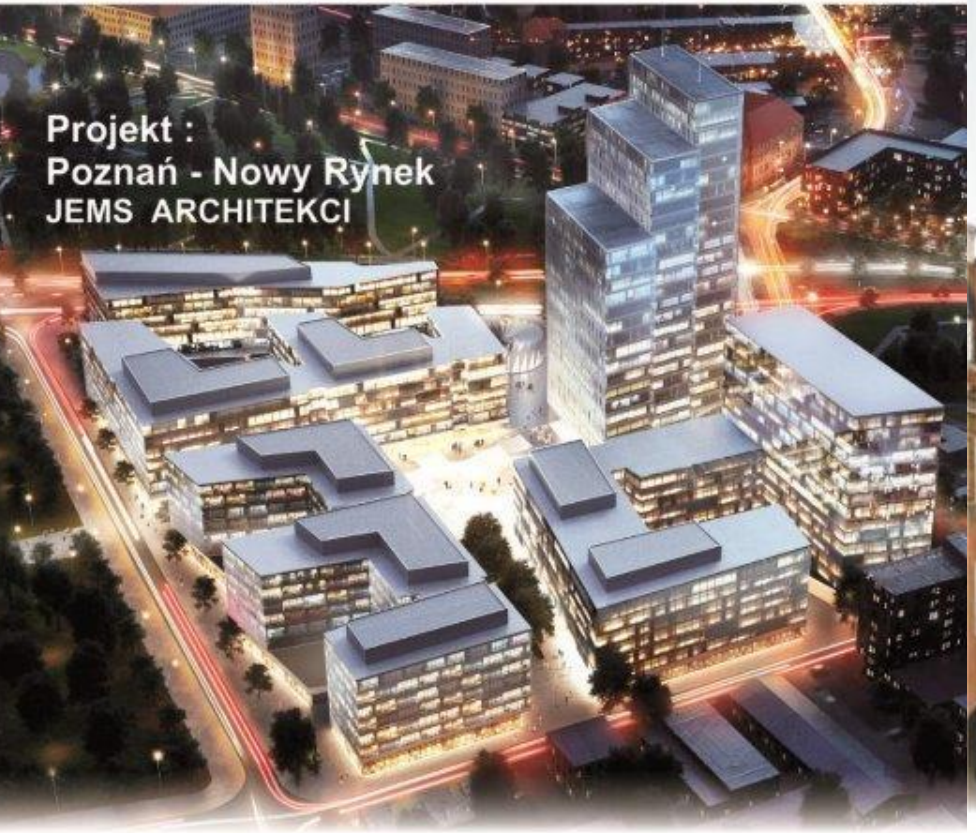
KONFERENCJA

Poznań - Nowy Rynek

21.03.2018 r.

Collegium Altum UE w Poznaniu



SKANSKA

SKANSKA

Rewitalizacja urbanistyczna – pamięć o minionych wiekach i współczesność

dr Sławomir Palicki - Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Wydział Zarządzania, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Konferencja „Poznań – Nowy Rynek": Poznań, 21 marca 2018 r.

Minione wieki

- Tak łatwo było zmienić miasto… gwałtownie, kataklizmami, pożarem, powodziami…
- 64 r n.e. Wielki Pożar Rzymu [łac. *Magnum Incendium Romae*] – trwał 5 i pół doby, był niesłusznie przypisywany pierwotnie Neronowi, później chrześcijanom: wskazuje się na strawienie mniej niż 1/10 obszaru miasta, przy czym łącznie w ówczesnym Rzymie było ok. 1700 domów oraz 47000 insuli (wielolokalowych budynków czynszowych) i kamienic (wg Tacyta).

Minione wieki

- Przebudowa Paryża w latach 1852-1870, zwana wielką lub Haussmannowską – generalna przebudowa miasta w czasach II Cesarstwa, nadzorowana przez prefekta Paryża – Georges'a Hausmanna.

