

„REVITAL TOTAL - NOWE, STARE MIASTA“ czyli rewitalizacja przestrzeni publicznej obszarów śródmiejskich

Autor tekstu: **arch. kraj. Iza Małachowska-Coqui**

wra@cmcberlin.de

Warszawskie Rozmowy Architektoniczne są cyklem wykładów i dyskusji na tematy urbanistyczne, architektoniczne i z zakresu architektury krajobrazu rozumianych jako wymiana innowacji i praktycznych doświadczeń z Polski i Niemiec. W 2016 roku konferencje WRA są częścią projektu Zielone Miasto.

Zielone Miasto to projekt w ramach polsko-niemieckiego roku jubileuszowego 2016 - ŚWIĘTUJEMY! zorganizowanego przez Goethe-Institut i Ambasadę Niemiec z okazji 25-lecia Traktatu o dobrym sąsiedztwie i przyjaznej współpracy.

Więcej informacji na stronie www.wra.org.pl oraz na facebook'u [Projekt Zielone Miasto](#)

WARSZAWSKIE ROZMOWY ARCHITEKTONICZNE odbyły się 14 października 2016 przy wypełnionej po brzegi sali w pawilonie SARP nt. rewitalizacji przestrzeni publicznej w centrach miast na przykładach z Polski i Niemiec.



KTO REWITALIZUJE ŹŁE, A KTO DOBRZE?

Rewitalizacja w ostatnich latach postrzegana była w Polsce błędnie jako procesy mające na celu przeprowadzenie remontów budynków, głównie zaniedbanych kamienic w centrach naszych miast.

W Polsce niewiele jest przestrzeni miejskich zrewitalizowanych w ostatnim okresie, którymi można się faktycznie pochwalić.

Należącą do jednej z nielicznych rewitalizacji, która traktuje zastałą przestrzeń nie na zasadzie wrzucenia w nią nowych pomysłów, a działa w kontekście miejsca jest **rewitalizacja Starówki Miasta Gorlice** autorstwa eM4 Pracowni Architektury Brataniec z Krakowa (referat **dr inż. arch. Urszula Forczek-Brataniec**).



Plac miejski w Gorlicach, eM4 Pracownia Architektury Brataniec

„Projekt objął obszar centrum miasta zawierający: rynek, plac Dworzysko, i kilkanaście ulic tworzących tkankę urbanistyczną. Przyjęto strategię działania skupione wokół trzech zagadnień: uczynienie tkanki miejskiej przez uzupełnienie zabudowy oraz przez ożywienie powierzchni placów miejskich, przywrócenie osi funkcjonalno - kompozycyjnej miasta przez odpowiedni przebieg ciągów pieszych i ruchu kołowego; zapis w przestrzeni miejskiej śladów historii i powiązanie centrum z atrakcjami kulturowymi znajdującymi się na obrzeżach miasta“ - tyle autorzy projektu.

De facto wynikiem jest ożywienie przestrzeni miejskiej, remontowane są lokale użytkowe, pojawiają się nowe sklepy. Mieszkańcy zaczynają przyzwyczajać się do swojego nowego „starego“ centrum i spędzają tu wolny czas. Samorząd miejski, organizując festyny i imprezy miejskie na placu, stara się wpłynąć na zmianę przyzwyczajeń i przywrócić społeczną pamięć historii tego niegdyś żywego miejsca.

REWITALIZACJA - O CO TU CHODZI?

Faktycznie rewitalizacja to w myśl definicji szeroki proces przemian społecznych, przestrzennych i ekonomicznych w obszarze kryzysowym. Oczywiście dotyczy to obszarów podupadłych, gdzie mamy do czynienia z wyjątkowo trudnymi problemami, których nie daje rozwiązać się w sposób prosty.

Celem rewitalizacji jest ponowne przywrócenie do życia zdegradowanej części miasta, tak, aby w danym miejscu dobrze się przebywało, mieszkało i pracowało przez poprawę istniejących, ale też i przez uzupełnienie o nowe, funkcji.

POZNAĆ - PORUSZYĆ - ZAANGAŻOWAĆ

Na rewitalizację składa się wiele czynników. Konieczne jest obok remontów nieruchomości działanie w kulturze, edukacji mieszkańców, współpraca z przedsiębiorcami dla poprawy lokalnej ekonomii, poprawa więzi społecznych, a także zmiany mające na celu poprawę środowiska przyrodniczego w małej, lokalnej skali.

