charakterystyczną dla miasta oraz dużo terenów zieleni. Projektanci oparli jej strukturę na kilku dużych zielonych założeniach. Główne osie urbanistyczne dzielnicy to aleje, w które wkomponowane są kameralne punkty handlowe i usługowe: przedszkole, szkoła, przychodnia, dom seniora, a także dom kultury i lokalny targ. Na terenie przecinającego osiedle skweru-alei o wymiarach 80 na 400 m lokowane są obiekty rekreacyjne, boiska i place zabaw. W południowej części dzielnicy powstaje park, z miejscem dla obiektu sakralnego.

Teren podzielono na kilka kolonii, które są realizowane etapami. Obecnie kończy się budowa I etapu. Przekroczono liczbę 900 mieszkań dla ok. 3 tys. mieszkańców. WuWA2 ma pokazać możliwą alternatywę dla oferty generowanej dotąd przez rynek deweloperski. Chodzi m.in. o zaangażowanie różnorodnych inwestorów – oprócz deweloperów i inwestorów indywidualnych także małych spółdzielni i kooperatyw. Takie zróżnicowanie ma m.in. umożliwić realizację modelowych rozwiązań dla budynków o różnej skali, charakterze i budżecie. Deweloperzy wyłaniani są w ramach przetargów ofertowych, w których istotnym czynnikiem oceny jest przedstawiona koncepcja architektoniczna. Ich oferty ocenia komisja, która zwraca uwagę nie tylko na to, ile deweloper jest skłonny zapłacić za



phot. Maciej Lulko

Rysunek 1. Widok na dzielnicę Nowe Żerniki – pierwszy etap realizacji. Widoczne załączki zielonych alei, jeden ze zbiorników retencyjnych i zielone dachy

działkę, ale przede wszystkim co i jak zamierza na niej zbudować.

Żaden kwartał w Żernikach nie może być grodzony. Poczucie bezpieczeństwa i intymności zapewnia odpowiedni układ i ludzka skala budynków. Osiedlowe uliczki, zielone dziedzińce, alejki i ogródki mają integrować mieszkańców i sprzyjać tworzeniu sąsiedzkich więzi. Bliskość infrastruktury społecznej oraz wysokiej jakości piesze i zielone przestrzenie publiczne mają zlikwidować uzależnienie od samochodu i zachęcać do ruchu pieszego.

W umowach notarialnych z miastem deweloperzy zobowiązują się do inwestycji w błękitno-zieloną infrastrukturę na terenie swoich działek, jak i działania na rzecz zazieleniania przestrzeni wspólnych. Na przykład budowa obsadzonej roślinnością kładki pieszo-rowerowej, która ma połączyć WuWA2 z rozległymi terenami rekreacyjnymi Kąpieliska Glinianki, ma być zrealizowana w formule partnerskiego współfinansowania. Przede wszystkim jednak inwestorzy na swój koszt zazieleniają półprywatne wnętrza kwartałów: drogi wewnętrzne, podwórka i zieleńce, które muszą pozostać ogólnodostępne.

W projektowaniu poszczególnych zespołów zabudowy uczestniczą miejskie jednostki odpowiedzialne za realizację przestrzeni publicznych i infrastruktury. W założeniach podkreśla się, że przestrzenie komunalne mają mieć charakter zrównoważony i niskokosztowy, tj. służyć integracji i rekreacji, ochronie środowiska i minimalizacji wydatków eksploatacyjnych. Realizacja projektów wymaga wycięcia tysięcy drzew. Wykorzystywane są więc nasadzenia zastępcze. Deweloperzy, którzy zobowiązani są do nasadzeń kompensacyjnych, deponują je w banku nasadzeń, pozostającym w dyspozycji miasta. Dzięki temu drzewa finansowane przez prywatne podmioty pojawiają się w przestrzeniach wspólnych w odpowiednim miejscu i czasie.

