

Kamila SIKORSKA-PODYMA*

REWITALIZACJA PRZESTRZENI ŚRÓDMIEJSKICH WSPÓŁCZESNYCH MIAST - WYBRANE PRZYKŁADY Z POZNAŃA

REVITALIZATION OF DOWNTOWN SPACES OF MODERN CITIES - SELECTED EXAMPLES FROM THE CITY OF POZNAŃ

Nr DOI: 10.25167/sm2017.028.05 s. 73–86

ABSTRAKT: Głównym celem opracowania jest przedstawienie efektów wybranych poznańskich realizacji projektów rewitalizacyjnych w kontekście spełnienia określonych celów i kryteriów rewitalizacji oraz niektórych potrzeb i ograniczeń, a także krótkie podsumowanie aktualnego stanu wiedzy. W artykule podkreślono niektóre problemy, jakie towarzyszą przekształceniom obszarów śródmiejskich, w tym trudności w pogodzeniu odmiennych interesów różnych uczestników procesów rewitalizacji, jak również zmieniających się potrzeb użytkowników z różnymi ograniczeniami. Rozważania oparto na studiach wybranych przypadków z obszaru śródmieścia Poznania. Wybrano te realizacje, które są postrzegane jako swoiste miejskie „ikony” oraz które zostały uznane za realizacje wzorcowe. Na podstawie przeprowadzonych analiz sformułowano ogólne wnioski oraz uwagi, jakie powinny być uwzględniane w procesach rewitalizacyjnych.

SŁOWA KLUCZOWE: rewitalizacja, śródmieście, aktywizacja społeczno-gospodarcza, przykłady wzorcowe, „miejskie ikony”

ABSTRACT: The main aim of the elaboration is to present the effects of selected revitalization projects designed for the City of Poznań, in the context of fulfilling certain goals and criteria of revitalization, as well as some needs and limitations. Apart from this, the author provides a brief summary of current knowledge on the issue of urban revitalization. Some of the problems that are associated with transformation of downtown spaces are highlighted, including difficulties in reconciling different interests of various participants of the revitalization process, as well as changing needs of users with various constraints. These reflections are based on studies of selected cases from the area of Poznań's downtown, the realizations of which are perceived as "urban" icons and have been identified as reference examples. On the basis of the analyses, some general conclusions and observations, which should be taken into consideration regarding revitalization processes, are formulated.

KEY WORDS: revitalization, downtown, socio-economic activation, reference examples, "urban" icons

* Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Zakład Planowania Przestrzennego, e-mail: kamsik2@amu.edu.pl

Wprowadzenie

Procesy nieustannych przemian, w tym rozwoju i starzenia się, dotyczą nie tylko organizmów żywych, a wśród nich gatunku *Homo sapiens*, ale również nieożywionej części naszego świata, do której zalicza się siedziby ludzkie, postrzegane jako wielopokoleniowe dzieła oraz świadectwa egzystencji człowieka. Wśród wszystkich struktur funkcjonalno-przestrzennych nadrzędną funkcję pełnią w nich śródmieścia, określane często mianem „serc miasta”. Są one „[...] elementami tożsamości miasta, nośnikiem historycznej ciągłości, świadectwem jego znaczenia” (Muzioł-Węclawowicz 2009, s. 59). Z uwagi na strukturę przestrzenną, wyjątkowy charakter zabudowy (zwarty, pierzejowy, często zabytkowy), bogatą historię, walory kulturowe, estetyczne oraz szeroką ofertę funkcjonalną (zwłaszcza handlowo-usługową) stanowią one zazwyczaj najbardziej atrakcyjny rejon miasta. Jednak te same czynniki, które decydują o wyjątkowości obszarów śródmiejskich, powodują również, że są one najbardziej wrażliwe na zachodzące zmiany, a co za tym idzie – na wystąpienie zjawisk kryzysowych i konfliktów w sferze materialnej, funkcjonalnej, ekonomicznej, społecznej i kulturowej (Chmielewski 2001, Słodczyk 2001). Z uwagi na burzliwy przebieg zdarzeń historycznych, gospodarczych, politycznych i społecznych, jaki miał miejsce od początku XX w., śródmieścia większości polskich miast ulegały postępującej, wielopłaszczyznowej degradacji i współcześnie wymagają przeprowadzenia szeroko rozumianych działań naprawczych, odnoszących się do różnych płaszczyzn funkcjonowania, a od niedawna powszechnie określanych mianem rewitalizacji.

Celem artykułu jest analiza efektów wybranych poznańskich realizacji projektów rewitalizacyjnych w kontekście spełnienia określonych celów i kryteriów rewitalizacji oraz potrzeb i ograniczeń związanych z tym procesem.

Rozumienie rewitalizacji

Rewitalizacja niezwiązana z odbudową zniszczeń powojennych stanowi w Polsce zagadnienie stosunkowo nowe. Często pojęcie to jest nadal mylone lub zamiennie stosowane z innymi, zdecydowanie węższymi znaczeniowo terminami, odnoszącymi się do pokrewnych gospodarce przestrzennej dyscyplin naukowych. Błędne rozumienie pojęcia „rewitalizacja” wynika również z niezwykłe bogatej terminologii dotyczącej różnorodnych form przekształceń struktury miejskiej, w tym zwłaszcza konserwacji zabytków. Najczęściej pojęcie rewitalizacji niesłusznie utożsamiane jest z: rewaloryzacją, renowacją, restrukturyzacją, rehabilitacją czy też modernizacją, które mogą stanowić jej element składowy, lecz jej nie zastępują.

