

DANIEL ZAŁUSKI

Politechnika Gdańska

REWITALIZACJA ŚRÓDMIEJSKICH TERENÓW POPZEMYSŁOWYCH JAKO SZANSA ODNOWY MIAST POLSKICH

Abstract: Revitalisation of post-industrial areas shows profit from sale and tenancy of newly possessed land, even if diminished by the preliminary costs of land reclamation, territorial development and managing the transformation process. Revitalisation may improve local labour market, activate real estate market and also prevent the demotion of these lands as well as those adjoining them. Therefore it affects evolution of down-town and the whole city, while saving precious monuments and industrial units. Moreover it may be the spot for particularly attractive housing and service areas and in case of especially interesting transformations of relic tissue – become a tourist attraction. Emerging of idle post-industrial areas in cities devoid of greens is a chance for them to establish new park areas. This revitalisation, granted that it is properly executed, may retain tradition of particular city likewise protect it from architectural uniformity. Tasks mentioned above are difficult to fulfil in Poland for no appropriate revitalisation policy has been elaborated throughout recent 14 years since first economic reforms took place. Polish projects have been rarely realised and mostly have concerned individual objects or insignificant industrial units. There is still lack of aggregate planning for larger areas. Strategies and instruments that are employed by Western European countries may be a helpful guidance for Polish programmes. Nevertheless the major obstacle may be perceived in autarchic and short-term decisions taken by aldermen. Long-term decisions seem to be out of favour and difficult ones are especially risky for the future career of aldermen. Revitalisation programmes need perennial and stable finance schedules, while their effects may be observed years later. Unfortunately a new class of „long-term” politicians has not yet been born in Poland.

*Wielkie budowle – jak wielkie góry – są dziełem wieków.
Każda fala czasu nanosi swój namuł,
każde plemię układa swoją część gmachu,
każda jednostka przynosi swój kamień.
Czas jest architektem – człowiek tylko murarzem.*

Wiktor Hugo

Wstęp – dzieło techniki dziełem sztuki?

Pojęcie architektura rozumiano od starożytności po XVI w. jako dziedzinę sztuki – umiejętność budowania, opartą na znajomości reguł. Według Tatarkiewicza: „Problemu, czy sztuka powinna być życiowo, praktycznie użyteczna, nie było w starożytności, gdyż pojęciem swym obejmowała też stolarstwo i krawiectwo. Problemu tego nie było też później. Można sądzić, iż powszechny był pogląd: sztuka służy pięknu, urodzie życia; ale jeśli doraźnie, praktycznie czy społecznie jest użyteczna, to tym lepiej. Nie jest to jej cel, ale pożądaný skutek”¹. Około 1750 r. starożytne pojmowanie sztuki, w tym architektury, jako wytwarzania według reguł, ustąpiło miejsca nowożytnemu znaczeniu wytwarzania piękna. W XIX w. powszechnym zjawiskiem w Europie było rozdzielenie zadań architekta, mającego tworzyć piękne (tzn. ozdobne, w historycznym guście) gmachy, od zadań inżyniera budującego mosty, fabryki i linie kolejowe, służącego „fabrycznej” cywilizacji, którą wyższe warstwy społeczne pogardzały, mimo że na istnieniu jej opierały swoją egzystencję². Architektura przemysłowa nie mogła być dziełem sztuki, bowiem jej celem było zaspokajanie potrzeb przemysłu, a nie doznań estetycznych. W 1834 r. T. Gautier w przedmowie do „Mademoiselle de Maupin” pisał: „Prawdopodobnie piękne jest jedynie to, co nie służy do czegokolwiek. Cokolwiek jest użyteczne, jest brzydkie”³.

Poczynając od ostatnich dziesięcioleci XIX w. coraz silniej zaczął się zaznaczać u artystów europejskich odwrót od obowiązujących do tychczas ideałów artystycznych. Stopniowo poszerzał się krąg zainteresowań oraz źródeł inspiracji, obejmując swoim zasięgiem coraz to nowe epoki i nowe obszary kulturowe. Ruch ten wiązał się zarówno ze zmianą poglądów na istotę i zadania sztuki, jak również z zupełnie odmienną koncepcją dzieła sztuki, które zaczęto pojmować jako samo-

¹ Tatarkiewicz 1975.

² Miłobędzki 1978.

³ Tatarkiewicz 1975.

istny, autonomiczny „przedmiot artystyczny”⁴. W marcu 1899 r. S. Przybyszewski w artykule „Confiteor” opublikowanym w „Życiu” pisał: „Sztuka jest odtworzeniem tego, co jest wieczne, niezależne od wszelkich zmian i przypadkowości, niezawisłe ani od czasu, ani od przeszczerzenia, a więc jest odtworzeniem istotności, tj. duszy, życia duszy we wszystkich jej przejawach”. Dalej w 1905 r. S. Witkiewicz pisał do syna: „Malarstwo jest ukazaniem sobie i innym tego obrazu, który się w nas tworzy”. Jeszcze dalej poszedł A. Loos: „Sztuka jest samowolą geniusza. To samowola zdolna jest znaleźć to, czego zwykły człowiek nie znajduje. I może wieść ludzi coraz dalej i dalej, i coraz wyżej i wyżej. To jest sensem sztuki, nie zaś to, by wytwarzać rzeczy, które się podobają, sprawiają przyjemność, ozdabiają otoczenie. O ozdoby i przyjemności niech się troszczy rzemiosło”⁵.

W okresie tym doszło do zerwania z europocentryzmem oraz do nobilitacji twórczości „prymitywnej”, „barbarzyńskiej” i „przemysłowej”, które dotychczas nie budziły zainteresowania swoimi walorami artystycznymi ani wśród artystów, ani wśród historyków sztuki. 20 lutego 1909 r. na łamach gazety „Le Figaro” czołowy twórca futuryzmu, Filippo Tommaso Marinetti opublikował manifest futurystyczny. Manifest krytykował dotychczasową sytuację w sztuce europejskiej, jej konformizm i oficjalny akademicki charakter. Futurysty pragnęli przez swoją działalność artystyczną oddać dynamizm współczesnego życia, ukazać zdobycze nowoczesnej cywilizacji, wyrazić fascynację maszyną i widocznym wszędzie pośpiechem. Jako pierwsi opowiedzieli się po stronie technicznego i naukowego postępu. W tym samym czasie kubiści zastąpili temat przedmiotem plastycznym, którym mógł być teraz zarówno człowiek, jak i gitara, dzbanek czy kieliszek. Nie istniały zatem tematy bardziej lub mniej wyniosłe, bo nie było ich w ogóle. Uznano tylko istnienie przedmiotów i form, a wszystkie one miały takie same prawa w sztuce. Temat w sztuce nowoczesnej, jak pisał F. Leger w 1945 r.: „nie jest już postacią główną; zastępuje go nowy element, przedmiot. Chmura, maszyna, drzewo są dziś dla artysty elementami tej samej wagi, co osoby czy twarze”.