Takie zmiany zakładają współpracę z mieszkańcami. Nie teoretyczną współpracę na papierze, a faktyczne zmotywowanie ludzi, którzy będą chcieli znaleźć czas i wejść w projekt poprawy swojego miejsca życia.

Łódź jako pierwsze miasto w Polsce podjęło szeroko zakreślone przygotowania do rewitalizacji obszarowej swojego centrum w postaci modelowego projektu, w którym poświęcono dwa lata na rozpoznanie problemu i zaangażowanie mieszkańców w procesy rewitalizacyjne (ok. 15 km² i 140.000 mieszkańców). Koszt projektu pilotażowego wyniósł 4 mln złotych i finansowany był ze środków Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju. W wyniku projektu powstała baza dobrych praktyk dla innych miast - Centrum Wiedzy o Rewitalizacji (<http://centrumwiedzy.org/>).

Hanna Gill - Piątek, Koordynator projektu pilotażowego z ramienia Biura ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta Łódź przedstawiła zróżnicowany zakres przeprowadzonych analiz i wypracowanych instrumentów np. do walki z pustostanami czy poprawy lokalnej ekonomii. W okresie pilotażowym mieszkańcy mieli możliwość realizacji mikrodziałań wyłonionych na drodze konkursów na łączną kwotę 198.000 złotych.

W 2015 roku rozpisano pierwsze przetargi na kompleksowe zadania rewitalizacyjne obejmujące inwestycję w przestrzeń publiczną, drogową, zagospodarowanie zieleni, odnowy kamienic, wzmocnienie ekonomii i poprawę stanu środowiska przyrodniczego przy uwzględnieniu partycypacji mieszkańców dla kilku obszarów centrum Łodzi.

Prace projektowe są w toku. Za kilka miesięcy znane będą wyniki tychże opracowań i rozpocznie się faza realizacji.

ZACZAĆ REWITALIZACJĘ Z GŁOWĄ

Miasto Berlin dla określenia urbanistycznej wizji miasta opracowało na początku lat 90-tych ubiegłego wieku masterplan dla centrum o powierzchni ok. 30 km² i 300.000 mieszkańców (Planwerk Innenstadt), który objął obszerne analizy stanu istniejącego i zweryfikował możliwość przeprowadzenia zmian w strukturze miasta przedstawiając propozycje obszarów do dalszego uszczegółowienia.

Dla obszarów częściowych, które były rozwijane w kolejnych dekadach, masterplany (Stadtplanerische Konzepte) powstawały za pomocą rozpisanych konkursów urbanistycznych i projektowych formułując dokładnie na potrzeby późniejszej inwestycji m.in. urbanistyczną koncepcję terenu, jego funkcje, koncepcję drogową, projekt koncepcyjny terenów zewnętrznych w tym zieleni, strukturę samego procesu planistycznego i zapisy szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie działanie miało miejsce dla np. nowej dzielnicy na terenie dawnych torowisk przy dworcu głównym Hauptbahnhof - Heidestrasse/Europacity o powierzchni 40 ha (obecnie w budowie) czy rewitalizowanego centrum dawnego Berlina Zachodniego. Tu położono nacisk na program działań społecznych i poprawy infrastruktury.

Przegląd projektów objętych takimi masterplanami znajduje się na stronie miasta Berlin: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/.

Te pryncypialne obszary są objęte nie tylko wyjątkową merytoryczną opieką ze strony urzędu architekta miasta, ale aktualny stan rozwoju jest szeroko publikowany, prowadzone są dyskusje w środowisku projektantów, polityków i z mieszkańcami.





Gleisdreieck Park - miejsce dla wszystkich, Loidl Landschaftsarchitekten

Przykładem takich długofalowo prowadzonych procesów są również tereny dawnych bocznic kolejowych Gleisdreieck w samym centrum Berlina, w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Poczdamskiego. Jest to spektakularny przykład rewitalizacji, o której opowiadał **Manfred Kühne, Dyrektor Wydziału Planowania Miasta Berlin**. Proces rozwoju tego terenu trwał wiele lat w długoletnim procesie partycypacji.





Gleisdreieck Park - miejsce dla wszystkich, Loidl Landschaftsarchitekten

Rezultatem międzynarodowego konkursu na nowy, miejski **Gleisdreieck Park** było wybranie pracy berlińskiego biura architektury krajobrazu Loidl Landschaftsarchitekten. Proces partycypacji mieszkańców to 80 posiedzeń, które przygotował projektujący architekt krajobrazu dla aktywistów, mieszkańców i administracji.