Najbliższym rewitalizacji, a zarazem nadrzędnym terminem jest „odnowa miast” rozumiana jako: „[...] proces przystosowania stanu zagospodarowania miasta do zmiennych potrzeb społeczności miejskich i jednostek, które je tworzą”, którego celem jest „[...] zapewnienie harmonijnego i wielostronnego rozwoju miasta poprzez adaptację starych zasobów do nowych potrzeb, co zapewni poprawę warunków życia” (Sumień *et al.* 1989, s. 135–136).

Od początku XX w. liczni polscy teoretycy i praktycy dążyli do sprecyzowania znaczenia terminów związanych z przekształceniami miejskich struktur i określeniem zakresu pojęcia rewitalizacji (*Wybrane zagadnienia rewitalizacji...* 2009, Zuziak 2008, Palicki 2007, Kaczmarek 2001, Skalski 2000, Ptaszycka-Jackowska 2000). Jedną z najlepiej odwzorowujących istotę tego zagadnienia propozycji wysunął w 2010 r. Z. Ziobrowski, określając rewitalizację jako „[...] skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej i zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju” (*Założenia polityki rewitalizacji...* 2010, s. 9). Usankcjonowana prawnie definicja terminu „rewitalizacja” pojawiła się dopiero w 2015 r. wraz z uchwaleniem ustawy o rewitalizacji¹. Poszerzyła ona sformułowanie Z. Ziobrowskiego o prowadzenie działań rewitalizacyjnych przy wykorzystaniu nowego narzędzia planistycznego, jakim stał się gminny program rewitalizacji, nie odnosząc się jednak do zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Rewitalizacja a rozwój zrównoważony – miasto zrównoważone

Zgodnie z przytoczonymi powyżej definicjami jedną z najważniejszych sfer oddziaływania procesów rewitalizacyjnych, obok struktury funkcjonalno-przestrzennej miast, jest sfera społeczeństwa, którego dobru działania te mają służyć. Tak rozumiana rewitalizacja związana jest nierozdzielnie z założeniami zrównoważonego rozwoju (*Podręcznik rewitalizacji...* 2003), a odnoszona do miasta – z koncepcją „zrównoważonego miasta”. Miasto takie postrzegane jest jako „[...] idealne, spójne [...], różnorodne, dobrze zarządzane, produktywne, gdzie zasoby środowiska zużywane są w sposób efektywny, a wysoka jakość życia mieszkańców stanowi efekt zrównoważonego rozwoju gospodarczego i społecznego oraz [...] sprawiedliwego udziału mieszkańców w procesach podejmowania decyzji” (Mierzejewska 2009, s. 115–116). Z kolei zrównoważony rozwój miasta to: „[...] taki rozwój społeczno-gospodarczy, który zmniejszając presję na

¹ Art. 2.1. ustawy z dnia 9 października 2015 r. ...

środowisko przyrodnicze, zapewni poprawę jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców” (Mierzejewska 2009, s. 116). W powyższym kontekście rewitalizację potraktować należy jako jeden z podstawowych procesów zmierzających do uzyskania zrównoważonego rozwoju miast.

Rozróżnia się dwa główne modele rewitalizacji: implementacyjny, w którym głównymi beneficjentami mają być „nowi” mieszkańcy „ulepszonej” przestrzeni, oraz integracyjny, nastawiony na spełnienie potrzeb istniejącej lokalnej społeczności, przy czym tylko drugi model odwołuje się do idei i zasad zrównoważonego rozwoju (Strzelecka 2011). Rewitalizacja powinna być jednak prowadzona nie tylko z punktu widzenia potrzeb mieszkańców danego obszaru kryzysowego, ale być składową odnowy całego miasta.

Cele rewitalizacji oraz kryteria ich spełnienia

Rewitalizacja jest zbiorem szeroko rozumianych działań dotyczących zdegradowanych obszarów zurbanizowanych, odnoszących się do różnych płaszczyzn i wymiarów ich funkcjonowania (przestrzennego, społecznego, ekonomicznego, *etc.*), mających na celu przeciwdziałanie zjawiskom kryzysowym oraz aktywizowanie wzrostu społeczno-gospodarczego poprzez poprawę środowiska zamieszkania człowieka. Do szczegółowych zadań rewitalizacji należy w sferze przestrzennej poprawa stanu technicznego zabudowy i infrastruktury, przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom społecznym, integracja mieszkańców, zwiększenie potencjału gospodarczego, a także poprawa stanu środowiska życia (Muzioł-Węclawowicz 2009, *Wybrane zagadnienia rewitalizacji...* 2009, Pazder 2006).