Podczas projektowania i realizacji zwraca się uwagę na retencję wody deszczowej w zbiornikach zamkniętych i otwartych. Wszyscy deweloperzy



fol. Maciej Lulko

Rysunek 2. Jeden ze zbiorników retencyjnych w Nowych Żernikach

są zobowiązani, zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w umowach, do budowy zbiorników zamkniętych. Woda z nich może być wykorzystywana przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe. Nadmiar jest odprowadzany do dwóch otwartych zbiorników retencyjno-rekreacyjnych. Tam część deszczówki odparowuje, reszta jest wykorzystywana do podlewania zieleni miejskiej. Zbiorniki pełnią również funkcję zimowiska dla płazów, dzięki odpowiedniemu ukształtowaniu terenu i posadzonym w wodzie roślinom.

Zbigniew Maćków, jeden z liderów grupy pomysłodawców, projektantów i organizatorów WuWA2, zauważa, że idea zrównoważonej dzielnicy i nieformalna edukacja, która ma miejsce w procesie wyboru inwestorów i określania warunków inwestycji, zainspirowała część z nich do dodatkowych działań na rzecz podnoszenia jakości i ochrony środowiska. Powstały na przykład: ogólnodostępna siłownia, która zamienia pracę mięśni w energię elektryczną; panele fotowoltaiczne zasilające oświetlenie części wspólnych; stacja monitorowania jakości powietrza; sad z tradycyjnymi odmianami drzew owocowych. W kwartałach pojawiają się zielone dachy i bezpieczne miejsca dla rowerów. Jeden z deweloperów, firma Archicom, zorganizował Akademię Młodego Ogrodnika. W kilkunastu skrzyniach dzieci z sąsiedztwa mogą hodować zioła.

STUDIUM PRZYPADKU 10.2

Pakiety sponsorskie i inne formy współpracy ZZM w Krakowie z biznesem

Katarzyna Przyjemská-Grzesik

Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie

Początki współpracy krakowskiego Zarządu Zieleni Miejskiej (ZZM) z biznesem miały miejsce dzięki strategii społecznej odpowiedzialności biznesu, na którą niezwykle silny nacisk kładły władze jednej ze światowych korporacji mających oddział w Krakowie. Firma dysponowała środkami na działania na rzecz środowiska przyrodniczego, miała również rzeszę wolontariuszy chętnych do podjęcia aktywności. Brakowało jednak projektu, w który mogliby się włączyć. Po przeprowadzeniu analizy środków i oczekiwań sponsora, jak również możliwości, jakimi dysponuje ZZM, okazało się, że konieczne jest stworzenie odpowiedniego narzędzia, dzięki któremu tego typu wsparcie sponsora mogłoby znaleźć zastosowanie w ramach struktur miejskich. Tak zrodziła się idea stworzenia pakietów sponsorskich.

Choć impulsem do ich powstania był znaczący zastrzyk finansowy zaoferowany przez sponsora, oferta, którą przygotowano, dała możliwość zaangażowania się niemal każdemu mieszkańcowi. Pula pakietów zakładała możliwość dokonania „zielonych zakupów” w kwotach od 150 do nawet 10 000 zł, jednak kluczową opcję stanowił pakiet „szyty na miarę”, w ramach którego firma otrzymywała ofertę dostosowaną do posiadanych środków i uwzględniającą jej oczekiwania. Aby realizacja pakietów była możliwa, konieczne było również opracowanie modelu prawnego respektującego urzędowe uwarunkowania. Po przeanalizowaniu wielu wariantów za najbardziej optymalne rozwiązanie uznano umowę trójstronną (umowa o wspólne zrealizowanie zadania) pomiędzy: firmą – dostawcą/wykonawcą – urzędem. Wypracowana przez ZZM formuła stanowi narzędzie na tyle uniwersalne, że korzystać z niego mogą również inne instytucje publiczne w Polsce realizujące podobne przedsięwzięcia.

