

# **GENIUS PUB – LOCI & SOC – REAL**

## **Mariensztatu i nie tylko...**

# Początki polskiego soc-realizmu (1949-56), a narodziny radzieckiego (15 lat wcześniej)

Wraz z rewolucją w 1917r. artyści rosyjscy poszukiwali awangardowych rozwiązań odcinających ich od „burżuazyjnej tradycji”. Od 1934r. przyjęto oficjalnie kierunek soc-realistyczny w wielu działaniach artystycznych, zgodnych z ideami marksizmu i leninizmu. Do Polski ten styl dotarł w 1949r. z rekomendacjami samego ówczesnego Min. Kultury i Sztuki W.Sokorskiego, generała brygady oraz członka KC PZPR. Postulowano jednocześnie nawiązywanie do klasycyzmu, z jednoczesną kontynuacją przedwojennego trendu modernistycznego.



Soc-realizm oparty na idei rewolucyjnej, obalający „doktryny burżuazyjne”, próbował znaleźć substytuty architektoniczne i nowe dominanty.

Kryteria ówczesnych ocen dotychczasowego ładu urbanistycznego były brutalne; to co związane z feudalizmem i kapitalizmem należało potraktować jako nieudacznego eklektyka, który trzeba było poobcinać i tak jakby zmienić dekorację lub wyburzyć całkowicie, tak aby na tym miejscu powstało nowe, „świeże młode socjalistyczne”, oddające jednocześnie hołd ludziom pracy.

rys. Układ soc-real pol-i-tyczny w Europie Centralnej

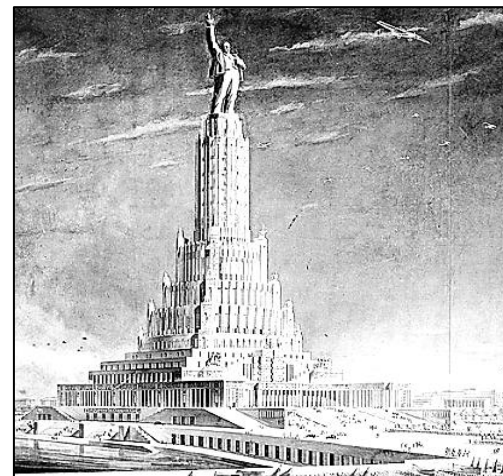
## **Obecny stosunek społeczeństwa do przestrzeni publicznej, a wcześniejszy socjalistyczny**

Przestrzeń publiczna, jakże ważna część tkanki miejskiej, która może być rozpatrywana w „podejściu holistycznym”, jako że można ją porównywać do układu nerwowego i krwionośnego ludzkiego organizmu. Stanowi ona przecież arterie komunikacyjne z infrastrukturą miejską, które jak zaczynają szwankować to grozi miastu „zator” lub nawet „wylew”. Do tego jeszcze „płuca” – zieleń publiczna i akwenty, dające to co tak ważne dla zdrowia, wymianę powietrza – świeży nieskażony oddech. Jaka wartość mają te newralgiczne części miasta? Jaki wpływ na przyległą zabudowę oraz w jakim stopniu decydują o jakości życia? – Oto pytania, na które warto znaleźć odpowiedź.

Wg. badań CBOS aż ponad 50% Polaków nie dba o dobra publiczne, koncentrując się na zaspokojeniu własnych potrzeb, nie zważając na innych. Świadomość społeczna odnosząca się do terenów pod ochroną konserwatorską oraz ochroną środowiska naturalnego wzrasta najczęściej wraz z wykształceniem i wiekiem mieszkańców. Znaczący jest fakt ok. 20% wzrostu dbałości polskiego społeczeństwa o dobra publiczne, paradoksalnie po upadku systemu socjalistycznego. Niestety w dalszym ciągu ok. 60% obywateli toleruje np. picie alkoholu w ogólnodostępnych przestrzeniach, jednocześnie tyleż samo krytykuje nieprawidłowości w pełnieniu funkcji publicznych, nie angażując się w życie społeczne.

„Znieczulony” stosunek do wspólnej własności wykazał już w XVIII w. agronom Arthur Young twierdząc: „Daj człowiekowi na własność skałę, a zamieni ją w ogród. Daj mu w dzierżawę ogród, a w 9 lat zamieni go w pustynię.”

## Przykład soc-real koncepcji braci ze wschodu



*rys. Fotografie przedstawiające wyburzoną Cerkiew Chrystusa Zbawiciela oraz projektowana alternatywa - Pałac Kraju Rad w Moskwie (rozkaz Stalina)*

Pionierami socrealistycznych idei urbanistycznych byli oczywiście radzieccy komuniści, którzy wprowadzali je z nieobliczalnym rozmachem, niszcząc i gwałcąc istniejące dotychczasowe układy zagospodarowania przestrzennego.

Szczytem absurdałnego planowania komunistycznej władzy w Moskwie było wyburzenie (na rozkaz Stalina) największej budowli prawosławnej - Cerkwi Chrystusa Zbawiciela, wybudowanej ku czci zwycięstwa nad wojskami napoleońskimi, już zaledwie po 50 latach od czasu jej posadowienia, po to, aby zbudować tam Pałac Rad o wysokości 415 m, z pomnikiem Lenina na szczycie, o wielokrotnych gabarytach w odniesieniu do Statuy Wolności. Z kolei w latach 60-tych zbudowano w tamtym miejscu otwarty basen „Moskwa” (dominujący duch Lenina się „rozwodnił”), a już w latach 90-tych zdecydowano o odbudowie pierwotnej cerkwi, ponownie gromadząc darowizny od obywateli na pokrycie jej kosztów.