Za kryteria spełnienia celów rewitalizacji mogą posłużyć m.in. zaproponowane przez S. Palickiego (2007) mierniki ilościowe, takie jak: przyrost liczby ludności oraz użytkowników tymczasowych, powierzchnia zajętych nowych i zmodernizowanych powierzchni mieszkaniowych oraz użytkowych, wykreowane miejsca pracy, wzrost dochodów mieszkańców; oraz jakościowe, takie jak akceptacja społeczna czy też „rozpoznawalność” miejsca. Za dodatkowe wskaźniki mogą posłużyć kryteria wykorzystywane do delimitacji obszarów kryzysowych.

Geneza oraz zarys rozwoju procesów rewitalizacyjnych w Polsce

Po drugiej wojnie światowej wysiłki władz skupiony był na odbudowie zniszczonych rejonów, inne obszary miejskie pozostały natomiast bez funduszy na bieżące potrzeby (remonty i modernizacje). W latach 70. XX w., w wyniku budowy nowych osiedli mieszkaniowych oraz parków przemysłowo-technologicz-

nych na peryferiach, miasta weszły w fazę suburbanizacji (Parysek 2005)², której efektami były: zmiana struktury społecznej miasta, spowolnienie wzrostu gospodarczego oraz degradacja substancji materialnej w centrach miast. Mechanizmy te spotęgowane zostały przez rozwój technologii, upadek tradycyjnego przemysłu, zmianę ustroju państwa, powrót gospodarki rynkowej, prywatyzację nieruchomości, globalizację i metropolizację, niedobór i niski standard mieszkań oraz złożoną strukturę własnościową gruntów (Parysek 2005). W tym kontekście rewitalizacja utożsamiana jest z reurbanizacją (Parysek 2005, *Podręcznik rewitalizacji...* 2003).

Pierwsze działania rewitalizacyjne obszarów śródmiejskich w Polsce podejmowane były w ramach lokalnych inicjatyw spółdzielni oraz inwestorów prywatnych. Od chwili wstąpienia Polski do Unii Europejskiej rewitalizacja stała się częścią krajowej polityki rozwoju. Finansowanie działań rewitalizacyjnych z funduszy strukturalnych umożliwiło opracowanie przez gminy obligatoryjnych lokalnych programów rewitalizacji na podstawie wytycznych Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego 2004–2006. Obecnie na poziomie lokalnym funkcjonują Regionalne Programy Operacyjne 2014–2020, umożliwiające pozyskiwanie funduszy na działania służące rewitalizacji. Pierwsze regulacje prawne związane z przygotowaniem i wdrażaniem programów rewitalizacyjnych pojawiły się w postaci ustawy dopiero w 2015 r.³ Oprócz zdefiniowania podstawowych pojęć, ustawa ta wprowadziła konieczność opracowywania gminnych programów rewitalizacji oraz miejscowych planów rewitalizacji, określiła zasady partycypacji społecznej oraz ustanowiła budownictwo czynszowe jako cel publiczny (uproszenie procedur wywłaszczeniowych).

Skala potrzeb rewitalizacyjnych

Wśród głównych obszarów problemowych polskich miast, czyli obszarów podlegających stopniowej degradacji, na których występują różne zjawiska kryzysowe, wyróżnia się oprócz śródmieść (i przestrzeni publicznych) także: osiedla mieszkaniowe wielorodzinne (zwłaszcza wykonane w technologii tzw. wielkiej płyty), tereny poprzemysłowe, poportowe, powojaskowe, pokolejowe oraz nieużytki miejskie (*Wybrane zagadnienia rewitalizacji...* 2009).

Za najbardziej zdegradowane uważa się przedwojenne dzielnice śródmiejskie o funkcjach mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych. W dalszej kolejności wymienia się: wielkie osiedla mieszkaniowe, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojaskowe (Ziobrowski, Jarczewski 2010).

² Pierwsza z czterech faz cyklu życia miejskiego postrzegana jako gwałtowny rozrost przestrzenny miasta przy jednoczesnym zmniejszaniu się liczby ludności w centrum, a wzroście na peryferiach (za: Słodczyk 2001, Parysek 2005).

³ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. ...

Dokładna skala degradacji substancji materialnej miast oraz ich obszarów śródmiejskich nie jest w pełni rozpoznana, co wynika głównie z braku kompleksowych inwentaryzacji oraz z niewystarczających statystyk dotyczących zagadnień społeczno-gospodarczych (Muzioł-Węclawowicz 2009). Najpełniejsze dane w tym zakresie zebrano w ramach oceny „luki remontowej” dla zasobów mieszkaniowych (Muzioł-Węclawowicz 2009, Toelle 2007). Największych potrzeb wymagają: w zakresie nakładów bieżących – prywatne budynki czynszowe, w odniesieniu do remontów pośrednich – obiekty wspólnot i spółdzielni, pod względem remontów gruntownych i modernizacji – zasoby wspólnot, następnie komunalne i prywatne.