Minione wieki

- Ogrom nakładów finansowych (rocznie wydawano na cele przebudowy miasta około 50-80 mln franków).
- Stara zabudowa centrum miasta została niemal całkowicie zrównana z ziemią, na jej miejscu budowano podobnej wysokości gmachy o wyższym standardzie mieszkalnym i sanitarnym.

Minione wieki

- Łącznie w czasie prac regulacyjnych rozebrano 20 tys. domów, na miejscu których wzniesiono 40 tys. nowych.
- Szerokość bulwarów rzędu 20-30 metrów przerażała ówczesnych paryżan.

Czym jest współcześnie

REWITALIZACJA?

Definicja – z przymrużeniem oka…

- **Rewitalizacja to jakby kocioł wielki, w którym gotuje się strawa o nazwie dobrobyt, gdzie kucharze po wrzuceniu pierwszych ingrediencji przyciągają z bliższej i dalszej okolicy coraz to liczniejszych wędrowców, zwabionych cudnym, smakowitym zapachem i obietnicą solidnej porcji gotowego jadła. Ci, za radą i namową kucharzy, przynoszą po kawałku własnych składników, ażeby poprawić smak potrawy, a i pożywnych kąsków przydać. Po upichceniu wszystkiego, kocioł niemal kipi dobrobytem, jedzą więc zgłodniali przybysze, a gdy już sytość ich brzuchy przepełnia, wyłaniają się z mroku lichuteńcy, ubodzy, nieśmiali ludzie… biedacy, którzy dotąd tylko drew donosili, by w ognisku pod kotłem płomień żwawo tańcował. Dla nich też po trosze z kotła dobrobytu wystarczy, tak, by nie musieli głodować.**
- **Z czasem zaś sława nieocenionego smaku potrawy zatoczy tak szerokie kręgi, że nawet najmożniejsi panowie zechcą owego jadła popróbować. Znów drwa potrzebne będą, znów ingrediencje czas szykować, coraz to wymyślniejsze, coraz bardziej szlachetne, a kto wie... może i stary kocioł zbyt mały będzie?**

Definicja rewitalizacji

(w polskim – europejskim ujęciu)

Rewitalizacja jest złożonym procesem naprawczym dotyczącym danej zdegradowanej przestrzeni miejskiej (obszarów kryzysowych), podczas którego do zniszczonej - „martwej” tkanki miejskiej wprowadzane są również inne niż tradycyjne - nowe funkcje.

[S. Kaczmarek]

Obszary kryzysowe:

występuje na nich szereg negatywnych zjawisk i procesów w sferze przestrzennej, społecznej, gospodarczej świadczących o ich trwałej degradacji.

Definicja rewitalizacji

(w polskim – europejskim ujęciu)

Rewitalizacja to kompleksowy program remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dawnej dzielnicy miasta, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja to połączenie działań technicznych - z programami ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach. [K.Skalski]

Definicja rewitalizacji

(w amerykańskim ujęciu)

„(...) jest formą ekonomicznej aktywności, która zwraca nieruchomości, strukturze przestrzennej, obiektowi jej wcześniejszą kondycję, czyni ją zdrowszą i bardziej funkcjonalną albo zastępuje niemożliwą do uratowania i odtworzenia strukturę...”

[S.Cunningham]

Definicja wg polskiej Ustawy o rewitalizacji

- Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Przyczyny rewitalizacji

- przyczyny naturalne – kataklizmy (powodzie, pożary),
- wojny – potrzeba odbudowy miast,
- (r)ewolucja technologiczna – schyłek branży przemysłowej, ugory poprzemysłowe,
- przemiany polityczne – tereny pomilitarne (m.in. koszary wojskowe) po wojskach radzieckich,
- zmiany zbiorowych zachowań mieszkańców – suburbanizacja, efekty mody, tzw. kryzys miasta.

Minione wieki

- Poznań w latach 1500-1900 przeżył ponad 60 udokumentowanych powodzi, wywołanych wiosennym topnieniem pokrywy lodu na Warcie i Cybinie.
- Były one tak wielkie, że po centralnej części miasta można było się poruszać jedynie łodziami.