# Koncepcje architektury soc-realistycznej na bazie dogmatów komunistycznych

Fragmenty książki pt. „Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa”(\*) autorstwa E. Goldzamt'a z 1956r. dot. źródeł „radzieckiej inspiracji” (ozn. gwiazdka) oraz kształtującej się „nowej” polskiej architektury”.

(\*) sam tytuł sugeruje, że dziedzictwo było problemem dla ówczesnych „monterów urbanistycznych”;

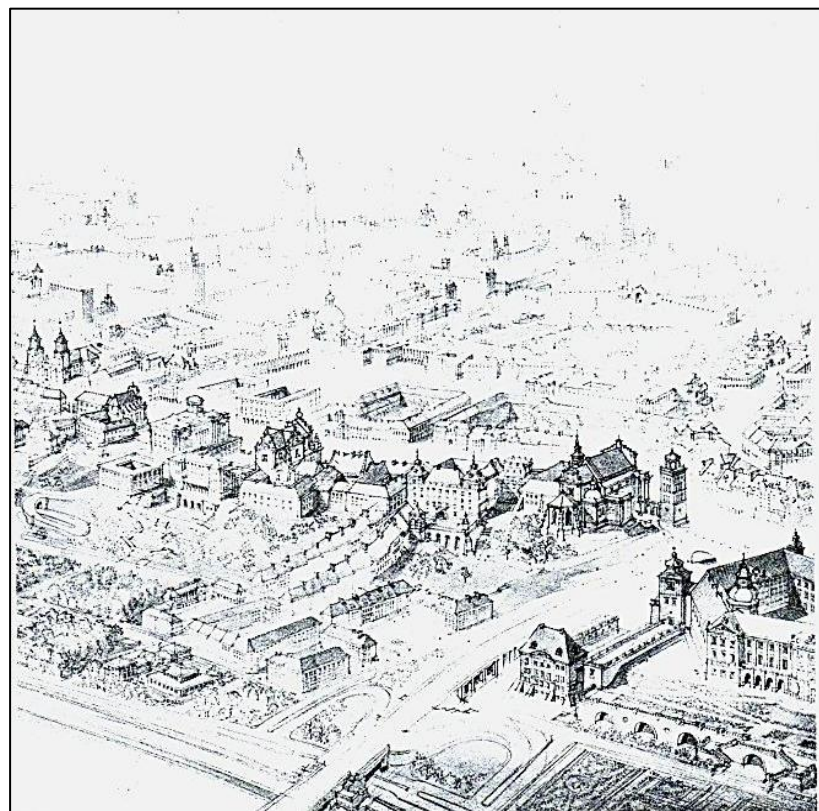
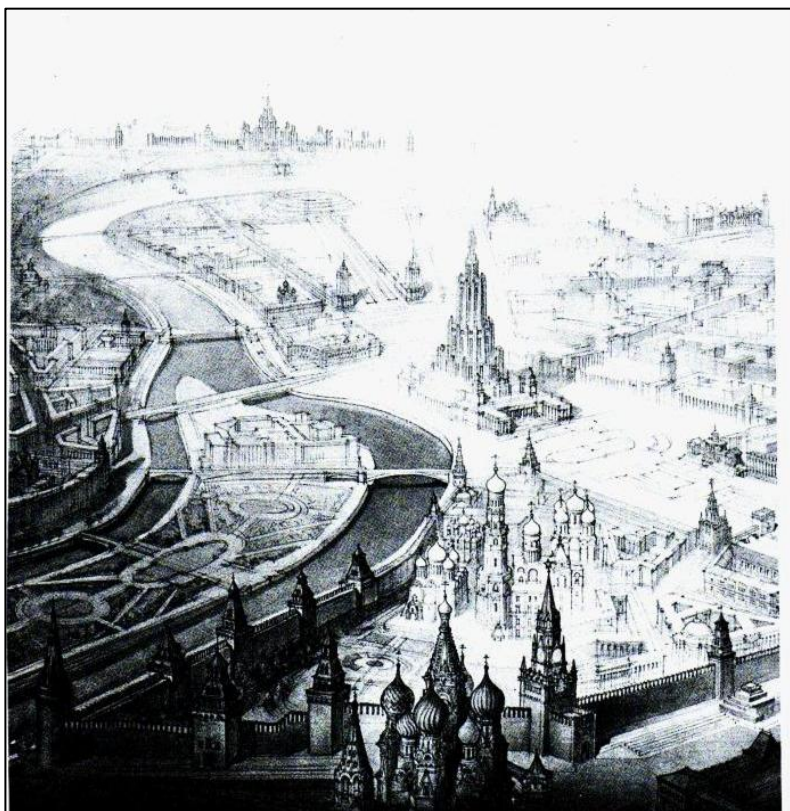
„Trzeba dać możliwość kulturom narodowym rozwinąć się i ujawnić wszechstronnie wszystkie swe możliwości — mówił Stalin — żeby stworzyć warunki stopienia się ich w jedną wspólną kulturę z jednym wspólnym językiem w okresie zwycięstwa socjalizmu na całym świecie. Rozkwit narodowych w formie i socjalistycznych w treści kultur w warunkach dyktatury proletariatu w jednym kraju dla stopienia się ich w jedną ogólną socjalistyczną (zarówno w formie, jak i w treści) kulturę z jednym wspólnym językiem, gdy proletariatus zwycięży na całym świecie i socjalizm przeniknie w życie codzienne — na tym właśnie polega dialektyka leninowskiego ujęcia kwestii kultury narodowej“<sup>1</sup>.