Idee kubizmu i futuryzmu miały swój oddźwięk w rewolucyjnej sztuce radzieckiej. Konstruktywizm „produktywistyczny” miał spełniać przede wszystkim cele użytkowe, miał aktywnie kształtować otaczający człowieka świat, przenikać do wszystkich dziedzin życia. Na

⁴ Kotula, Krakowski 1985.

⁵ Loos: *Ornament und Erziehung* 1910; za Tatarkiewiczem 1975.

koncepcjach tych w istotny sposób zaciążyły teoretyczne sformułowania Proletkultu, a więc dążenie do stworzenia odrębnej, masowej kultury proletariackiej, przez ścisłe powiązanie sztuki z przemysłem. W bardziej radykalnych deklaracjach mówiono o zastąpieniu stylu przez normy techniczne. Nurt artystyczny Object-Art (sztuka przedmiotu), stworzony przez M. Duchampa w latach 1912-1914, poszedł dalej. Nadał różnym przedmiotom codziennego użytku wartość dzieła sztuki, przeciwstawiając się w ten sposób wszelkiej tradycyjnej i uznanej estetyce. Zdaniem Duchampa *ready-made* to „przedmiot codziennego użytku podniesiony do rangi dzieła sztuki prostą decyzją artysty”. Każdy więc przedmiot, również fabryczny, standardowy, może w wyniku „przekwalifikowania” otrzymać zupełnie nowe znaczenie, artystyczny sens i zacząć spełniać funkcję inną niż ta, do której pierwotnie był przeznaczony⁶.

Jednocześnie dzieła sztuki zaczęto wytwarzać jako produkty masowe. W pierwszym numerze Kwartalnika Modernistów „Preasens” z 1926 r. S. Syrkus pisał: „Jak sumienny lekarz, który musi śledzić najnowsze prądy medycyny, by skutecznie i prędko wyleczyć chorego, tak architekt, chcąc sumiennie wypełnić obowiązki, jakie nakłada nań zawód, musi być *au courant* ostatnich zdobyczy przemysłu budowlanego. (...) Dzięki standaryzacji i centralizacji wielkiego przemysłu możemy mieć: Mebel-maszynę, Mieszkanie-maszynę, Miasto-maszynę”⁷.

Z czasem powstała teoria, przyjmująca jako pewnik, że piękno nie stanowi wartości niezmiennej, bowiem jego wartość – w zależności od epoki, od środków technicznych, obyczajów i ideologii społecznej – jest zmienna i ściśle podporządkowana bezpośrednim celom, zgodnie z kierunkiem postępu, ujawnionym w technicznym opanowaniu materii⁸. Wolność w sztuce stała się nie tylko dopuszczalna, ale wręcz programowo wymagana. Sztuka powinna być wstrząsająca i wciąż awangardowa. W zwycięskiej awangardzie XX w. zmiany form programów, koncepcji, haseł, teorii, nazw i pojęć były stałe, prawie coroczne; były szybsze niż kiedykolwiek w przeszłości. Jednak nowatorstwo sztuki nie ma już tej siły wyrazu co kubizm, surrealizm, abstrakcjonizm czy ekspresjonizm⁹.

Jakkolwiek już w 1919 r. S. Witkiewicz przepowiadał koniec sztuki. Sądził nawet, że „proces rozkładu już się zaczął”. Podawał dwie przyczyny tego zjawiska. Jedną jest to, że ludzkość utraciła „niepokój metafiz-

⁶ Kotula, Krakowski 1985.

⁷ Syrkus 1926.

⁸ Latour, Szymski 1985.

⁹ Tatarkiewicz 1975.

zyczny", będący właściwym źródłem sztuki. Drugą zaś jest to, że w świecie istnieje ograniczona ilość podniet i ich kombinacji, że muszą się więc kiedyś wyczerpać, tym bardziej, że przywykając do nich, człowiek reaguje na nie coraz słabiej, aż przestanie całkowicie reagować. „Żadna siła – pisał Witkiewicz – nie jest w stanie zatrzymać tego procesu.” A i bez sztuki „szczęśliwa ludzkość doskonale obejść się będzie mogła”. I „nic innego w tym kierunku nie powstanie”¹⁰.

Lata 50. przyniosły pojęcie „estetyki wyrzucania”. W 1957 r. R. Banham pisał: „Możemy obecnie wysunąć jako hipotezę roboczą filozofii projektowania następujące stwierdzenie: estetyka dóbr konsumpcyjnych jest estetyką sztuki popularnej. To znaczy taką estetyką, która „zużyje się” równie szybko jak produkt i zostanie szybko zapomniana; estetyką, która opiera się na popularnych wyobrażeniach władzy, seksu i innych form społecznego współzawodnictwa; estetyką, która jest przede wszystkim popularna, która zdobędzie uznanie, która zawsze o jeden krok wyprzedza powszechne marzenia, która jest na granicy marzenia, jakie można kupić tylko za pieniądze”¹¹. Sztuka staje się towarem masowym, tymczasowym, anonimowym. Pojawiają się artyści – *artistes producteurs en serie*¹², produkujący swoje dzieła seryjnie, sposobami mechanicznymi. Szczególny rozkwit tego rodzaju działalności zaznacza się około 1967 r. Wtedy mają miejsce: wystawa multipli zorganizowana w Paryżu przez FNAC, sprzedaż multipli Takisa i Kowalskiego przez galerię Givaudan oraz otwarcie nowej galerii Laclouche, interesującej się zagadnieniem *l'objet edite*¹³.