Główne ograniczenia związane z procesami rewitalizacyjnymi

Wśród głównych barier rewitalizacji wyróżnia się ograniczenia prawne, finansowe oraz organizacyjno-proceduralne (Parysek 2005, Muzioł-Węclawowicz 2009). Każde z tych ograniczeń może być postrzegane w różnych aspektach. Wśród barier prawno-finansowych wymienia się: brak środków publicznych na poziomie krajowym (Muzioł-Węclawowicz 2009) przy ogólnych wysokich kosztach rewitalizacji zabytkowych dzielnic śródmiejskich (Parysek 2005), rozdrobnioną strukturę własności, problem rentowności inwestycji czy też nieadekwatność narzędzi planistycznych (*Podręcznik rewitalizacji...* 2003). Ograniczenia organizacyjno-proceduralne postrzegane są m.in. jako trudności z wyborem właściwego „operatora rewitalizacji” (o odpowiednich kwalifikacjach), określeniem adekwatnych do potrzeb strategii i programów (w szczególności ich celów oraz zakresu), zdefiniowaniem beneficjentów, jak również z zakresem i formą działań promocyjnych czy też brakiem wytycznych związanych z monitorowaniem procesów rewitalizacji (Ziobrowski, Jarczewski 2010, *Podręcznik rewitalizacji...* 2003).

Znaczna część badaczy za jedno z najistotniejszych zagrożeń dla procesów rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju uważa konflikt pomiędzy różnymi, często skrajnymi, dążeniami, oczekiwaniami oraz postawami poszczególnych uczestników procesów rewitalizacji (Hajduga 2014, Kaźmierczak *et al.* 2011, Herbst 2008, Parysek 2005). Określenie beneficjentów oraz ich realnych potrzeb stanowi jedno z największych wyzwań, tym bardziej że podejmowanie konkretnych działań jest kosztowne, a efekty osiągnięte są w długim horyzoncie czasowym. Sytuacji nie ułatwia fakt sukcesywnie i dynamicznie zmieniających się potrzeb i wymagań współczesnego społeczeństwa konsumpcyjnego.

Dodatkowo za jedną z głównych barier skutecznej odnowy miast A. Billert wymienia „system nieformalnych porozumień” na poziomie planów miejscowych, które przez pominięcie aktorów społecznych ułatwił realizację interesów prywatnych (*Podręcznik rewitalizacji...* 2003).

Odrębnym zagadnieniem problemowym jest gentryfikacja⁴, traktowana jako przeciwieństwo rewitalizacji lub jej skutek. Jednym z celów procesów rewitalizacyjnych powinna być, oprócz poprawy warunków życia, aktywizacja i integracja lokalnej społeczności oraz, w myśl zasad zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałanie „enklawom biedy”. Nasuwa się jednak wątpliwość, czy w przypadku niezwykle istotnych dla wizerunku miasta obszarów śródmiejskich mieszkańcy z problemami socjalnymi powinny na tych terenach mieszkać.

Uczestnicy procesów rewitalizacji, ich rola i występujące zależności

Tak jak sam proces rewitalizacji jest zagadnieniem niezwykle złożonym, tak i liczba uczestniczących w nim podmiotów („aktorów”) jest ogromna. Wśród najważniejszych należy wymienić: jednostki samorządu terytorialnego, organy administracji publicznej (zwłaszcza planiści i konserwator zabytków), lokalną społeczność, spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe oraz towarzystwa budownictwa społecznego, podmioty prowadzące działalność gospodarczą oraz osoby związane bezpośrednio z procesem inwestycyjnym (architekci, inwestorzy, deweloperzy *etc.*). Każdy z tych podmiotów pełni inną funkcję i ma określone oczekiwania. Społeczeństwo pragnie poprawy warunków życia i dostępu do przestrzeni publicznych, właściciele nieruchomości oraz deweloperzy zapewnienia zysków z inwestycji, władze samorządowe – aktywizacji wzrostu gospodarczego, planiści – optymalnego zagospodarowania terenu, a architekci – wykreowania jak najlepszej przestrzeni. Za powodzenie procesów rewitalizacji odpowiadają głównie: podmiot prowadzący działania rewitalizacyjne, jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji publicznej (zwłaszcza urbaniści i konserwator zabytków) oraz projektanci. Społeczeństwo odgrywa niestety najmniejszą rolę sprawczą, choć jego zdanie, jako ostatecznego beneficjenta, powinno być najważniejsze. Stąd niezbędne jest uspołecznienie rewitalizacji, rozumiane jako umożliwienie partycypacji w niej wszystkich grup społecznych. Często dążenia różnych stron są ze sobą sprzeczne, generując trudne do pokonania konflikty. Czasami, dzięki woli współpracy, udaje się wypracować optymalny kompromis, czego dobrym przykładem są omówione dalej wybrane poznańskie realizacje.

Procesy rewitalizacyjne w Poznaniu w odniesieniu do strategii i programów

Poznań jest jednym z pionierów w prowadzeniu działań rewitalizacyjnych. Do głównych strategii związanych z odnową miasta należą: Strategia Rozwoju

⁴ Proces wymiany ludności o niższym statusie materialnym na osoby zamożniejsze w wyniku wzrostu cen nieruchomości oraz poprawy warunków życia jako efektów procesów rewitalizacji (Parysek 2005, Ciesiołka 2010).