„Hasło kultury narodowej było hasłem burżuazyjnym, dopóki burżuazja była przy władzy, a konsolidacja narodów odbywała się pod egidą ustroju burżuazyjnego. Hasło kultury narodowej stało się hasłem proletariackim, gdy przy władzy znalazł się proletariatus, a konsolidacja narodów zaczęła przebiegać pod egidą Władzy Radzieckiej“<sup>1</sup>. ★ *Stalin «Olieta»*

★ „Niewątpliwie «charakter narodowy» — pisze Stalin — nie jest czymś określonym raz na zawsze, lecz zmienia się wraz z warunkami życia; ponieważ jednak istnieje w każdej danej chwili, więc wyciska swoje piętno na obliczu narodu“<sup>2</sup>.

★ stwierdza Stalin już w r. 1926 formułując je w następującym syntetycznym skrócie:  
„Budujemy kulturę proletariacką. To jest zupełnie słuszne. Ale słuszne jest również to, że kultura proletariacka, socjalistyczna w swojej treści, przybiera rozmaite formy i sposoby wyrażenia u rozmaitych narodów wciągniętych do budownictwa socjalistycznego, w zależności od różnic języka, warunków bytu itd. Proletariacka w swojej treści, narodowa w formie — taka jest owa ogólnoludzka kultura, do której zmierza socjalizm“<sup>1</sup>.





***rys. Powojenna panorama Moskwy (z lewej) i Warszawy (z prawej)***

*(na szczęście w naszej Stolicy na skarpie dominował Kościół Św. Anny oraz Pałac pod Blachą)*

*źródło: „Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa”, E.Goldzamt*

Początki sztuki budowy miast w Polsce sięgają odległego okresu feudalizacji stosunków społecznych i kształtowania się państwa polskiego. Powstające w wiekach X, XI, XII grody i klasztory obronne, odgrywające wówczas rolę punktów oparcia nowej organizacji państwowej, stały się załóżkami miastotwórczymi, z których tworzyły się najwybitniejsze miasta polskie: Kraków, Wrocław, Warszawa i inne. W XIII wieku, w okresie umacniania się stosunków feudalnych, narodził się element gospodarki towarowej i powstania ustroju stanowego w Polsce, kształtują się dojrzałe organizmy miejskie. Feudałowie zainteresowani w zakładaniu miast nadają im przywileje lokacyjne gwarantujące szereg swobód, a jednocześnie określające zasady zwartej organizacji miejskiej, która występuje wobec seniora jako całość.

Kierunek pierwszych lat międzywojennych wiązał się z nadziejami wytworzenia w niepodległym państwie nowego ładu moralnego, opartego na ideałach swojszczyzny, i zbankrutował wraz z rozczarowaniem, które przyniosła nosicielom marzeń o odrodzeniu narodowym i społecznym realna rzeczywistość Polski międzywojennej. Nurt „zdrowego narodowego irracjonalizmu”, „słowiańskiej tężyzny” z lat 1935–1939, nurt dążący do ciężkich, z grubą ciosanych obrazów był o tyle bezpośrednim wyrazem wstecznej tendencji ideologicznej, o tyle w swej „mocarstwowości” oderwany od realnego układu sił w społeczeństwie i w świecie, o tyle wreszcie przeciwstawny humanistycznym tradycjom architektury polskiej,

„Kształtowania przestrzennego Warszawy socjalistycznej” Stefan Tworowski podkreślał: „doprowadzić do rewizji postępowania w sprawie «jurydyki» zabytkowej włączając obiekty historyczne do zespołów współtworzących nowy obraz Warszawy socjalistycznej”<sup>1</sup>.

Rezolucja narady potępiła oba wsteczne prądy, które były źródłem sztucznego podziału śródmieścia. „Formalizm, nihilizm i konstruktywizm, jako przejawy burżuazyjnego kosmopolityzmu, wąski tradycjonalizm odbijający tendencje nacjonalistyczne, zbyt ciasno pojęty ekonomizm — oto czynniki hamujące rozwój architektury”<sup>2</sup>.

W dotychczasowym dorobku rozwiązań jedności starego i nowego w układach przebudowywanych miast dominowały koncepcje daleko posuniętego harmonizowania obu pseudozabytkowe, a na przeciwnym zawierały ciekawe elementy kontrastowania skalowego i plastycznego. Nowy etap rozwojowy architektury socjalistycznej, związany z powszechnym przejściem do masowego budownictwa prefabrykowanego i krzepnięciem prawdziwie nowatorskich tendencji naszej kultury.