W latach 60. wyraźnie też zaczęto odczuwać przesytność przygniatającej roli techniki. Przewrotne pytanie Banhama o dom dotyczyło w równej mierze architektury, jak i innych dziedzin sztuki: „Kiedy twój dom zawiera taki zespół rur, przewodów kominowych, kanałów, drutów, światła, wejść, wyjść, zlewów, pieców, zsyków, urządzeń nagłaśniających, anten, przewodów, zamrażalników, grzejników – kiedy zawiera tyle instalacji, że urządzenia te mogą stać same bez pomocy domu, po co więc mieć dom, który je podtrzymuje? „ W końcu lat 60. zainteresowanie techniką przeewaluowało ku uznaniu przedmiotów zużytych, zniszczonych, nie działających, jako źródeł *object types* dla antyestetycznej krytyki zorganizowanego społeczeństwa, jego mechanizmów i jego produktów¹⁴.

¹⁰ Witkiewicz: *Nowe formy w malarstwie*. cz. IV, 1919; za Tatarkiewiczem 1975.

¹¹ Winskowski 2000.

¹² Chalumeau: *Introduction a l'art, d'aujourd'hui*, Paris 1971; za Krakowskim 1981.

¹³ Krakowski 1981.

¹⁴ Krakowski 1981.

Dziś w dobie relatywizmu wciąż szukamy czegoś nowego. Jednak idąc za myślami Tatarkiewicza, nasuwa się budujące porównanie: „Rzeka która trafia na nierówności terenu i głazy, tworzy wiry, potem zmienia koryto. Ale zdarza się też, że wraca do dawnego kierunku i płynie dalej równo i prosto”¹⁵.

W duchu powyższych rozważań nad pojmowaniem sztuki, a architektury przemysłowej w szczególności, należy sobie zadać pytania: Czy każdemu obiektowi przemysłowemu można nadać rangę dzieła sztuki? Czy zgodnie ze współczesnym pojmowaniem sztuki należy objąć ochroną wszystkie porzucone i pozbawione funkcji stocznie, kopalnie, huty? Czy nie stoimy dziś na granicy absurdu, sądząc że wszystko może być sztuką? A może jednak należy przeprowadzić selekcję i pozostawić tylko te pojedyncze obiekty – kominy, żurawie portowe, stróżówki, pojedyncze hale – które są ważnymi pomnikami przemijającej epoki, znakami czasu, świadectwami rozwoju cywilizacji? Czy w przypadku rozległych terenów poprzemysłowych nie należy na nowo przyjąć starożytnej postawy pojmowania sztuki: *Solidnie wykonane krzesło jest dotąd dziełem sztuki, dopóki jest użyteczne; jeśli się zepsuje należy je naprawić lub przerobić na inną rzecz. Jeżeli te czynności nie dadzą rezultatów, należy krzesło porąbać i spalić, aby w ostatnim swoim tchnieniu przysłało ciepła domowi. W miejsce po nim należy postawić nowe krzesło, inny mebel, albo nadać miejscu nowe znaczenie...*

1. Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych

Do 1989 r. polska gospodarka planowa opierała się na całkowitej autonomiczności i nienaruszalności terenów przemysłowych. Nie obawiając się utraty swoich terytoriów, rozrzutnie gospodarowano terenami zakładów i ich rezerwami. Wprowadzone w życie mechanizmy gospodarki rynkowej, wymusiły na przedsiębiorstwach bardziej efektywną politykę przestrzenną. Wynikiem restrukturyzacji są porzucone na obszarze całej Polski „niczyje” tereny i obiekty poprzemysłowe.

Możliwość adaptacji poszczególnych budynków fabrycznych jest uzależniona od ich dostępności komunikacyjnej i położenia w danym mieście, intensywności zainwestowania działki i stopnia skażenia gruntu. Dość rzadko istniejące obiekty i infrastruktura techniczna nadają się bez kapitalnego remontu do ponownego zagospodarowania. Pro-

¹⁵ Tatarkiewicz 1975.

blem stanowi również ich nieelastyczność w dopasowywaniu się do nowych technologii, wysokie koszty utrzymania, nieużyteczne stare instalacje, konieczność wysokich nakładów modernizacyjnych, a w końcu ograniczenia konserwatorskie w stosunku do przebudowy i rozbudowy obiektów historycznych¹⁶.

Powszechnie panująca opinia na temat istniejących skażeń terenu i budynków jest dość często sprzeczna ze stanem faktycznym. Na przykład domniemanych zanieczyszczeń Stoczni Gdańskiej nie potwierdziły przeprowadzone badania fizyko-chemiczne¹⁷. Sposób rekultywacji nie powinien polegać tylko na przeniesieniu skażonych gruntów i gruzu w inne miejsce. W przypadku szczególnie silnych zanieczyszczeń można je obudować betonowym sarkofagiem. W łagodniejszych przypadkach można zapewnić neutralizację zanieczyszczeń w glebie przez ograniczenie użytkowania terenu, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych i lokalizację na tych gruntach obiektów typu: infrastruktura komunikacyjna (place nawrotowe, parkingi, stacje benzynowe, ulice), zwarta zabudowa, utwardzone place składowe itp. Innym sposobem rekultywacji może być planowe i kontrolowane odłogowanie. W trakcie tego procesu ziemia w naturalny sposób podlega sukcesji naturalnej, przewietrzaniu, wymywaniu, sedymentacji, tworzeniu gleb itp. Bardzo istotne jest w tym przypadku ograniczenie niekorzystnego, wizualnego oddziaływania opuszczonych obszarów na otoczenie. Strefę brzegową należy przysłonić zielenią albo innymi elementami zagospodarowania terenu¹⁸. Nakłady na rekultywację skażonych terenów przekraczają zazwyczaj możliwości finansowe gminy oraz firmy będącej właścicielem. Ponadto nie istnieją obecnie mechanizmy przenoszące odpowiedzialność upadłych lub zlikwidowanych przedsiębiorstw państwowych na Skarb Państwa¹⁹.

Istotnym problemem, paraliżującym wszelkie inwestycje, jest nie ustalona własność gruntów. Nie uregulowano nabrzmiałej kwestii reprivatyzacji przemysłu, ani nie zakończono komunalizacji mienia Skarbu Państwa. Obecne użytkowanie upadających zakładów przemysłowych przez wielu drobnych dzierżawców, utrudnia możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości.

W trakcie rewitalizacji należy także pamiętać o wartości terenów przemysłowych w percepcji społecznej. Częstokroć obszary śródmiej-

¹⁶ Lorens, Załuski 1996.

¹⁷ Opracowanie ekofizjograficzne do *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska*, wykonane przez firmę PROEKO w 1999 r.

¹⁸ Gasidło 1998.