Aglomeracji Poznańskiej – Metropolia 2020 (2012) oraz Strategia Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030 (2013), w której podkreślana jest konieczność zahamowania utraty funkcji miastotwórczych przez centrum Poznania. Obowiązują również trzy programy związane z odnową Poznania: Miejski Program Rewitalizacji – Etap pilotażowy – Śródka z 2006 r., Miejski Program Rewitalizacji – trzecia edycja 2013 (MPR) oraz Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia na lata 2030 (ZPOR 2014). W 2016 r. podjęto uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (obejmującego większość terenów funkcjonalnego śródmieścia)⁵. Do głównych celów MPR trzeciej edycji należy kontynuowanie wcześniejszych działań w odniesieniu do obszarów miejskich oraz terenów poprzemysłowych i powojkowych. Z kolei nadrzędnym celem ZPOR dla Śródmieścia jest trwałe polepszenie oferty funkcjonalnej, jakości życia oraz wizerunku centrum i całego miasta.

Studia przypadku wybranych projektów rewitalizacyjnych śródmieścia Poznania

Znaczna część dotychczasowych polskich realizacji w zakresie rewitalizacji miała miejsce w Poznaniu. W niniejszym artykule skupiono uwagę na dwóch projektach zrealizowanych na obszarze Starego Miasta⁶, które stanowią swoiste „miejskie ikony”, rozpoznawalne zarówno przez mieszkańców, jak i osoby przyjezdne. Jedną z nich jest Centrum Handlu, Sztuki i Biznesu „Stary Browar”, które, choć należy do inwestycji prywatnych⁷, uznawane jest za jedną z najlepszych realizacji rewitalizacyjnych zabytkowych obszarów miejskich w Polsce (Ledwoń 2009, Toelle 2007, Parysek 2005, Cichy-Pazder 2005). Drugą z realizacji jest odbudowany w ostatnich latach Zamek Królewski, wokół restytucji którego do dzisiaj trwają ożywione dyskusje. Obie realizacje powstały w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Centrum Handlu, Sztuki i Biznesu „Stary Browar”. Zespół zabudowy zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, w niedalekiej odległości od Starego Miasta, pomiędzy ulicami Półwiejską, Kościuszki i Ratajczaka a Parkiem im. J.H. Dąbrowskiego. Pierwotnie był to XIX-wieczny browar, wykonany z cegły w stylu charakterystycznym dla ówczesnego budownictwa przemysłowego, który funkcjonował do 1980 r. W ostatnich latach XX w. teren browaru wraz

⁵ Uchwała Nr XXXVIII/648/VII/2016..

⁶ Zgodnie z ZPOR dla Śródmieścia na lata 2014–2030 granice śródmieścia wyznaczają tereny osiedli: Stare Miasto, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Jeżyce, Wilda oraz Święty Łazarz, w większości objętych ochroną konserwatorską i pokrywających się z granicą funkcjonalnego śródmieścia określoną w studium uwarunkowań.

⁷ Niektórzy autorzy pomijają ten obiekt w rozważaniach nad rewitalizacją jako prywatną inwestycję komercyjną.

z zespołem zabudowy oraz przyległymi obszarami (w tym parkiem miejskim) został wykupiony przez prywatną firmę „Fortis” Grażyny Kulczyk w celu przekształcenia na obiekt biznesowo-kulturowy w myśl „idei 50 50”⁸. W 2003 r. w dwóch etapach oddano do użytku pierwsze skrzydło od strony ul. Półwiejskiej zwane „Atrium” oraz „Dziedziniec Sztuki”. W wyodrębnionych wokół dziedzina członach powstały lokale usługowe przeznaczone na cele kulturalne (restauracja, salon księgarski, sale wystawowe i wielofunkcyjne oraz platforma widokowa). Multifunkcyjne wewnętrzne przestrzenie publiczne stanowią rozszerzenie i połączenie w jeden ciąg zewnętrznych przestrzeni publicznych przylegających do browaru (deptaku przy ul. Półwiejskiej, placów części parkowej, ul. Ratajczaka).

W 2005 r. „Stary Browar” otrzymał od Międzynarodowej Rady Centrów Handlowych (ICSC – The International Council of Shopping Centers) nagrodę dla Najlepszego Centrum Handlowego na Świecie w kategorii obiektów handlowych średniej wielkości. W 2007 r. otworzono drugie skrzydło przy ulicy Ratajczaka – „Pasaż”. Założenie nie jest typową inwestycją komercyjną, gdyż oprócz funkcji handlowo-usługowo-biznesowych (w tym hotelu) o wysokim standardzie, które zapewniają obiektowi środki finansowe na bieżącą eksploatację oraz remonty, gwarantuje również szeroką ofertę kulturalną. Z pierwotnych obiektów zachowała się hala produkcyjna, fermentownia, leżakownia oraz część mieszkalna. Autorami projektu było dwóch poznańskich architektów – P.Z. Barelkowski i P. Borkowicz („Studio ADS”). Dawny i dzisiejszy wygląd obiektu przedstawiają ryc. 1 i 2.