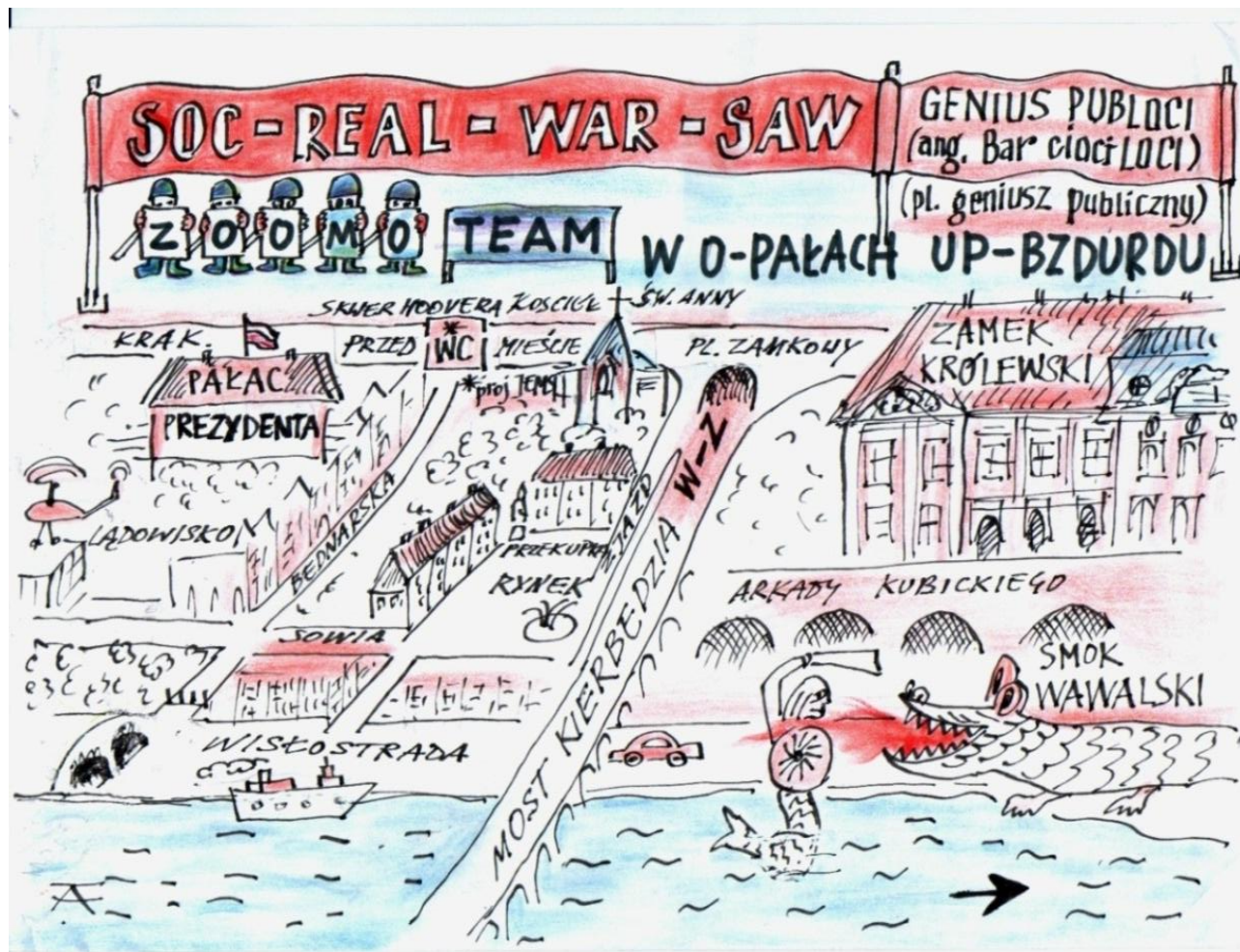




***Rys. Szkice alternatywnej prezentacji soc-real dominant,  
zainspirowane nieprzemijającymi tradycyjnymi wzorcami  
(propozycja autora referatu)***



## Mariensztat – geneza 1000-letniej osady i Jurydyki z powojennym „Pub-loci”



To właśnie tutaj otwiera się pierwsza karta historii obecnej Stolicy Polski, gdzie zasłużony rycerz z Rawskiego rodu nadaje nazwę Warszowa” osadzie z X w., nawiązując do własnego, ówczesnie popularnego imienia „Warsz”. Lokalizacja ta była sprzyjająca, na wysokiej wiślanej skarpie, przy dopływie do rzeki Wisły, na wysokości dzisiejszej trasy W-Z, bezpiecznie odcinającej teren od strony północnej, również z naturalną wodną barierą od str. wschodniej.

*rys. Ilustracja panoramy trasy W-Z i Mariensztatu w klimacie PRL*

GENIUS PUB-LOCI & SOC-REAL

© A.Kiziniewicz MRICS



## Soc-real propaganda powojennej Trasy W-Z i Mariensztatu

(fragmenty książki „Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa”, E.Goldzamt)

Tendencja harmonii starego i nowego w toku przebudowy miasta doprowadziła do szeregu ciekawych rozwiązań całości urbanistycznych i ich fragmentów (przebudowa śródmieścia Moskwy; architektura Mauzoleum Lenina w zespole placu Czerwonego; założenie Trasy W—Z, Krakowskiego Przedmieścia i placu Zamkowego w Warszawie).

W architekturze osiedla Mariensztackiego autorzy po raz pierwszy w twórczości powojennej sięgnęli do środków ekspresji architektonicznej przekazanych nam przez tradycję. Nastroje liryzmu i humanistycznego ciepła, które scharakteryzować miały socjalistyczną dzielnicę mieszkaniową, wyrazili przez użycie tradycyjnych form podcieni arkadowych, skarp, wysokich ceramicznych dachów, poprzez podjęcie tradycyjnego wątku

tektonicznego ściany zwieńczonej gzymsem i rozczłonkowanej profilowanymi półziami poziomymi. Tradycjonalizm zabudowy mariensztackiej był w istocie rzeczy pewnym nowatorstwem w okresie, gdy schematyzm i jałowość form architektury mieszkaniowej stanowiły powszechnie przyjętą zasadę.

Ta ocena ogólna, związana z konkretnymi warunkami i sytuacją w twórczości architektonicznej lat 1947—1949, bynajmniej nie oznacza bezkrytycznej kanonizacji Mariensztatu. Należy stwierdzić, że szereg zastosowanych w tym założeniu zasad jest ściśle związanych z sytuacją osiedla u stóp najświetniejszego bodajże w Warszawie skupiska wysokiej klasy zabytków i z jego pionierską rolą w nowej twórczości architektonicznej.

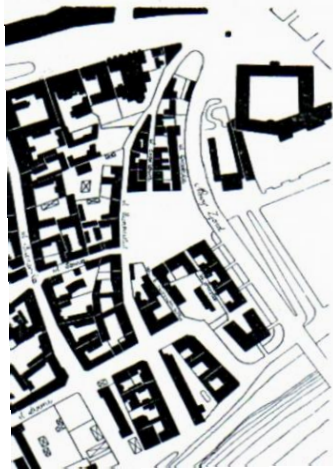
Nie może być więc wzorem do zastosowania w innych warunkach ani zasada obojętnego, a nawet nieco prowincjonalnego potraktowania zabudowy mariensztackiej jako jedynie tła i podbudowy dla zabytkowych dominant.