¹⁹ Domański 1999.

skie uwalniane przez przemysł, są podświadomie dalej odczytywane jako peryferie, zarezerwowane tylko i wyłącznie dla dotychczasowych funkcji. Problem ten pogłębia brak wyobraźni planistów i samorządów terytorialnych, zachowujących je jako tereny przemysłowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w planach miejscowych. Czasami takie działania są popełniane świadomie, aby odsunąć na lepsze czasy problem terenów niechcianych. Często decyzja podyktowana jest presją zachowania przemysłowych rezerw terenowych jako potencjalnych miejsc pracy w mieście. Bilans przyszłych zysków z możliwością przekształcenia ugorów poprzemysłowych na nowe funkcje wydaje się być nierealny, a przedstawiane zagraniczne przykłady jawią się jako egzotyczne. W przypadku takiego rozumowania uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na nową funkcję staje się niemożliwe.

Miejscowa ludność rzadko uznaje zabudowę przemysłową za wartościową estetycznie. Jak wynika z przeprowadzonych badań²⁰, mieszkańcy Łodzi zdają się nie dostrzegać budowli, zajmujących prawie jedną czwartą śródmieścia. Zakłady przemysłowe były obiektami zamkniętymi, dostępnymi tylko niewielkiej grupie osób w nich pracujących. Do niedawna wielu fabryk nie wolno było nawet fotografować, a produkcja ich pozostawała tajemnicą. Jeśli nawet budynki zostają dostrzeżone, traktowane są jako jeden z elementów brudnego, biednego i nienowoczesnego, przemysłowego miasta²¹. Dlatego zakłady te są często chronione przez konserwatora zabytków, ale także stają się obciążeniem dla samorządów i społeczności lokalnych, nie będących w stanie zaadaptować ich do nowych celów, znaleźć dla nich właścicieli lub dzierżawców, ale przede wszystkim zrozumieć sensu utrzymywania w gotowości użytkowej „brzydkich i szarych kolosów”²². Dla przykładu były Gdańskie Zakłady Mięsne były w ciągu sześciu lat kilkanaście razy podpalane i okradane. W następstwie tych działań Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku wystąpił do Ministra Kultury i Sztuki o wykreślenie obiektów z rejestru zabytków²³. Zmiana negatywnej opinii o zabytkach techniki pozostanie zadaniem trudnym do rozwiązania tak długo, jak długo będzie brakowało dobrych, polskich przykładów. Z praktyki miast zachodnioeuropejskich

²⁰ Mordwa: *Przeobrażenia przestrzeni miejskiej Łodzi*, „Kronika Miasta Łodzi” 1993; za Szymańskim 1997.

²¹ Szymański, Wesolowski 1995.

²² Rosińska 1994.

²³ Szymański 2000.

wynika, że szacunek społeczeństwa do zapomnianych zabytków budzi się w następnym pokoleniu, to jest dwadzieścia – trzydzieści lat po zaniechaniu działalności przemysłowej na danym terenie. Pojawia się jednak zupełnie inny, wyjątkowy problem. Istnieją bowiem kilkunastoletnie obiekty, nie będące formalnie zabytkami, które niosą bagaż symboli narodowych. Należy wspomnieć o tak ważnych obiektach, jak Brama Nr 2 i Stołówka Stoczni Gdańskiej czy kopalnia „Wójeł”.

Polska *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie określa jednoznacznie zakresu, jaki powinien spełniać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rady gmin zazwyczaj nie sporządzają wstępnych analiz, zatem problem dokładności planu spoczywa na zleceniobiorcy. Ze względu na ograniczone fundusze i czas realizacji zlecenia, zespoły projektowe ograniczają się do pobieżnych analiz i ogólnikowych ustaleń. Powstają zatem plany mające tylko podstawową siatkę ulic i bardzo lapidarnie ustalone funkcje (zazwyczaj usługi, mieszkalnictwo i zieleń) oraz ledwie nakreślone zasady i standardy kształtowania zabudowy. Na podstawie takiego planu gmina nie jest w stanie wyobrazić sobie konkretnej wizji nowo zagospodarowanego terenu, nie umie określić potencjalnych inwestorów, nie zna również nisz funkcjonalnych, na które jest popyt w danym regionie. Ogólnikowy plan daje wiele interpretacji, niekorzystnych ze względu na interes publiczny. W polskich realiach nie można odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeśli planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu. W przypadku bardzo niekorzystnych wniosków o decyzje o warunkach zabudowy, składanych przez użytkowników terenu, gmina może natychmiast przystąpić do sporządzania nowego planu. W takim przypadku można odmówić wydania decyzji na okres do 12 miesięcy. Zazwyczaj okres ten jest zbyt krótki, aby móc wykonać nowy plan. Dodatkowo projekt planu może być celowo oprotestowany przez właścicieli i użytkowników terenu. Jakkolwiek bardzo ogólnikowy, a zatem elastyczny plan pozwala na podejmowanie szybkich i uproszczonych decyzji lokalizacyjnych. Argument ten jest szczególnie ważny, gdy gmina boryka się ze stagnacją gospodarczą i brakiem poważniejszych inwestorów.

Praktyka niemiecka wykazuje, że lepszym rozwiązaniem jest sporządzenie różnego rodzaju inwentaryzacji i analiz rynkowych, następnie przeprowadzenie wykonawczego konkursu urbanistyczno-architektonicznego i ostatecznie wykonanie, na podstawie wyników konkursu, planu miejscowego. Polskie prawodawstwo dopuszcza także inne rozwiązanie – w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

ustala się obowiązek wykonania na danym obszarze konkursu architektoniczno-urbanistycznego w trybie przetargu publicznego. Ustalenie to należy stosować przede wszystkim dla inwestycji publicznych. Wprowadzenie podobnego zapisu dla terenów prywatnych wiąże się zazwyczaj z próbami łamania prawa (np. dwa ogólnopolskie konkursy urbanistyczno-architektoniczne na zagospodarowanie terenów dawnej zajezdni tramwajowej w centrum Wrzeszcza w Gdańsku).

2. Kryteria adaptowalności obiektów przemysłowych

„Istotną rzeczą jest, by zrozumieć, że wszystko to są jedynie skrupy, które można wypełniać zmienną treścią, różną funkcją. Twórcze myślenie powinno polegać nie tylko na kształtowaniu formy, ale też na zastanawianiu się, jak można daną formę wypełniać różnymi treściami. I jak w związku z tym może zmieniać się oblicze miasta”²⁴.