Rewitalizacja

i różne jej oblicza…

Gaswerk Wien Simmering

Największa europejska
gazownia miejska
w Wiedniu

Budowa 1896-1899

Eksploatacja 1899-1968

Gasometer

Cztery zbiorniki
wraz z osłonami:

90 000 m^3 gazu każdy

Średnica 60 m

Wysokość 73,5 m

Wysokość dachu 25 m

Gaswerk Wien Simmering

1968 – dostępność
gazu rosyjskiego

Gaswerk Wien Simmering

1981 – Gasometer
otrzymał status
zabytków-pomników
dziedzictwa
poprzemysłowego

Gasometer-City lub G-Town

Po rewitalizacji:

- Akademik (73 apartamenty)
- 615 mieszkań
- Shopping Mall (22000 m^2)
- Biura (11000 $m^{2)}$
- Ba-Ca Halle (4200 miejsc)
- Archiwum miejskie

Solvay - Kraków

Krakowskie Zakłady
Sodowe – Solvay

powierzchnia:

170 ha

Eksploatacja 1906 – 1989

Krakowskie Zakłady Sodowe

„Białe morza”

osadniki (80 ha)

rekultywacja
10 207 tys. zł

Restrukturyzacja

1992-1998

wyburzenia starej zabudowy

nowa architektura

budowa infrastruktury technicznej

Centrum Handlowe „Zakopianka”

Po rewitalizacji:

- 50 000 m^2 powierzchni handlowo – usługowej
- 2200 miejsc parkingowych
- 60 mln dolarów
- 2000 miejsc pracy oraz inwestycje krajowe

Rewitalizacja Bilbao

Bilbao - informacje

- Kraj: Hiszpania
- Wspólnota autonomiczna: Kraj Basków
- Powierzchnia: 40,65 km^2
- Ludność: 367 890
- Gęstość zaludnienia: 9100 os./km^2
- Języki oficjalne: hiszpański, baskijski

Przyczyny i przebieg rewitalizacji

- 1970-1980 – upadek przemysłu stalowo-stoczniowego, wzrost bezrobocia,
- 1989- sformułowanie celów strategicznych
- 1992 – przyjęcie „Strategicznego planu rewitalizacji obszaru metropolitalnego Bilbao”

Obszary działania „Strategicznego planu rewitalizacji obszaru metropolitalnego Bilbao”

- inwestycje w kapitał ludzki,
- stworzenie metropolii usługowej w regionie nowoczesnego przemysłu,
- poprawienie mobilności wewnętrznej i dostępności,
- poprawa stanu środowiska,
- rewitalizacja urbanistyczna,
- stworzenie centrum kulturalnego wysokiej rangi,
- koordynacja zarządzania sektora publicznego i prywatnego,
- akcje społeczne.

Dwa główne cele:

- wykreowanie bardzo wysokiej klasy zespołów zabudowy o funkcji kulturotwórczej,
- odnowa szeroko rozumianej mobilności i dostępności komunikacyjnej.

„Bilbao Metropoli-30”

- podmiot powołany do życia w 1991r. ,
- pierwotnie: 19 podmiotów jako publiczno-prywatna organizacja typu non-profit,
- obecnie stowarzyszenie liczy około 130 członków.

Guggenheim Muzeum Bilbao

- 1992 – uroczyste podpisanie umowy,
- Frank Gehry – projektant,
- 24 tysiące metrów kwadratowych powierzchni wystawowej,
- europejskie i amerykańskie dzieła z II połowy XX wieku,
- 1997 – otwarcie,
- 5,15 mln odwiedzających przez pierwsze 5 lat,
- koszt budowy 84 mln euro – zwrócił się w 3 lata.

Inwestycje infrastrukturalne:

- Rozbudowa portu lotniczego (Santiago Calatrava) i metra (Norman Foster),
- Przekształcenie dawnych terenów przemysłowych i portowych wzdłuż rzeki Nervión powierzono korporacji „Bilbao Ría 2000”
- Promenada (Eskalduna aż do mostu pieszego Uribitarte) – ścieżki piesze, rowerowe, parki, place itd.