## Mariensztacki prototyp odbudowy 1946-1949



371. Warszawa. Panorama Trasy W—Z i otoczenia placu Zamkowego od strony Wisły



372. Widok otoczenia placu Zamkowego w przedwojennej Warszawie

*rys. Panorama z widokiem na Mariensztat (przed i po wojnie)*

*Źródło: „Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa, E.Goldzamt*

Mariensztat to pierwsze powojenne osiedle wybudowane w latach 1948-49, stanowi jakby samodzielne XVIII-wieczne miasteczko stylizowane renesansowo.

Po 60 latach w 2009r. ta słynna kolonia mieszkaniowa doczekała się wpisu do rejestru zabytków jako wyjątkowy układ urbanistyczny.

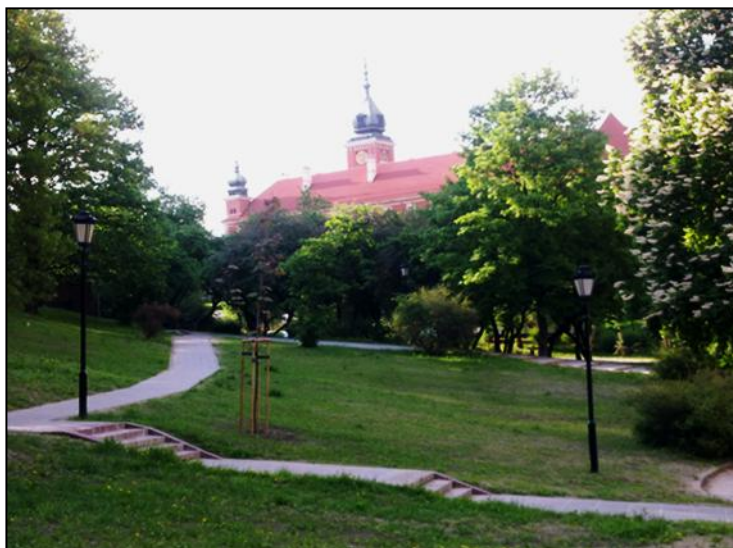
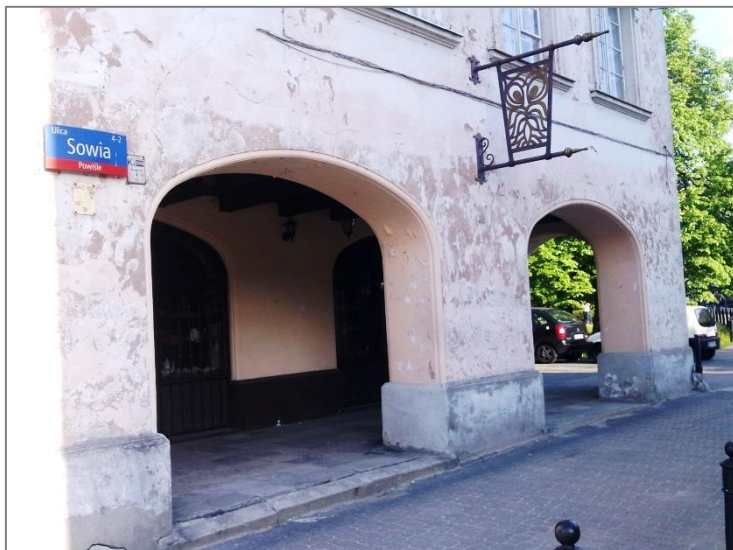


## Mariensztat obecnie





## Mariensztat obecnie



GENIUS PUB-LOCI & SOC-REAL

© A.Kiziniewicz MRICS

## **Obecne rozumienie dziedzictwa kulturowego jako dobra publicznego**

Ekonomiści używają całkiem precyzyjnych określeń czym są dobra publiczne. Definiowane dobro publiczne ma dwie charakterystyczne cechy.

Po pierwsze, nie podlega wyłączeniu (z ang. *non-excludible*), to znaczy, że z technicznego punktu widzenia nie jest możliwe wyłączenie użytkowników z jego korzystania. Dobra dziedzictwa kultury różnią się pod względem stopnia dostępności. Dostęp do eksponatów np. w muzeum jest ograniczony – bez biletu wstępu do muzeum nie można ich oglądać.

Po drugie, oglądanie „otwartych” zabytkowych obiektów np. Starego Miasta jest zazwyczaj ogólnodostępne – nie praktykuje się przecież pobierania opłaty za wstęp do „żywej” części miasta. Pomiedzy tymi dwoma skrajnymi przypadkami są okoliczności, kiedy możliwe jest ograniczenie dostępności do dóbr dziedzictwa kulturowego, ale może to okazać się dość kosztowne w ostatecznym bilansie.

Ograniczona dostępność jest istotnym zagadnieniem, ponieważ teoria ekonomii podpowiada nam, że rynki sektora prywatnego, nastawione na zysk nie wytwarzają wystarczającej ilości dóbr ogólnodostępnych. Wiadomo dlaczego tak się dzieje. Jeśli nie ograniczymy dostępu ludzi do korzystania z wytworzonego dobra, wówczas nie zmusimy ich do płacenia za nie. Jeżeli klienci nie będą nam płacić, to nie uzyskamy profitów. Bez zysków nie zapewnimy sukcesu inwestora i utrzymania danego dobra. Można zatem założyć, że prywatni właściciele będą dbać o nasze dziedzictwo kulturowe tylko wtedy, gdy będzie ono dotyczyć dóbr o wysokim rynkowym popycie.