Rezultaty przekroczyły wszelkie oczekiwania. Park stał się w bardzo krótkim czasie nową ikoną miasta. Nie tylko bardzo zróżnicowane funkcje od placów zabaw dla dzieci, plaży, drewnianych tarasów dla odpoczywających, przez urządzone tereny sportu dla mniej i bardziej zaawansowanych skater'ów i siatkarzy czy dzikie tereny chroniące roślinność są tego powodem. Park jest dobrze przemyślaną przestrzenią harmonijnie zmieniających się scenarii intensywności i ekstensywności dla człowieka i dla miejskiej przyrody.



Gleisdreieck Park - refugium przyrody, Loidl Landschaftsarchitekten

Synergie powstania parku są już widoczne. Położony na południowy-wschód obszar sąsiedni parku stał się magnesem dla inwestorów szukających możliwości inwestowania w otoczeniu parku zaczynając rozwój obszarów zaniedbanej dzielnicy.

KTO POPROWADZI DOBRĄ REWITALIZACJĘ?

Samorządy nie są przygotowane na prowadzenie wymagających i długich procesów partycypacji; przeprowadzania cyklu warsztatów, przygotowania ich metodyki i graficznych instrumentów pracy, dojścia do ludzi z różnych warstw społecznych i pociągnięcia ich, rozstrzygnięcia sporów, generalizowania pomysłów i wypracowania końcowo po każdym spotkaniu wyników, które faktycznie są podstawą do dalszej pracy projektu rewitalizacyjnego.

Do tego potrzebujemy fachowców. Są to czasami aktywiści miejscy, którzy wyspecjalizowali się w mediacyjnym prowadzeniu dialogu. Są to interdyscyplinarnie wykształceni architekci krajobrazu, którzy potrafią łączyć strony i są często autorami projektów przestrzeni publicznej, w której projekt jest zlokalizowany. Są to socjolodzy miejscy, którzy potrafią rozmawiać z ludźmi i znają instrumenty pracy w grupie. A najlepiej jeśli jest to zespół łączący te branże.

Kogo nadal brakuje wśród prowadzących rewitalizację to specjaliści od realnej ekonomii; ktoś kto wymyśli jak pomóc lokalnym przedsiębiorcom i jak sprowadzić nowych oraz wymyśli instrumenty wprowadzające te założenia lokalnie w życie.

Partycypacja mieszkańców, poprawa stanu środowiska przyrodniczego, lokalnej sytuacji przedsiębiorców, problemów społecznych wpisane w wąski gorset zapisów przetargowych mogą się stać „obywatelem drugiej kategorii” przyćmione efektywnymi realizacjami części inwestycyjnej, jak nowe place, wyremontowane kamienice, nowoczesne ławki czy fontanny.

Niezwykle ważne są instrumenty kontroli rozpisanych w przetargach i prowadzonych działań niewymiernych czyli niewidocznych na pierwszy rzut oka. Rewitalizacja potrzebuje przygotowanych osób w urzędzie miasta, które są w stanie sprawdzić jakość zleconych i przeprowadzonych prac oraz dokonać ewaluacji wyników lub zareagować na wypaczenia procesu we współpracy z projektantami.

Dobrze funkcjonujące przestrzenie miasta nie powstają przez samo zlecenie procesu rewitalizacji, ale w wyniku przeprowadzenia tego procesu z sukcesem!

REWITALIZACJA NA SWOIM PODWÓRKU

Jak zaczęła rewitalizację na własną rękę grupa społecznie zaangażowanych mieszkańców w Łodzi? Po prostu. O pomysł na rewitalizację Fundacji Normalne Miasto "Fenomen" w Łodzi opowiedział na konferencji jej prezes - **Hubert Barański**. Lekiem był tu budżet partycypacyjny i zaangażowanie się mieszkańców od samego początku. **Projekt przeobrażenia 170 metrowej ulicy 6 Sierpnia na rodzaj „ulicznego podwórca“** okazał się strzałem w dziesiątkę. Początkowe obawy ograniczenia ruchu samochodowego przełożyły się na euforię bardzo szybkiej realizacji, która przyniosła wzrost bezpieczeństwa ulicy o dużych problemach społecznych i oprócz widocznej zmiany estetyki w postaci ławek, nowej nawierzchni, posadzonych drzew i tym samym poprawy jakości przebywania, przyniosła ze sobą rozwój lokalnej ekonomii w postaci powstających jak grzyby po deszczu kawiarni i sklepów.