Według Strattona²⁵ najlepszymi do przekształceń są nieruchomości przemysłowe zabudowane maksymalnie w 60%. Dają one możliwość swobodniejszej rozbudowy obiektów, lepszego doświetlenia pomieszczeń w adaptowanych budynkach, łatwiejszego dostępu na działkę, zorganizowania miejsc parkingowych na posesji. Budynki powinny być doświetlone co najmniej z trzech stron, a widok z okien powinien być otwarty. W przypadku presji inwestorów lub służb ochrony środowiska można pozwolić na wyburzenie mało wartościowych, skażonych obiektów. Bezwzględnie powinny być zachowane takie obiekty, jak siłownie i reprezentacyjne budynki wejściowe. Wyjątkowe, szczególnie cenne i rzadkie zespoły należy zachować w całości.

Można przyjąć następujące kryteria podatności obiektów przemysłowych na przekształcenia:

1. Przed adaptacją budynków należy przeanalizować wszystkie poprzednie sposoby użytkowania wewnątrz ze względu na toksyczność substancji, mogących zalegać w podłodze, tynku, ścianach działowych i warstwie konstrukcyjnej budynku. W momencie, w którym nie znane jest wcześniejsze użytkowanie, należy przeprowadzić badania skażenia obiektów i niezabudowanego terenu. W przypadku wykrycia skażenia wystarczy niekiedy zarwać podłogę i skuć tynki, czasami jednak należy wyburzyć całe budynki.

²⁴ Bielecki 1996.

²⁵ Stratton 2000.

2. Istotnym kryterium adaptowalności jest liczba kondygnacji danego budynku. Parterowe obiekty najbardziej nadają się na funkcje produkcyjne i magazynowe. Budynki wielopiętrowe o wysokości do czterech kondygnacji są najdogodniejsze do zagospodarowania na biura, pracownie rzemieślników i artystów, rzadziej na mieszkania.
3. Najłatwiejsze do zagospodarowania są obiekty przemysłowe o powierzchni ogólnej 4500-15 000 m². Obiekty mniejsze niż 1000 m² i większe niż 15 000 m² stają się wyzwaniem dla projektantów i inwestorów. Do największych, udanych realizacji należy zaliczyć adaptację fabryki Fiat Lingotto w Turynie o powierzchni 250 000 m² według projektu Renzo Piano.
4. Wysokość pomieszczeń na parterze powinna wynosić 4,30-4,90 m; pomieszczeń na wyższych piętrach 3,00-4,30 m. Zagospodarowanie pomieszczeń o wysokości poniżej 2,50 m jest w większości przypadków niefunkcjonalne, a często ze względów prawnych niemożliwe. Natomiast adaptacja wysokich pomieszczeń najczęściej nie stanowi problemu. Są one dużym wyzwaniem architektonicznym. Pozwalają na swobodną aranżację wnętrza, lepsze rozplanowanie doświetlenia i instalacji technicznych budynku.
5. Otwarta struktura wewnętrzna o konstrukcji słupowej daje największą elastyczność dostosowania budynku do nowych funkcji. Według badań warszawskiej firmy Couderq & Kubas zachodni producenci poszukują hal przemysłowych o rozstawie słupów 24-50 m i szerokości budynków minimum 30 m. Tymczasem 75% wolnych, polskich obiektów ma rozstawy słupów co 6-12 m²⁶. Hale te mogą znaleźć zainteresowanie u inwestorów realizujących nieprodukcyjne funkcje komercyjne, w szczególności biurowce. Struktura oparta na ścianach konstrukcyjnych podraża koszty adaptacji i ma zastosowanie szczególnie przy realizacji funkcji mieszkaniowej. W wielu przypadkach wewnętrzne ściany konstrukcyjne są zamieniane na konstrukcje słupowo-ryglowe. O likwidacji wartościowych historycznie układów ścianek działowych decydują zazwyczaj względy komercyjne.
6. Obiekty produkcyjne i magazyny miały najczęściej przewymiarowane parametry konstrukcyjne, Natomiast warsztaty i szopy były budowane oszczędniej i mogą dziś nie spełniać wymogów wytrzymałościowych. Wytrzymałość i elastyczność konstrukcji budynków jest różnorodna w zależności od zastosowanych materiałów: (1) drewno

²⁶ Sołoducha 1995.

łatwo poddaje się obróbce, ale jest również materiałem łatwopalnym i podatnym na gnicie przy niewłaściwej eksploatacji budynku; (2) żeliwo ma dużą wytrzymałość na ściskanie, dlatego w XIX w. było na szeroką skalę używane jako materiał na kolumny. Jest niepalne, odporne na korozję, ale jest również kruche i może pękać w czasie pożaru; (3) kute żelazo ma dużą wytrzymałość na rozciąganie. W XIX w. było używane jako materiał na belki; (4) stal jest używana od lat 80. XIX w., ma dużą wytrzymałość na ściskanie i rozciąganie, jest bardziej podatna na odkształcenia niż żeliwo, wymaga ochrony antykorozyjnej; (5) żelbet ma dobre właściwości konstrukcyjne, jego wadą jest brak odporności na korozję i małe możliwości adaptacyjne, pierwsze systemy żelbetowe zastosowano w latach 90. XIX w.

7. W zakresie **niepalności elementów konstrukcyjnych** obiekty przemysłowe nie spełniają często wymogów przeciwpożarowych. Odkryte i niezabezpieczone, drewniane elementy konstrukcyjne są bezpieczne tylko w przypadku ich przewymiarowania, konstrukcje żeliwne pękają przy nagłych skokach temperatur, związanych np. z gaszeniem pożaru, stal traci swoje własności przy 550°C. Wszystkie te elementy można pokryć trudno zapalnymi, ognioodpornymi powłokami (farby i lakiery) lub ukryć w przeciwpożarowych opaskach okładzinowych z materiałów niepalnych typu zaporowego (np. płyty z wełny mineralnej, tynki na siatce, płyty kartonowo-gipsowe itp.). W przypadku zastosowania opasek zmniejsza się powierzchnia użytkowa budynków, a słupy i belki stropowe tracą swój ozdobny charakter.
8. Ze względu na **naturalne oświetlenie** najbardziej optymalne są obiekty o głębokości traktu nie większej niż 15 m. W przypadku większych traktów, które mogą dochodzić nawet do 50 m, należy przewidzieć strefy sztucznego oświetlenia (toalety, kuchnie, piony instalacyjne, podręczne magazynki, garderoby itp.) lub wprowadzić wewnętrzne atria. Realizacja przebieg pionowych może napotkać na trudności związane z naruszeniem konstrukcji budynku. W przypadku adaptacji fabryk XX-wiecznych często pojawia się problem nadmiernej penetracji słonecznej czy braku prywatności w nowych biurach i mieszkaniach. Stosowane są wtedy okiennice, zewnętrzne i wewnętrzne żaluzje, barwione szkło, markizy itp.
9. Wewnętrzne klatki schodowe i szyby windowe mają zazwyczaj nie-normatywne wielkości, także nie jest spełniona, wymagana przez przepisy przeciwpożarowe, liczba pionowych dróg ewakuacyjnych. Problem ten należy rozwiązać przez dobudowę nowych bloków komunikacji pionowej na zewnątrz historycznych brył lub w wyku-