Jednym ze sposobów ograniczenia liczby wizytatorów jest pobieranie opłaty za wstęp. W tym przypadku limitowanie liczby odwiedzin poprzez odpłatność za wejście ma kilka zalet. Generuje przychody, które mogą być następnie zainwestowane w dobra dziedzictwa kulturowego, dodatkowo ogranicza liczbę odwiedzin zwiększając prawdopodobieństwo, że korzystają z niego osoby, które doceniają jego wartość.

Żyjemy w świecie ograniczonych zasobów i stale musimy dokonywać wyborów i kompromisów w naszych przedsięwzięciach. Tutaj również teoria dóbr publicznych może okazać się pomocna. Teoria ta zakłada, że odpowiednia wartość dobra publicznego może być określona poprzez porównanie krańcowego kosztu wytworzenia danego dobra do krańcowych społecznych korzyści jego wytworzenia.

Jak to wygląda w praktyce?

Założmy, że w przykładowym mieście znajduje się ok. 100 miejsc o znaczeniu kulturowym, ale nie mamy wystarczających środków na utrzymanie ich wszystkich.

Moglibyśmy oszacować koszt utrzymania jednego miejsca, dwóch miejsc, itd. Następnie ww. koszty moglibyśmy porównać do korzyści wynikających z utrzymania jednego miejsca, dwóch miejsc, itd.

Spółecznie optymalna ilość zachowanych miejsc to liczba, przy której dodatkowe koszty utrzymania jednego więcej obiektu będą równe dodatkowym korzyściom wynikającym z zachowania dodatkowego obiektu, a relacja koszty-korzyści dla ostatniego obiektu będzie równa 1.

Ten sam tok myślenia może być też wskazówką przy decydowaniu o kosztach jakie to dla każdego obiektu trzeba ponieść, aby go później „publicznie eksponować”.

## **Obecne metody szacowania publicznych dóbr (najczęściej nierynkowych)**

Poniżej opisane zasady stosowania poszczególnych metod szacowania wartości nie tylko nieruchomości zabytkowych, ale też dostępnych publicznie obszarów chronionych:

- Metoda kosztów podróży

Jest to najprostsza metoda pośrednia bazująca na zasadzie, że cenę dobra kultury reprezentują wydatki na koszty podróży podjętej w celu zwiedzania miejsca posadowienia danego zabytku. Ilość wykorzystanego dobra wyraża zatem częstotliwość jego odwiedzin. Zmiany w kosztach podróży i w częstotliwości odwiedzin wykorzystuje się dla zbudowania krzywych popytu na usługi turystyczne związane z nieruchomościami zabytkowymi.

Do tych kosztów zalicza się często również ekwiwalent czasu, jaki poświęcają odwiedzający na dotarcie oraz zwiedzanie danego zabytku.

- Metoda cech hedonicznych

Stanowi pośrednią ocenę ujawnionych preferencji nabywców dóbr, z wykorzystaniem cen zorientowanych rynkowo, realizowany tak, aby ustalić wartości nierynkowych składników majątkowych danego dobra. Przy dużej liczbie transakcji zawieranych dla podobnych dóbr (różniących się cechami). Różnice cen transakcji pozwalają w trakcie analizy statystycznej wyliczyć ukryty wpływ poszczególnych atrybutów szacowanych dóbr.

- Metoda wyceny warunkowej

Jest to metoda polegająca na próbie symulacji rynku na dobra nierynkowe. Dokonuje się tego najczęściej poprzez badania ankietowe. Badania te polegają na przeprowadzeniu wywiadów z użytkownikami, którzy podają swoje hipotetyczne ceny dóbr nierynkowych, ze szczególnym wskazaniem na chęć partycypacji w płaceniu (ChP).



## **Wnioski odnośnie reakcji na dobra kultury i ich wartości**

Chociaż wyniki dla rozmaitych przypadków są zróżnicowane, to towarzyszą im pewne wspólne wnioski, prezentowane poniżej:

- Znacząca wartość dodana jest przypisywana obiektom kultury szczególnie chronionym i restaurowanym z funduszy państwowych. Z tego wynika, że społeczeństwo niechętnie odnosi się do zniszczeń i jest skłonne do partycypacji, aby unikać sytuacji lub zredukować postępującą degradację. Tymczasem wydaje się, że znaczny odsetek populacji nie przywiązuje wagi do zmian dot. kulturowych dóbr i ich aktywności. W niektórych przypadkach szacowane wartości dodane dotyczą wąskiej grupy, zwykle użytkowników dóbr kultury, lepiej edukowanej społeczności. To ważna wskazówka w poszukiwaniu funduszy na dobra kulturowego dziedzictwa.
- Chęć do płacenia ChP (ang. WTP) jest często deklarowana na poziomie „0” (nawet ok 90% badanych). Te reakcje mogą być traktowane po części jako protest przeciwko jakiejś formie opodatkowania lub udziału w dotacji, toteż nie odzwierciedlają w pełni prawdziwych ludzkich preferencji. Inne wyniki na poziomie „0” reprezentują ograniczenia budżetowe lub brak zainteresowania sprawami kultury oraz że zachowanie dziedzictwa jest jednak dość nisko klasyfikowane w sprawach publicznych. W przypadku, gdy więcej niż 2/3 społeczeństwa wykazuje „0” ChP, nawet regulacje podatkowe mogą być nieskuteczne, natomiast dobrowolne darowizny oraz opłaty za wstęp mogą dostarczyć bardziej odpowiednich form wydobycia istniejących wartości (choć wcześniejsza grupa preferuje nieograniczone zachowania). Gdy taksacja ma miejsce, uwaga powinna być skierowana na odpowiedni podział wydatków. Tak czy inaczej istotna staje się efektywna promocja wyselekcjonowanych dóbr kultury. To ona ma decydujący wpływ na poglądy, świadomość i reakcje społeczeństwa.