Proces trwał łącznie z przeprowadzeniem partycypacji, przygotowaniem projektu i budową 1 rok i 3 tygodnie. Przebudowa ulicy 6 Sierpnia kosztowała 1,4 mln złotych.

Powstają kolejne projekty fundacji: przebudowa ulicy Traugutta o długości 350 metrów i kosztach realizacji 2,1 mln złotych i ulicy Piramowicza o długości 230 metrów i kosztach 1,9 mln złotych.

Więcej na: www.woonerf.dlalodzi.info



MANAGEMENT - UCZESTNICY - KOSZTY

Po prezentacji **Jacka Grunt-Mejera**, koordynatora m. st. Warszawy ds. wdrażania przedsięwzięć rewitalizacyjnych nt. jak Warszawa przygotowuje się do rewitalizacji v-ce prezes **BBI Development SA**, **Rafał Szczepański** realizujący w Warszawie inwestycję w dawnej fabryce Koneser (w obszarze rewitalizacyjnym Warszawy) z mixem funkcji, gdzie obok mieszkaniowej pojawia się funkcja handlowa, gastronomiczna i kulturalna zauważył, że bardzo ważna jest kooperacja z partnerem publicznym i kompetencje oraz znajomość procesów rewitalizacji ze strony urzędników. Tylko w ten sposób działając istnieje nadzieja na dobrze rezultaty. Inwestor prywatny jest istotnym elementem procesu inwestując środki dla wprowadzenia korzystnych w rewitalizowanym obszarze funkcji.

W Niemczech jest wiele przykładów projektów rewitalizacji przestrzeni publicznej, które są finansowane przez inwestorów prywatnych w ramach umów publiczno-prywatnych.

Jest to kapitał, dostępny również w Polsce, którego nie można zmarnować. Istotne jest tworzenie instrumentów, które ułatwiają na poziomie samorządu korzystanie z takiej współpracy.

Procedura rewitalizacyjna zmagająca się z problemami o wyjątkowej skali wymaga nowych, nowoczesnych, dopasowanych do sytuacji i miejsca instrumentów.

Miasto Hanower stworzyło międzywydziałową komórkę na potrzeby działań przy programie „Place dla Hanoweru”, która ma na celu katalizowanie procesów rewitalizacji placów. Składają na nią trzy osoby pełniące kierownicze stanowiska w urzędzie miasta odpowiedzialne za inwestycje, drogi i przestrzeń publiczną.

Berlin stworzył rodzaj przewodnika procesu partycypacyjnego. W Polsce możemy skorzystać na razie z niewielu przykładów przeprowadzonych rewitalizacji. Tym ważniejsza jest rola Centrum Wiedzy stworzonego przez Łódź i jego ciągłego uaktualniania o nowe dobre praktyki.

Architekt krajobrazu Till Rehwaldt, Rehwaldt Landschaftsarchitekten przedstawił koncepcje postępowania ze śródmiejskimi terenami rekreacji mniejszych miast położonymi w peryferyjnej strefie centrum, poza obszarem bulwarów i reprezentacyjnych przestrzeni ścisłego centrum.



Miejsca nad wodą, Rehwaldt Landschaftsarchitekten

ZDJECIE NR 11,12

Kontekst miejsca i wynikające z niego założenia do projektowania tych miejsc są kluczowe. Dają one podstawę do tworzenia miejsc dobrze działających, ale o dużo niższych kosztach realizacji niż miejsca pryncypialne. To strefowe zróżnicowanie intensywności i tym samym kosztów realizacji obiektów w danym obszarze jest najczęściej podane jako wytyczna do projektowania ze strony miasta i wynika z miejskich strategii urbanistycznego rozwoju danego terenu.

Wypracowane założenia są tworzone lub podlegają korekcie ich funkcjonalności z procesie cyklu spotkań w mieszkańcami i lokalnymi przedsiębiorcami. W ten sposób powstałe projekty są dobrze przyjęte i wykorzystywane przez mieszkańców, wpływają korzystnie na lokalne usługi poprawiając ich efektywność i będąc magnesem dla nowych przedsiębiorców oraz są dla budżetu miasta wyważonym wydatkiem umożliwiającym przeprowadzenie kilku podobnych inwestycji równolegle.