Inwestycje infrastrukturalne c.d.:

- Operación Galindo – tereny mieszkaniowe, rozrywkowe, biznesowe, rekreacyjne, przebudowa komunikacyjna,
- stadion piłkarski Lasesarre – otwarty w 2003 roku, 8 tysięcy miejsc,
- rewitalizacja obszaru nadrzecznego oraz terenów zielonych.

Dlaczego Bilbao musiało się zmienić?

- W umierającej stolicy Baskonii poziom bezrobocia sięgał 28% (!)

Efekt Bilbao!

- spadek bezrobocia z 28 do 8% (!)
- 4000 nowych miejsc pracy w turystyce,
- 9000 nowych miejsc pracy łącznie w efekcie rewitalizacji,
- wzrost przychodów miasta o 20%.

Lotnisko Sondika

Tamtejszy terminal otwarty w 2000 roku. Dzieło Santiago Calatravy.

Budynek swoim kształtem przypomina szykującego się do lotu gołębia z rozpostartymi skrzydłami - stąd budynek otrzymał przydomek La Paloma.

Alhóndiga Bilbao

- To wielofunkcyjny obiekt publiczny na różne aktywności kulturalne i nie tylko.
- Znajdują się tu: audytorium, liczne sale wystawowe, mediateka z 50 tysiącami woluminów, siedem sal kinowych, kilka sal gimnastycznych oraz oszałamiający taras na dachy z ceglanymi arkadami dawnych murów i drewnianą posadzką oraz... sporym krytym basenem.

Sheraton Abandoibarra Hotel

- Bilbao, aby przyciągnąć rzesze turystów, musiało też postawić na rozbudowę bazy hotelowej. Jednym z najciekawszych hoteli jest Sheraton Abandoibarra Hotel.
- Dzielnica Abandoibarra stanowiła zaniedbaną przemysłową strefę, oddzielającą Stare Miasto od rzeki. Powstała tu zupełnie nowa dzielnica z budynkami biurowymi, mieszkalnymi i usługowymi.

Offices Osakidetza

- Obiekt biurowy, mieszczący departament zdrowia Bilbao.
- Jego bryła to esencja miasta, które ma ambicję być najnowocześniejszą metropolią na Półwyspie Iberyjskim.
- Biurowiec pokrywa podwójna szklana fasada, która działa jak ciepły koc w zimie, latem zaś sprzyja chłodzeniu.

Palacio Euskalduna

- Oprócz Muzeum Guggenheima to jeden z najczęściej odwiedzanych nowych obiektów Bilbao.
- Rozległy budynek liczący 53 tys. metrów kwadratowych stanowi centrum konferencyjno-kulturalne.
- Stanął w rewitalizowanym doku dawnej stoczni Euskalduna.

Rewitalizacja Bilbao

- Przeniesiono akcent z upadającego przemysłu stoczniowego i metalurgicznego na turystykę.
- Postawiono na innowacyjność, postęp, nowoczesność.
- Zrozumiano rolę kultury w rozwoju współczesnych miast i społeczeństw.

Sukces strategii rewitalizacji znany jest jako „efekt Guggenheima”

Można go rozpatrywać można wielopłaszczyznowo. Oto jej najbardziej widoczne efekty ekonomiczne:

- zwiększenie ruchu turystycznego,
- wysoka stopa zwrotu inwestycji,
- wzrost obrotów finansowych w regionie.

Nowy punkt odniesienia

- W wymiarze symbolicznym, muzeum pozwoliło na rewizję miasta, czyniąc z Bilbao ośrodek rozpoznawalny na arenie międzynarodowej.
- Równocześnie też dla samych bilbaończyków muzeum stało się swoistym **symbolem nowoczesnej i otwartej baskijskiej tożsamości.**

Dziękuję za uwagę!