Ryc. 1 i 2. Browar Huggerów z XIX w. oraz „Dziedziniec Sztuki” współczesnego „Starego Browaru”
Źródło: <http://www.starybrowar5050.com> (dostęp 10 maja 2017).

W ramach realizacji projektu „Stary Browar” zachowano zabytkowe części browaru, rozszerzono ofertę usługowo-kulturalną śródmieścia, poprawił się stan techniczny oraz walory przestrzenne i estetyczne okolicznych obszarów (odnowienie przestrzeni publicznej deptaku przy ul. Półwiejskiej), polepszyły

⁸ Filozofia realizacji G. Kulczyk zakłada, że 50% funkcji zajmuje kultura i sztuka, a drugie 50% determinuje główny cel danego przedsięwzięcia, <http://www.starybrowar5050.com/> (dostęp 10 maja 2017).

się warunki życia mieszkańców (w tym bezpieczeństwo), nastąpiła aktywizacja ekonomiczno-gospodarcza rejonu (Toelle 2007). Mimo początkowych oporów społecznych dotyczących przekształcenia części parku na teren inwestycyjny realizacja ta zyskała ostatecznie szerokie uznanie wśród mieszkańców miasta (Majewski 2007, Parysek 2005). Osiągnięte efekty wpisują się w podstawowe cele, zasady i programy rewitalizacji oraz w ideę zrównoważonego rozwoju, spełniając główne kryteria. Sukces został osiągnięty dzięki m.in.: kompleksowo przeprowadzonej rewitalizacji terenu browaru wraz z przyległym parkiem, wprowadzeniu oprócz funkcji handlowo-usługowych także bogatej oferty kulturalnej jako elementów centrotwórczych, poszanowaniu dziedzictwa kulturowego, szeroko zakrojonej promocji, wysokiej jakości projektu i wykonawstwa, sprawnie przeprowadzonemu procesowi inwestycyjnemu, konstruktywnej współpracy pomiędzy stronami procesu oraz zapewnieniu mieszkań zastępczych lokatorom części mieszkalnej (Parysek 2005). Do wielowymiarowej odnowy tego rejonu śródmieścia przyczyniła się również wcześniejsza realizacja „Kupca Poznańskiego” przy Placu Wiosny Ludów pomiędzy „Starym Browarem” a Starym Miastem.

„Zamek Królewski” w Poznaniu (ryc. 3 i 4). Zespół zabudowy zamkowej zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, na Wzgórzu Przemysła, w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Rynku. Historia zamku sięga średniowiecza, kiedy to powstała pierwsza wieża mieszkalna. W kolejnych wiekach obiekt był wielokrotnie rozbudowywany i przebudowywany. Po całkowitych zniszczeniach z okresu drugiej wojny światowej odbudowano XVIII-wieczne archiwum, mieszczące współcześnie Muzeum Sztuk Użytkowych. W latach 2010–2013 dzięki działalności społecznego Komitetu Odbudowy Zamku Królewskiego odbudowano jego południową część w XVI-wiecznych formach według zwycięskiego projektu konkursowego W. Milewskiego, nawiązującego do wcześniejszej propozycji Z. Zielińskiego (Jędraszak 2014). Obiekt pełni funkcje wystawowe oraz jest punktem widokowym. Inwestorem było Muzeum Narodowe przy finansowym wsparciu władz lokalnych oraz osób prywatnych (Skoczylas 2012).



Ryc. 3 i 4. Prawdopodobny wygląd zamku w XVI w. oraz współczesna restytucja

Źródło: <https://opencaching.pl/>, <http://regionwielkopolska.pl/> (dostęp 12 maja 2017).

W środowisku naukowym oraz wśród mieszkańców część osób postrzega odbudowę zamku jako pozytywny przykład rewitalizacji („implant pamięci” – Skoczylas 2012), inni z kolei jako sztuczny wytwór, sprzeczny z zasadami konserwatorskimi⁹, fałszujący prawdę historyczną (Skoczylas 2012, Klauze 2005, Ratajczak 2012). Jak podkreśla G. Klauze, jedną ze współcześnie zarysowanych tendencji jest pewna „nostalgia za przeszłością” przejawiająca się poparciem dla historyzujących rekonstrukcji. Możliwe, że tak jak miało to miejsce w przypadku odbudowy powojennych zniszczeń wokół Starego Rynku w formach eklektycznych, tak i w tym przypadku zamek zostanie z czasem zaakceptowany jako integralna część historycznego śródmieścia (Klauze 2005). W odniesieniu do definicji rewitalizacji nasuwa się pytanie, czy działania dotyczące jednego obiektu mogą być nazwane rewitalizacją, oraz czy restytucja Zamku Królewskiego może być postrzegana jako etap działań rewitalizacyjnych śródmieścia. Czy ta inwestycja w tej formie była słuszna, musimy pozostawić ocenie przyszłych pokoleń.