Dla większości sponsorów niezwykle istotnym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji o wykupieniu „pakietu sponsorskiego” była możliwość zaangażowania w akcję swoich pracowników. W ramach działań związanych z zielonym pakietem realizowany był wolontariat pracowniczy. Wspólna praca przy sadzeniu zieleni łączyła więc aspekty integracyjne, edukacyjne i społeczne. Pracownicy są przecież jednocześnie mieszkańcami naszego miasta, a ich działania mające na celu jego zazielenienie przyczyniają się do wzrostu poczucia odpowiedzialności za miasto jako dobro wspólne.

fot. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie



Rysunek 3. „Wysadzamy ekrany” – wspólna akcja sadzenia pnączy wzdłuż ekranów akustycznych przez pracowników HSBC i mieszkańców Krakowa, 22 października 2016 r.



foto: Piotr Kempf

Rysunek 4. „Ogród motyli” – skwer przy ul. Dekerta w Krakowie, zrealizowany w ramach pierwszej wspólnej akcji crowdfundingowej studentów, mieszkańców i Urzędu Miasta

Aby jednak zaspokojona została tak istotna dla większości sponsorów potrzeba włączenia w tego typu działania pracowników, konieczne jest dysponowanie w ramach instytucji odpowiednim zespołem. Przykładowo wspomniany w studium przypadku 1.2 zespół „Kraków w zieleni” może pomóc w logistyce związanej z organizacją całego przedsięwzięcia. Każda inicjatywa powinna zostać również odpowiednio nagłośniona. Informacje o realizacji zielonego pakietu, umieszczane zarówno w mediach społecznościowych, jak i na stronie instytucji, nie tylko wspierają strategię społecznej odpowiedzialności angażujących się przedsiębiorstw, ale również informują i edukują inne firmy oraz samych mieszkańców o możliwości partycypacji w podobnych działaniach.

Wraz z uruchomieniem dla przedsiębiorców możliwości realizacji strategii społecznej odpowiedzialności poprzez pakiety sponsorskie, liczba firm chętnych do realizacji takich działań z każdym rokiem wzrasta. Od początku projektu (2016 r.) wzięło w nim udział ponad 25 firm, w tym część kilkakrotnie. Od 2016 r. w ramach pakietów sponsorskich udało się pozyskać na rzecz miasta kwotę ponad 600 tys. zł. Sumy te co roku się zwiększały. I tak odpowiednio w 2016 r. było to ok. 50 tys. zł, 2017 r. – 220 tys. zł, a w 2018 r. – 340 tys. zł. Poza

aspektem finansowym warto pamiętać o setkach uczestników, którzy w czynny sposób przyczynili się do zazielenienia miasta.

Inną ciekawą formułą współpracy na linii miasto–firmy–mieszkańcy, zapoczątkowaną w Krakowie, była akcja crowdfundingowa, której celem było zebranie środków na rewitalizację niewielkiego skweru w jednej z krakowskich dzielnic. Z inicjatywą akcji zgłosiła się do magistratu grupa studentów Uniwersytetu Jagiellońskiego, która w sposób praktyczny chciała zrealizować program w ramach przedmiotu „crowdsourcing”. Realizacja tego projektu była możliwa dzięki opracowanej wcześniej formule pakietów sponsorskich, gdyż mechanizmy były bardzo zbliżone. Akcja zakończyła się sukcesem, a studenci wraz z mieszkańcami zmienili zaniedbany skwer w piękne, pełne klimatu miejsce.

Reasumując, wspólne działania firm i instytucji publicznych nie tylko są możliwe, ale niosą ze sobą wiele korzyści, wykraczających poza najbardziej oczywisty aspekt finansowy. Bazując na gotowych rozwiązaniach prawnych, warto wychodzić z inicjatywą współpracy do firm, pamiętając jednocześnie, że poprzez ich zaangażowanie docieramy pośrednio i bezpośrednio do rzeszy mieszkańców – uczestników lub odbiorców – w obu przypadkach beneficjentów zaistniałych przemian.