tych atriach wewnętrznych. Można również zrealizować nowe klatki schodowe w starych pionach, przez wprowadzenie nowego układu biegów i spoczników. Realizacja nowoczesnego systemu komunikacji pionowej może być szczególnie trudna w przypadku skomplikowanych obiektów, mających np. różne wysokości pomieszczeń, różne rzuty i obrysy pięter.

10. Obiekty przemysłowe mają zaniżone właściwości termoizolacyjne. Ogólnie można przyjąć 5 metod dociepleń: (1) dla budynków o niskich wartościach estetycznych przyjmuje się zazwyczaj docieplenie zewnętrzne. W tym przypadku budynek uzyskuje zupełnie nowe oblicze, traci z zewnątrz swój pierwotny charakter, przestaje być rozpoznawalny jako obiekt przemysłowy. Ustalenia konserwatorskie dopuszczają docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wiernego przywrócenia pierwotnego rysunku elewacji (np. powtórzenie płycin w nowych tynkach, obłożenie ścian klinkierem, realizacja ściany warstwowej z repliką w warstwie zewnętrznej pierwotnej ściany zewnętrznej); (2) docieplenie wewnętrzne stosowane jest zazwyczaj przy obiektach, mających cenne lub mocno rozrzeźbione elewacje zewnętrzne; (3) budynek przemysłowy traktuje się tylko jako zewnętrzną, niezależną powłokę dla zbudowanego wewnątrz, drugiego budynku; (4) budynek przemysłowy staje się „bibelotem”, jest przykryty szklanym „akwariem”, niezależną konstrukcją dachową lub jest wkomponowany w atrium nowego budynku; (5) stara struktura jest obudowana nowym obiektem, fabryka staje się „duszą”, „wnętrzem nowej maszyny”.
11. Stare okna nie spełniają norm termicznych. Przy wymianie okien można zachować stare podziały albo wprowadzić zupełnie nowe. Ciekawym rozwiązaniem jest zastosowanie swoistej ściany Trombe’a, czyli podwójnej ściany szklanej, spełniającej rolę akumulatora ciepła. W rozwiązaniu tym odnowione, historyczne okna stanowią warstwę zewnętrzną ściany, natomiast nowe okna, wstawione od wewnętrznej strony budynku, stanowią warstwę wewnętrzną.
12. Według klasyfikacji Lubiaka²⁷ można przyjąć 3 sposoby odnowy elewacji zewnętrznych. Są to: (1) renowacja obiektów o dużych wartościach zabytkowych i architektonicznych, czyli odtworzenie historycznych elewacji; (2) arystokratyzacja, czyli podniesienie prestiżu obiektów przez wzbogacenie ich nowymi wartościami architektonicznymi, np. przez wprowadzenie dodatkowych ozdób, zmianę

²⁷ Lubiak 2001.

koloru elewacji, zmianę podziałów okien; (3) modernizacja, czyli wprowadzenie zupełnie nowych elewacji, realizowanych we współczesnej stylistyce.

13. W adaptowanych budynkach należy wymienić większość, jeśli nie wszystkie instalacje wewnętrzne, chociaż atmosferę starych budynków lepiej oddają instalacje odrestaurowane i zaadaptowane do nowych technologii, np. stare kaloryfery, piece kaflowe, wyłączniki światła itp. Stare obiekty przemysłowe często nie mają węzłów sanitarnych, albo też mają je w niewielkiej ilości. Najbardziej drastycznych interwencji w zakresie nowych pionów sanitarnych wymagają adaptacje na mieszkania. Muzea wymagają natomiast najbardziej wyrafinowanych zabezpieczeń antywłamaniowych i systemów zachowujących stały mikroklimat.
14. Nieruchomości przemysłowe mają zazwyczaj zapewnioną pełną obsługę zewnętrznej infrastruktury technicznej i rozbudowaną sieć infrastruktury komunikacyjnej, tj. szerokie drogi dojazdowe, bocznice kolejowe i zaplecze parkingowe. Elementy te wpływają na zmniejszenie kosztów inwestycji.
15. Istotny jest okres, w jakim dany obiekt był pozbawiony funkcji użytkowych. Czy miał w tym czasie zapewnioną ochronę, czy wykonywano wtedy bieżące remonty konserwacyjne? Koszty adaptacji w znaczny sposób zależą od odpowiedzi na powyższe pytania. Można stwierdzić, że pozbawiony opieki, pełnowartościowy budynek może w ciągu dwóch lat stać się ruiną.
16. W większości polskich przypadków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się ochronę konserwatorską bryły zabytkowego budynku przez ustanowienie dla fabryki „strefy konserwatorskiej” albo „strefy chronionego krajobrazu”. W tym przypadku inwestor musi wykonać przed rozpoczęciem projektowania dodatkowe ekspertyzy konserwatorskie, zaopiniować projekt budowlany u wojewódzkiego konserwatora zabytków, niejednokrotnie zlecić wykonanie prac archeologicznych i konserwatorskich uprawnionym specjalistom. Niezależnie od tych obostrzeń cała inwestycja musi być zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi, stosowanymi dla nowych inwestycji. Dogodniejszym zapisem dla inwestora jest ochrona całego budynku przez objęcie go wpisem do rejestru zabytków lub ustanowienie ochrony konserwatorskiej obiektu na podstawie planu miejscowego. W tym przypadku prawo budowlane dopuszcza odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, w tym zachowanie: niewymiarowych klatek schodowych, wydłużonych dróg ewakuacyjnych,

zaniżonych parametrów termoizolacyjnych, mniejszych otworów drzwiowych, zaniżonego nasłonecznienia pomieszczeń itd. Koszty niezbędnych prac konserwatorskich zostaną inwestorowi zrekompensowane przez obniżenie kosztów obowiązkowych robót budowlanych.