- Wartość dla „użytkujących” (odwiedzających lub mieszkańców) jest znacznie wyższa niż dla nie-użytkowników. To oznacza wyższe wartości dla rekreacji i zwiedzania. Sporo aspektów musi być uwzględnionych przy wprowadzaniu polityki cenowej z uwzględnieniem dostępności i wymogów konserwatorskich, które ustanowią koszty utrzymania i turystycznej „pojemności obiektu”. Niemniej jednak wartości użytkowników mogą być niewystarczające, aby udostępnić dobra kultury i usługi dla szerszej społeczności.
- Zalety dla „nie-użytkujących” – w przypadkach, gdy takowe występują dla szerszych grup społecznych, rozwój i utrzymanie dóbr kultury leży w interesie nawet społeczeństwa globalnego, toteż wówczas kumulacja zalet zabytków może być wysoka. Ta grupa zainteresowanych „nie-użytkowników” może reprezentować nawet sporą część społeczeństwa z notowanym wskaźnikiem „0” ChP. Dla tej grupy promocja dóbr kultury ma również istotny wpływ na decyzję wsparcia, nawet z dystansu.
- Problem konkurencyjności dóbr kultury i częściowej stronniczości może być mniej znaczący dla tych dóbr kultury, które nie mają substytutów (np. piramidy w Egipcie), ale może być bardzo silny, gdy dobra kultury nie są postrzegane jako „unikat” (jak np. wiele podobnych budynków zabytkowych, zamków, kościołów, katedr). Jeśli taka stronniczość występuje, wówczas szacowane wartości dla poszczególnych dóbr kultury może odzwierciedlać pragnienie zachowania wszystkich podobnych obiektów, a więc może dojść do zawyżenia wartości danego dobra.

- Okresowość uzyskanych wartości ChP – mniejsza ilość okresowych płatności skutkuje niższą ChP. Może to być wskazanie czasowej redukcji, gdy respondenci mogą przekazywać zryczałtowane wpłaty, które są niższe niż wartość bieżąca okresowych wartości ChP (stosując rynkowe stopy dyskontowe). Testowanie tego rodzaju skłonności powinno być uwzględnione w badaniach, tym bardziej gdy wpłaty są jednorazowe lub bardzo rzadkie.
- Niewiele badań ekonomicznych dotyczących kulturowego dziedzictwa zostało przeprowadzonych (zarówno dla budowli, jak i ruchomości). Przedstawione metody są w zasadzie uznaniowe, niewiele jest używanych jakiś preferowanych metod (np. metoda kosztów podróży).
- Obecne badania są bardzo zróżnicowane, zarówno pod względem rodzaju danego dobra, jak i aktywności z nim związanej oraz przewidywanych korzyści. Są przypadki szacowania podobnych dóbr z analogicznymi wartościami. Jednak korzyści (te aktualne i potencjalne) są zwykle dosyć zróżnicowane i odbiegają od „ramowego” bazowego przykładu, co znacznie utrudnia dokonanie logicznych i znaczących porównań analizowanych przypadków.
- Tendencje badających - mamy do czynienia z autorami badań, którzy poświęcają wiele uwagi na przedstawienie dokładnego opisu szacowanego dobra, w formie zrozumiałej dla respondenta. Na to składają się dwa etapy. Pierwszy - kluczowe znaczenie ma sytuacja, gdy oceny są zbieżne z wynikami innych ekspertyz. Drugi- zróżnicowane poziomy wyników i jakości muszą być przedstawione w sposób zrozumiały dla respondentów. Konieczne jest zatem, aby dopasować i zsynchronizować scenariusze wyceny z projekcjami wykonanymi przez odpowiednich ekspertów.

## Mariensztacki przykład szacowania wartości przestrzeni publicznej

W bieżącym roku Fundacja „Na Miejscu” przeprowadza m.in. badania na terenie Rynku Mariensztackiego odnośnie ruchu pieszego oraz preferencji jego zagospodarowania prezentowanych przez jej użytkowników, z jednoczesnymi konsultacjami z mieszkańcami tej Jurydyki (dawne określenie strefy wyłączonej spod praw miejskich).

Zakładając przykładowe notowania odnośnie ruchu turystycznego i nie tylko, można ustalić skumulowane wartości przy zastosowaniu tzw. metody kosztów podróży:

Śr. orientacyjny ruch piesz (godz. 6-24)	ok. 80 osób/godz.
(x) mnożnik dobowy (3/4 x 24h)	18
(x) wsp. turystyczny(dla 40% turystów)	0,40
(x) śr. koszt podróży (dojazd 50 PLN + zwiedzanie 60 PLN) (*)	110 PLN/os.
(x) wsp. korygujący (**)	0,90
Śr. dobowe notowania kosztów podróży	57 tys. PLN
(x) wsp. roczny (365 x 0,6) (***)	ok. 200
<b>Śr. roczne notowania kosztów podróży</b>	<b>ok. 11,5 mln PLN</b>

(\*) - zakładając ekwiwalent czasu poświęconego na dojazd oraz ok. 3 godz. zwiedzanie (zał. 20 PLN/godz.);

(\*\*) - odzwierciedlający specyficzne okoliczności, dot. zarówno przestrzeni jak i jej użytkowników;

(\*\*\*) - uwarunkowany sezonowością działalności na przedmiotowym terenie;



Powyższe szacunkowe notowania po skapitalizowaniu wskazują na następującą wartość przedmiotowej przestrzeni publicznej:

Śr. roczne notowania kosztów podróży (ww.)	11,5 mln PLN
(x) wsp. kapitalizacji (*)	ok. 15
<b>Szacunkowa wartość przestrzeni publicznej Mariensztatu</b>	<b>ok. 172 mln PLN</b>

(\*) - wynikający ze śr. stopy kapitalizacji na rynku nieruchomości ok. 7%;