STUDIUM PRZYPADKU 10.3

Plan zarządzania bioróżnorodnością na obszarach planowanych inwestycji biurowych firmy Skanska

Joanna Ejsmont, Adam Targowski
Skanska

Bioróżnorodność w miastach jest zagadnieniem często pomijanym w procesie inwestycyjnym, szczególnie w ściśle zabudowanych centrach miast. Ze względu na dowiedziony pozytywny wpływ obecności zieleni na jakość życia ludzi, firma Skanska przy planowaniu każdego projektu biurowego stawia sobie za cel tworzenie jakościowej tkanki przyrodniczej, chcąc wykorzystać możliwości, jakie daje dana inwestycja. W przypadku nowej inwestycji biurowej jeszcze przed przystąpieniem do projektowania powstaje plan zarządzania bioróżnorodnością. Ma on na celu uwzględnienie środowiska przyrodniczego w analizie potrzeb użytkowników i innych interesariuszy, uzupełniając tym samym dialog prowadzony z nimi. Projekt bioróżnorodnej zieleni wokół inwestycji ma za zadanie dopełnienie funkcji społecznych, współtworzy wizerunek estetyczny całości, a jednocześnie wspiera szereg procesów zachodzących w ekosystemie.

Pierwszym krokiem w realizacji planu jest wnikliwa analiza sytuacji przyrodniczej (fauny i flory) w otoczeniu przyszłego projektu z udziałem przyrodników oraz zwrócenie uwagi na wyzwania, z jakimi mierzy się miasto, dzielnica, sąsiedztwo (na terenach śródmiejskich często brak jest znaczących elementów przyrodniczych, ciągłość korytarzy ekosystemów jest przerywana). W tym celu realizowana jest inwentaryzacja elementów przyrody oraz usług ekosystemów na terenie inwestycji, jak również w promieniu 200 m od niej. Następnie identyfikuje się wymogi, jakie muszą być spełnione dla utrzymania lub zwiększenia bioróżnorodności. Istotne jest wzięcie pod uwagę, jak usługi ekosystemów odpowiadają na potrzeby przyszłych użytkowników budynków (przeanalizowane w procesie dialogu z interesariuszami). Poza identyfikacją usług

ekosystemów istniejących na danym terenie ocenia się również potencjał wykreowania nowych usług.

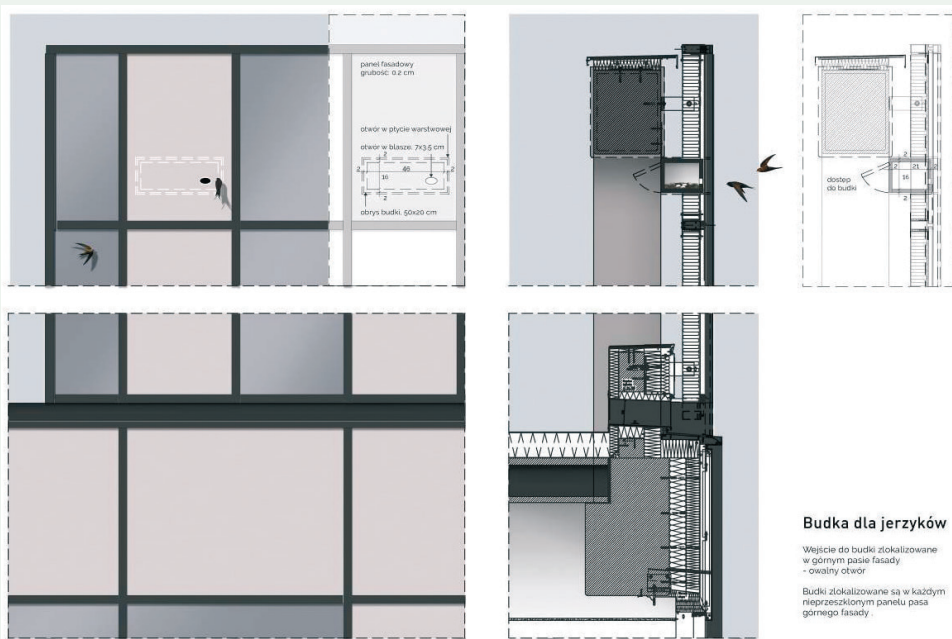
Wyniki powyższych analiz, poza szczegółowym opisem uwarunkowań i możliwości, zawierają rekomendacje. Wskazują one, jak wraz z rozwojem projektu można poprawić stan przyrody w otoczeniu lub – w skrajnych przypadkach – wprowadzić nowe elementy, zwiększając wartość ekologiczną otoczenia nieruchomości. Na tym etapie powstają szczegółowe wytyczne co do zakresu zabezpieczenia, pielęgnacji i ochrony elementów ekosystemu zastanego i projektowanego.