17. Koszty opracowania projektu adaptacji starej fabryki są wysokie i mogą być wyższe nawet o 30-40% w stosunku do kosztów opracowania projektu dla zupełnie nowej inwestycji²⁸. Projekt podrażają przede wszystkim prace przedprojektowe (inventaryzacje, badania skażeń budynku), skomplikowany projekt architektoniczny i konstrukcyjny.
18. Czas adaptacji obiektu wynosi przeciętnie od 8 do 14 miesięcy, zatem jest korzystniejszy niż okres potrzebny na realizację nowego obiektu (uzyskanie stanu surowego zamkniętego od 18 do 24 miesięcy i wykończenie minimum 12 miesięcy)²⁹.

3. Scenariusz przekształceń terenów poprzemysłowych

W realizacji programu przekształceń terenów poprzemysłowych można przyjąć następujący scenariusz postępowania³⁰:

- 1) wybrać koordynatora programu rewitalizacji urbanistycznej (międzysektorowa komórka urzędu gminy albo wynajęta przez gminę organizacja lub prywatna firma);
- 2) stworzyć czytelną i prostą strategię rewitalizacji, popartą długoterminową i stabilną polityką gminy;
- 3) wykonać ekspertyzy, m.in.:
 - a) dostępności komunikacyjnej;
 - b) stanu technicznego budynków (wskazać budynki do rozbiórki, generalnego remontu, przebudowy itd.);
 - c) możliwości przekształceń danego układu urbanistycznego lub poszczególnych budynków do innego użytkowania i nowych funkcji (wskazać funkcje możliwe do wprowadzenia na podstawie analiz efektywności nowego zagospodarowania oraz rozeznania istniejących standardów i potrzeb w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców otaczających dzielnic i całego miasta);
 - d) konserwatorską (wskazać niezbędne prace konserwatorskie, ustalić maksymalne ograniczenia konserwatorskie);

²⁸ Stasiak 1998.

²⁹ Ibidem.

³⁰ Colquhoun 1995; *Pacte Project...* 1997; Kochanowski 1998; opracowanie własne.

- e) krajobrazowo-kulturową (wskazać charakterystyczne dominanty, otwarcia, osie, elementy identyfikujące itp. zalecane do wyeksponowania w czasie realizacji nowego układu urbanistycznego; wskazać obiekty lub miejsca niezbędne do zachowania ze względu na ich wartości symboliczne, np. obiekty historyczne, pomniki pamięci narodowej, pomniki ideologii);
- f) fizjograficzną (określić zanieczyszczenie gleb, wód i powietrza);
- g) fizykochemiczną skażenia budynków
- 4) stworzyć przyszłą wizję obszaru w wersji możliwej do realizacji, wykorzystać do tego celu konkursy urbanistyczne i architektoniczne, wspólne warsztaty dla różnych grup roboczych (urzędnicy, projektanci, mieszkańcy, właściciele terenu, inwestorzy, przyszli użytkownicy itd.);
- 5) przeprowadzić analizę popytu rynkowego na proponowane zagospodarowanie obiektów i terenu;
- 6) zbadać efektywność wdrożenia proponowanych rozwiązań na rewitalizowanym obszarze, a w szczególności w zachowanych obiektach przemysłowych;
- 7) stworzyć podstawy prawne do rewitalizacji urbanistycznej (plany strategiczne, plany miejscowe);
- 8) stworzyć długoterminowy, wielosektorowy harmonogram prac i realistyczny preliminarz kosztów;
- 9) szukać zewnętrznego wsparcia finansowego w postaci subsydiów, funduszy, grantów, długoterminowych pożyczek, akcji, papierów wartościowych;
- 10) kupować i sprzedawać nieruchomości strategiczne;
- 11) ustalić wielkości niezbędnych dotacji dla inwestorów (ochrona zabytków, oczyszczenie terenu, neutralizacja zanieczyszczeń itd.);
- 12) nieodpłatnie przekazać nowemu właścicielowi „nieużyteczne” powierzchnie użytkowe (zbyt głębokie trakty budynków, zbyt wysokie kondygnacje) oraz „nieużyteczne” obiekty przemysłowe (kominy, progi wodne, śluzy, kanały itp.) w ramach całego pakietu sprzedawanej nieruchomości;
- 13) przeprowadzić kampanię reklamową przekształcanego obszaru;
- 14) zrealizować inwestycje flagowe – „ogniska rewitalizacji” (ważne obiekty i przestrzenie publiczne podnoszące prestiż okolicy);
- 15) organizować festyny i imprezy kulturalne na przekształcanym obszarze;
- 16) wprowadzić programy edukacyjne – przekwalifikowanie zawodowe, podnoszenie świadomości ekologicznej i kulturowej (ochrona

- wartości kulturalnych, ochrona i konserwacja budynków, ochrona i zakładanie zieleni itp.);
- 17) wprowadzić prace interwencyjne dla bezrobotnych przy robotach rozbiórkowych i ziemnych, konserwacji zabytków, zakładaniu zieleni, oczyszczaniu terenu itd.;
 - 18) nadzorować ochronę i rozwój wartości historycznych, architektonicznych i przyrodniczych (ochrona cennych obiektów architektonicznych, wspieranie konkursów architektonicznych i urbanistycznych, nadzór nad wykonawstwem, ochrona cennych skupisk lub egzemplarzy zieleni, wprowadzanie nowej zieleni itd.);
 - 19) prowadzić inwestycje komunalne (oczyszczenie gruntów, budowa infrastruktury technicznej, ulic, deptaków, parków, nabrzeży rzek, kanałów, zakładanie zieleni);
 - 20) prowadzić politykę proinwestycyjną i politykę wspierania przedsiębiorczości, skierowaną do różnego rodzaju inwestorów, unikać rozwiązań bazujących tylko na potencjalnych, „wielkich”, zagranicznych inwestorach strategicznych;
 - 21) dążyć do uzyskania różnorodności w zakresie tytułów własności lokali, budynków i gruntów, typów budynków, stylów architektonicznych, użytkowania terenu, użytkujących i władających obszarem (różne grupy i klasy społeczne);
 - 22) wielokrotnie sprawdzać popularność realizacji i poziom zadowolenia mieszkańców i użytkowników terenu;
 - 23) unikać skonsolidowanej opozycji lokalnej, potrafiącej skutecznie zniweczyć prawie każdą inicjatywę.