Dzięki restytucji Zamku Królewskiego zarówno starówka, jak i całe miasto zyskały szczególny, powszechnie rozpoznawalny, choć zarazem dyskusyjny symbol, przyczyniający się do powiększenia ruchu turystycznego, a co za tym idzie – do podwyższenia aktywności społecznej i gospodarczej rejonu (Skoczylas 2012). Śródmieście wzbogaciło się o nowe powierzchnie usług kulturalnych oraz o wyjątkowy punkt widokowy, a relikty zabytkowych murów zostały zachowane i wykorzystane przy odbudowie. Choć osiągnięte efekty wpisują się w cele i zasady oraz programy rewitalizacji, to z uwagi na dużo mniejszą skalę obiektu i niewielką liczbę usług komercyjnych nie są tak znaczące w skali miasta jak to jest w przypadku „Starego Browaru”.

Oprócz wymienionych na uwagę zasługuje program rewitalizacji zabytkowej Śródkki¹⁰, w ramach którego przeprowadzono szerokie konsultacje społeczne, efektem których było opracowanie społecznej koncepcji zagospodarowania, uwzględnionej w planie miejscowym. W wyniku podjętych działań odtworzono historyczne powiązanie pomiędzy Śródkką a Ostrowem Tumskim (most pieszy Biskupa Jordana nad Cybiną) oraz wybudowano Interaktywne Centrum Historii Ostrowa Tumskiego „ICHOT” na osi Traktu Królewsko-Cesarskiego (Podbrez, Szwarz-Gosiewska 2010). Pomimo znacznego zaangażowania lokalnej społeczności i władz miejskich ilość przewidzianych środków finansowych jest zbyt mała w stosunku do potrzeb, głównie w odniesieniu do sfery materialnej (Kaźmierczak *et al.* 2011).

⁹ Rekonstrukcja całego obiektu dopuszczana jest tylko, gdy zachował się wiarygodny materiał ikonograficzny (za Klauze 2005).

¹⁰ Jeden z obszarów o randze ponadlokalnej i strategicznym znaczeniu dla miasta, przykład rozwoju środkowoeuropejskiego osadnictwa grodowego oraz miejskiego ostatniego tysiąclecia.

Podsumowanie

Na podstawie omówionych przykładów poznańskich realizacji wysunięto kilka wniosków oraz uwag, których uwzględnienie podczas dalszych działań w obszarze rewitalizacji śródmieść może się przyczynić do skuteczniejszego prowadzenia procesów rewitalizacyjnych oraz do osiągnięcia lepszych długotrwałych efektów, a mianowicie:

- Zrównoważony rozwój, postrzegany jako efektywne wykorzystanie istniejących zasobów dla potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń, powinien stanowić podstawę wszystkich procesów rewitalizacyjnych.

- Konstruktywna współpraca pomiędzy wszystkimi uczestnikami procesów rewitalizacyjnych na wszystkich jego etapach, skutkująca wspólnie wypracowanym kompromisem łączącym różne potrzeby i oczekiwania, jest jednym z gwarantów sukcesu.

- Projekty rewitalizacyjne realizowane przez inwestorów prywatnych na centralnych obszarach miast mogą stanowić realizacje wzorcowe pod warunkiem wprowadzenia, na podstawie przeprowadzonych analiz i konsultacji społecznych, oprócz funkcji komercyjnych (handlowo-usługowych) także innych funkcji usługowych centrotwórczych o znaczeniu ponadlokalnym (m.in. kulturalnych).

- Funkcje związane z „wysoką” kulturą, prestiżowymi i unikatowymi usługami oraz turystyką i rekreacją są silnym magnesem przyciągającym szerokie grono użytkowników.

- Przy rewitalizacji obszarów i obiektów zabytkowych, w tym głównie śródmiejskich, niezwykle istotne jest zachowanie tożsamości miejsca poprzez podkreślenie walorów kulturowych, estetycznych oraz ciągłości historycznej.

- Multifunkcyjność oraz powszechna dostępność przestrzeni publicznych, zarówno zewnętrznych, jak i wewnętrznych, są jednymi z podstawowych czynników atrakcyjności tych przestrzeni dla mieszkańców.

- Jednym z głównych warunków udanych realizacji projektów rewitalizacji jest długookresowa rentowność, postrzegana jako zapewnienie możliwości pozyskiwania środków finansowych ze zrewitalizowanych obszarów, mających służyć przede wszystkim utrzymaniu i eksploatacji tych terenów oraz poprawie jakości życia.

- Nie każdy nowy obiekt handlowo-usługowy na obszarze śródmiejskim „odbiera” znaczenie multifunkcyjnym obszarom centralnym, w tym starówkom. Dobrze „wyważona” inwestycja może stanowić element aktywizujący rozwój całego miasta, a nawet regionu.

- Partycypacja społeczeństwa w procesach rewitalizacji, jako głównego beneficjenta, stwarza możliwość najlepszego wykorzystania istniejących struktur miejskich dla potrzeb mieszkańców.

- Konieczne jest wypracowanie na poziomie krajowym i regionalnym mechanizmów finansowych wspierających lokalne działania rewitalizacyjne.