Analiza obliczeniowa wg. wskaźników jednostkowych:

Wartość przestrzeni publicznej Mariensztatu	172 mln PLN
(:) powierzchnia publiczna ogólnodostępna	ok. 6 ha
(całkowita ok. 15 ha x wsp. dostępności 0,40) (*)	
<b>Śr. wartość jednostkowa przestrzeni publicznej</b>	<b>ok. 2 900 PLN/m<sup>2</sup></b>

(\*) - uwarunkowany terenami komunikacji pieszej oraz terenami zielonymi (bez komunikacji drogowej);

#### Komentarz:

*Wynik jednostkowy wartości przestrzeni publicznej potwierdza 20-30% relację do notowań rynkowych okolicznych gruntów pod zabudowę (M-U). Ciekawostką mogą być dywagacje na temat najkorzystniejszego wykorzystania ogólnodostępnego terenu wg. standardów rzeczoznawców majątkowych. To ważne zadanie dla lokalnych władz i zarządców terenów publicznych. Takie jakby nowe wyzwanie, jak optymalnie zagospodarować dobra publiczne, powiększając jednocześnie ich wartość.*

## **Wpływ jakości przestrzeni publicznej na wartość nieruchomości**

Wysoka jakość publicznego środowiska może mieć istotny dobroczynny wpływ na rozwój miast oraz wartości nie tylko wg. kwalifikacji ekonomicznych. Aglomeracje konkurując o pozyskanie funduszy inwestycyjnych oraz lokalizowanie wysoko pozycjonowanych firm, powinny starać się o atrakcyjne zagospodarowanie otwartych przestrzeni, przyległych do obecnej i przyszłej zabudowy. Takie działania to również ważna część strategii marketingowej lokalnych władz, bowiem dobrze zaprojektowane i urządzone parki, skwery, itp. przyciągają nie tylko zamożnych właścicieli i firmy, ale też ich pracowników i klientów. Przyciągające, miłe otoczenie ma również istotny wpływ na rozwój i prosperowanie jednostek komercyjnych, a przede wszystkim handlowych oraz rozwój turystyki.

Architektura zieleni publicznej wykazuje również często bezpośrednie korzyści w kategoriach wzrostu cen domów w ich otoczeniu oraz pośrednio w aktywizowaniu działalności gospodarczych.

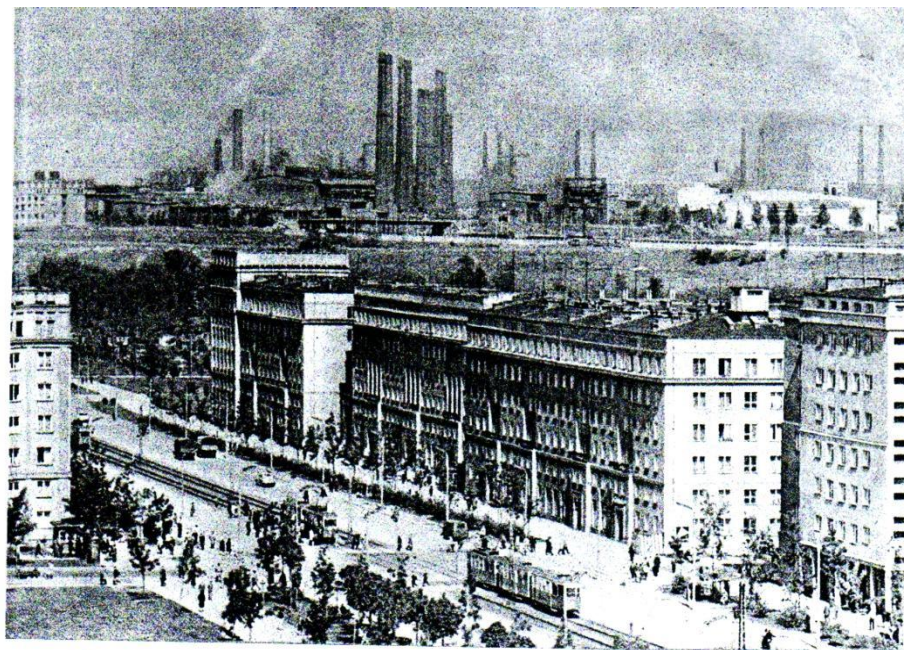
Niedawno przeprowadzone w Holandii badania nt. wpływu odpowiedniej promocji miast wykazały, że każde wydatkowane Euro zwraca się czterokrotnie, aktywując rozwój gospodarczy.

Mieszkańcy coraz chętniej spędzają wolny czas na rekreacji i sporcie, korzystając z dobrze urządzonych terenów publicznych. Szczególnie dorośli powinni uświadomić sobie, że bajki o „sztucznym świecie” nie spowodują ich własnej długoterminowej i jakościowej egzystencji, zwłaszcza takiej z radością życia. Ściśnięci w miastach „drapaczami chmur”, spoglądając do góry, uświadomiamy sobie jednocześnie, że tak rzadko patrzymy nawet na niebo i zapominamy o wszechświecie, planetach i słońcu, bez których to dobrodziejstw nie jesteśmy w stanie funkcjonować. Tracimy świadomość, że to właśnie człowiek ma misję „łącznika” ziemskiej planety ze wszechświatem (potocznie: ziemi i nieba). Taką głęboką refleksję należy również artykułować w kontekście wartości przestrzeni publicznych, często w otoczeniu zabudowy zabytkowej, które pobudzają wrażliwość estetyczną oraz uświadamiają znaczenie minionych epok.

## Powrót do Krakowa ...



Feudalne relacje na Wawelu



Kombinat metalurgiczny Hutw im. Lenina i przy nim przemysłowa dzielnica — Nowa Huta.

PROLETARIACKA ODNOWA W Nowej Hucie