W Hanowerze od 15 lat realizowany jest program placów miejskich - krok po kroku, rok po roku, plac po placu. Nie inaczej. Z konsekwentnym budżetem na każdy kolejny rok działania. Budżetem niewielkim, jakby mogło się wydawać. Rezultatem jest 50 zrewitalizowanych placów miejskich od bardzo małych, do miejsc reprezentacji miasta, na które przeznaczono dodatkowe środki. Częściowo są one realizowane przy współfinansowaniu lokalnych przedsiębiorców.



Hanower - reprezentacyjny plac miejski - Trammplatz, Kamel Louafi Landschaftsarchitekten

Miejski Architekt Krajobrazu miasta Hanower Thomas Göbel-Groß przedstawił działanie tego programu.

Główną zasadą mającą bezpośrednie przełożenie na koszty realizacyjne nie jest „budowanie od nowa”, a „poprawa istniejącej struktury”.

Roczny budżet to ok. 500.000 Euro co w przełożeniu na Polskie warunki przedstawia dość realną wartość również dla podobnych inwestycji w Polsce. Może należy zacząć planować i budować przeznaczając niższe środki i myśląc o oszczędniejszym nimi gospodarowaniu?

Hanower realizuje aktualnie z tego budżetu 1-2 place na rok. Przyjmując wielkość placu jako 3000-5000m² średni koszt rewitalizowanego metra kwadratowego to mniej niż 100 Euro! Koszt budowy nowej przestrzeni placu w Niemczech wynosi dwu-, trzykrotnie więcej.

Jak widać opłaca się wypracować model oszczędnego projektowania i realizacji przestrzeni publicznej, gdyż w ten sposób możemy poprawić jej dwa razy tyle.



Hanower - lokalne, „dzielnicowe“ miejsca spotkań mieszkańców, Fachbereich Umwelt und Stadtgruen

Warszawski SARP podjął z miastem Warszawa podobną inicjatywę. Ma ona za zadanie rewitalizację **Centrów Lokalnych** w dzielnicach - placów i skwerów czyli miejsc, gdzie koncentruje się codzienne życie. Opracowana została metoda wyodrębnienia pierwszych wyznaczonych do konkursów projektowych i późniejszej realizacji miejsc o czym referowała **dr Katarzyna Sadowy**. Dziesięć placów zostało wytypowanych do realizacji i w tej chwili startują pierwsze konkursy na zagospodarowanie ich przestrzeni. Koordynuje ten projekt Stowarzyszenie Architektów Polskich. Trzymamy kciuki, żeby zamiary okazały się trafne i realizacje przeprowadzane były z żelazną konsekwencją w kolejnych latach.

Można życzyć naszym miastom i nam samym, aby tego rodzaju inicjatywy były na co dzień inicjowane i znajdowały się na porządku dziennym pracy urzędników miejskich. Prace przygotowawcze - analizy, *masterplan* czy konkretne rozwiązania wyodrębnione w drodze konkursów w projektowych mogą już powstać we współpracy ze środowiskiem projektantów. I tu jest istotne, aby dla uzyskania optymalnych wyników rewitalizacji do współpracy zapraszać interdyscyplinarne zespoły złożone z urbanistów, architektów krajobrazu, architektów, projektantów drogowych, socjologów miasta i ekologów.

Dyskusja publiczności z udziałem przedstawicieli konsorcjantów pierwszych dużych przetargów na rewitalizację obszarową w Łodzi (Magdalena Sroczyńska - Egis Polska Inżynieria), przedstawiciela Ministerstwa Rozwoju odpowiedzialnego za Ustawę o Rewitalizacji (Wojciech Sieradzki) oraz referentów konferencji poruszała m.in. trudne pytania dotyczące warszawskich procesów rewitalizacji, kwestie problemów społecznych rewitalizacji w Bytomiu, temat jakości procedury rewitalizacyjnej trwając długo po zakończeniu przewidywanego czasu konferencji.

W 2017 roku WARSZAWSKIE ROZMOWY ARCHITETONICZNE 8 podejmą temat procedury konkursów rozpisywanych przez samorządy i prywatnych inwestorów. Jak uzyskać dobry poziom prac nadesłanych lub jak uniknąć nieprzyznania pierwszego miejsca w konkursie? Zaprezentujemy nowe i nieznane procedury w tym temacie z Niemiec i te, które zostały innowacyjnie przeprowadzone w Polsce. Będziemy rozmawiać jak wprowadzić je w życie.