Bibliografia

- Chmielewski J.M., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Cichy-Pazder E., 2005, *Zrównowazona przestrzeń śródmiejska*, [w:] *Przestrzeń publiczna współczesnego miasta. X Międzynarodowa Konferencja Instytutu Projektowania Urbanistycznego, Kraków, 17–18 listopada 2005. Materiały konferencyjne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Ciesiołka P., 2010, *Zjawisko gentryfikacji na obszarach Miejskiego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania*, [w:] *Zmiany obszarów miejskich i wiejskich w świetle wybranych analiz demograficznych i funkcjonalno-przestrzennych*, red. E. Grzelak-Kostulska, B. Hołowiecka, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. M. Kopernika, Toruń.
- Hajduga P., 2014, *Rewitalizacja przestrzeni śródmiejskiej na przykładzie Świdnicy – wybrane aspekty*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” nr 341.
- Herbst K., 2008, *Społeczny sens rewitalizacji*, „Ekonomia Społeczna. Teksty” 3.
- Jędraszak W., 2014, *Zamek Królewski w Poznaniu: historia i restytucja*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kaźmierczak B., Nowak M., Palicki S., Pazder D., 2011, *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródcie*, Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM, Poznań.
- Klauze G., 2005, *Prawda i fałsz publicznych przestrzeni historycznych w obrębie Starego Miasta w Poznaniu*, [w:] *Przestrzeń publiczna współczesnego miasta. X Międzynarodowa Konferencja Instytutu Projektowania Urbanistycznego, Kraków, 17–18 listopada 2005. Materiały konferencyjne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Ledwoń S., 2009, *Projekty przekształceń terenów śródmiejskich z udziałem centrów handlowych*, [w:] *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, red. P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, Urbanista, Gdańsk.
- Majewski J.S., 2007, *Rozbudowa Starego Browaru w Poznaniu*, „Architektura-Murator” 9(156).
- Mierzejewska L., 2009, *Rozwój zrównowazony miast. Zagadnienia poznawcze i praktyczne*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań. Geografia nr 86.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2009, *Rewitalizacja dzielnic staromiejskich*, [w:] *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojenne*, red. W. Jarczewski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków. *Rewitalizacja Miast Polskich* t. 4.
- Palicki S., 2007, *Metody prospektywnej oceny następstw rewitalizacji obszarów wiejskich*, praca doktorska, Akademia Ekonomiczna, Poznań.
- Parysek J.J., 2005, *Miasta polskie na przełomie XX i XXI w. Rozwój i przekształcenia strukturalne*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Pazder D., 2006, *Rewitalizacja śródmiejskich przestrzeni kulturowych współczesnego miasta. Wybrane zagadnienia*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Architektura” z. 44.
- Podbrez L., Szwarc-Gosiewska N., 2010, *Rewitalizacja obszarów kryzysowych w Poznaniu*, [w:] *Przykłady rewitalizacji miast*, red. A. Muzioł-Węclawowicz, Instytut Rozwoju Miast, Kraków. *Rewitalizacja Miast Polskich* t. 12.
- Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, 2003, red. A. Billert, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa.
- Ptaszycka-Jackowska D., 2000, *Odnowa miast – zarys problemu*, [w:] *Odnowa miast. Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja*, red. Z. Ziobrowski, Wydawnictwo IGPIK, Kraków.
- Ratajczak T., 2012, *Nowy zamek w Poznaniu – negatywny przykład adaptacji relikwów średniowiecznej architektury*, [w:] *Zamki w ruinie – zasady postępowania konserwatorskiego*, red. B. Szmygin, P. Molski,

- Polski Komitet Narodowy Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa-Lublin.
- Skalski K., 2000, *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, [w:] *Odnowa miast. Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja*, red. Z. Ziobrowski, Wydawnictwo IGPIK, Kraków.
- Skoczylas Ł., 2012, *Poznań – architektoniczne implanty pamięci społecznej w procesie rewitalizacji przestrzeni miejskiej*, [w:] *Deklinacja odnowy miast. Z dyskusji nad rewitalizacją w Polsce*, red. K. Derejski, J. Kubera, S. Lisiecki, R. Macyra, Wydawnictwo Naukowe WNS UAM, Poznań.
- Słodczyk J., 2001, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Strzelecka E., 2011, *Rewitalizacja miast w kontekście zrównoważonego rozwoju*, „Budownictwo i Inżynieria Środowiska” nr 2.
- Sumień T., Furman-Michałowska J., Ufnalewska K., Wąs W., 1989, *Odnowa miast europejskich*, Wydawnictwo IGPIK, Warszawa.
- Toelle A., 2007, *Proces rewitalizacji miasta na przykładzie Poznania*, „Studia Regionalne i Krajowe” nr 2(28).
- Uchwała Nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz.U. z 2015 r., poz. 1777 ze zm.
- Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, 2009, red. P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, Urbanista, Gdańsk.
- Założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, 2010, red. Z. Ziobrowski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 9.
- Ziobrowski Z., Jarczewski W., 2010, *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków. *Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 8.
- Zuziak K.Z., 2008, *Rewitalizacja a urbanistyka strategiczna*, „Problemy Ekologii” vol. 12, nr 2.
- <http://regionwielkopolska.pl/> (dostęp 12 maja 2017).
- <http://www.starybrowar5050.com/> (dostęp 10 maja 2017).
- <https://opencaching.pl/> (dostęp 12 maja 2017).