Kolejnym etapem jest wdrożenie wypracowanych wytycznych w projekty zagospodarowania terenu. Wymaga to świadomego podejścia do projektowania przestrzeni otaczającej budynek. Zwyczajową praktyką jest wypełnianie roślinami kształtów o sumarycznej powierzchni spełniającej wymagania pozwoleń



foto. Elżbieta Rotblum

Rysunek 5. W budynku biurowym Spark pszczołami opiekuje się Pszczelarium



Rysunek 6. Detal rozwiązania instalacji budek dla jerzyków na attyce budynku biurowego Nowy Rynek w Poznaniu

w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, bez analizy wpływu na inne elementy przyrody, często bagatelizując ograniczone szanse na jej przetrwanie. Natomiast uwzględnienie potrzeb bioróżnorodności oraz biofilii wymaga świadomego kształtowania przestrzeni pod szatę roślinną od samego początku, z uwzględnieniem nie tylko jej powierzchni i aspektów eksploatacyjnych, ale również potrzeb ekosystemu.

Równie istotnym etapem jest odpowiedni dobór podwykonawców oraz nadzór nad skutecznym wykonaniem nasadzeń w celu zapewnienia odpowiednich warunków do przyjęcia się roślin oraz ich późniejszego wzrostu i rozwoju. Przy pracy z materiałem przyrodniczym sama instrukcja może okazać się niewystarczająca, konieczne jest wsparcie ekspertów ds. zieleni oraz ich stałe zaangażowanie przez cały proces projektowania, wykonania oraz późniejszej eksploatacji.

W przypadku fauny Skanska bierze pod uwagę przede wszystkim ptaki, szczególnie jerzyki, których miejsca gniazdowania są w polskich miastach często likwidowane na skutek termomodernizacji budynków. Stworzenie budek dla jerzyków znalazło się

kilkakrotnie w rekomendacjach, toteż zostały one zainstalowane w realizowanych budynkach. Często pojawia się również kwestia pszczoł i innych zapylaczy, w tym uwzględnienia roślin miododajnych w okolicy budynku lub na jego dachu (na zdjęciach budynek biurowy Spark, na którego dachu pszczołami opiekuje się Pszczelarium).

Kluczowe dla skutecznej ochrony i kształtowania usług ekosystemów jest właściwe określenie zakresu zaangażowania konsultanta ds. zarządzania wartością przyrodniczą na terenie inwestycji. Skanska wyłania eksperta, którego zadaniem jest zarówno przeprowadzenie oceny przyrodniczej, sporządzenie planu bioróżnorodności i planu zarządzania zielenią dla inwestycji oraz konsultowanie projektu, jak i prowadzenie nadzoru w funkcji inspektora nadzoru terenów zieleni przy realizacji inwestycji. Nadzór ten obejmuje: konsultacje przy wyborze firmy wykonawczej, wprowadzenie firmy wykonawczej na teren realizacji, akceptację materiałów i wykonywanych prac, odbiór realizacji, zalecenia pielęgnacyjne uwzględniające rodzaj i technologię wykonania nasadzeń oraz stały nadzór na terenie inwestycji.