4. Narzędzia przekształceń terenów przemysłowych

Podstawowymi narzędziami procesów rewitalizacji są przepisy prawne w postaci ustaw i rozporządzeń systemowych, określających sposób przeprowadzania programów, ich finansowanie z budżetu państwa lub regionu oraz formę kontroli nad przebiegiem poszczególnych etapów procesu. Innymi dokumentami prawnymi powinny być: regionalne plany strategiczno-operacyjne w powiązaniu z ustawowymi studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, opracowania studialne i plany strategiczno-operacyjne zdegradowanych obszarów w kontekście całego miasta, ustawowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, założenia projektowe, bilanse użytkowania terenu itd.

Na bazie przepisów prawnych samorządy regionalne i instytucje rządowe krajów Europy Zachodniej przygotowują wiele różnorodnych programów pomocowych dla gmin w postaci funduszy i grantów. W przypadku Wielkiej Brytanii gminy, zgłaszające potrzebę uzyskania pomocowych funduszy, muszą przygotować konkurencyjną w stosunku do innych gmin, wielodyscyplinarną i kompleksową propozycję programu rewitalizacji, osadzoną w strategii całego miasta. We wszystkich programach zalecane jest uzyskanie radykalnych efektów, przyczyniających się do samoczynnego rozwoju procesu rewitalizacji bez dalszych interwencji państwa³¹. Dla pozyskania najlepszych efektów rynkowych stosuje się planowanie dźwigniowe. Planowanie to opiera się na przekonaniu, że kluczem do stymulacji rozwoju bazy ekonomicznej miasta są instrumenty rynku nieruchomości. Inwestowanie w nieruchomości (remonty, inwestycje budowlane) podnosi ich wartość rynkową, przez co przyczynia się do wzrostu bazy podatkowej i tworzenia nowych miejsc pracy, wywołując tym samym swoisty „efekt restrukturyzacyjny”. W celu zbadania ekonomicznej efektywności programu przeprowadza się analizę zaangażowanych pieniędzy prywatnych inwestorów w stosunku do zainwestowanych pieniędzy publicznych. Uzyskany wynik nosi nazwę wskaźnika dźwigniowego.

Dzięki samorządności i autonomiczności finansowej gminy mogą stosować różnorodne zachęty dla zainteresowania inwestorów opuszczonymi terenami przemysłowymi³²:

- obniżenie wysokości pierwszej raty z tytułu użytkowania wieczystego dla nabywców tego prawa od gminy;
- zwolnienie od płacenia podatku gruntowego na dany okres;
- udzielanie niskoprocentowych pożyczek, premii inwestycyjnych, poręczeń gminy i skarbu państwa;
- udzielanie premii na wyposażenie nowych obiektów;
- dotacje na kształcenie i doksztalcanie pracowników;
- zakładanie spółek mieszanych między gminą a inwestorami, wnoszenie gruntów komunalnych aportem do spółki;
- udzielanie inwestorom wieloletnich dzierżaw z możliwością ich przedłużania;
- zawieranie porozumień między gminą a inwestorami nabywającymi grunty komunalne, zgodnie z którymi część uzyskanych należności z tytułu sprzedaży gruntów zostanie przekazana przez miasto

³¹ Banks 1999.

³² Niezabitowska 1996; Kayser 1999; Noworól 1999; opracowanie własne.

na realizację inwestycji infrastrukturalnych, służących w części obsłudze sprzedanych terenów;

- uzbrojenie rewitalizowanego terenu w nowoczesną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- powołanie specjalnej agencji komunalnej w formie spółki z o.o. lub spółki akcyjnej, mającej własny zarząd, niezależny od kadencyjnej rady i zarządu miasta. Zaleca się, aby stworzono czytelne warunki powiązań między miastem a agencją. Instytucja ta powinna mieć własny budżet i przekazane aportem grunty. Jej działania muszą być przeprowadzane z zachowaniem tajemnicy handlowej. Wypracowane zyski powinny zasilać kolejne przedsięwzięcia rozwojowe. Agencja nie może być zobowiązana do realizowania bieżących potrzeb miasta, nie związanych z programem rewitalizacji;
- tworzenie stref strategicznych, aktywizujących dany obszar gminy dzięki proinwestycyjnej polityce miasta;
- tworzenie stref regulacyjnych, ustalanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mających uproszczone regulacje planistyczne;
- wyznaczanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów zabudowanych, wymagających przekształceń i rehabilitacji oraz ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń obszarów zdegradowanych; dla takich obszarów gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, może także na wniosek dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych wykupić od nich nowo wydzielone nieruchomości;
- powoływanie specjalnej strefy ekonomicznej przez Radę Ministrów za zgodą gminy.

5. Metoda rewitalizacji śródmiejskich terenów przemysłowych przez przyjęcie podstawowej funkcji użytkowej

Ogólne tendencje przemian terenów przemysłowych na funkcje śródmiejskie można prześledzić na przykładach flagowych realizacji europejskich. Przykłady te mogą być zaszeregowane w grupach według dominujących funkcji użytkowych. Są to nowe centra jako rozszerzenie centrów historycznych, autonomiczne centra handlowe,

dzielnice mieszkaniowe, miejsca wypoczynku (parki, ogrody, tereny rekreacji i wypoczynku, tereny wystawowe, muzea, centra kultury i sztuki) i nowe miejsca pracy (inkubatory drobnej przedsiębiorczości, parki technologiczne, parki biznesu, parki nauki). Pamiętać jednak należy, że współczesna szkoła urbanistyki, opierająca się na zrównoważonym rozwoju miast, zaleca tworzenie wielofunkcyjnych organizmów, w których miejsca pracy współlistnieją z miejscami wypoczynku, rozrywki i zamieszkania. Zatem w pozytywnych przykładach można tylko wskazać nadrzędne, podstawowe funkcje określające charakter rewitalizacji śródmiejskich terenów poprzemysłowych. Są jednak realizacje, które trudno jest zakwalifikować do jakiegokolwiek grupy. Należy również prześledzić negatywne przykłady monofunkcyjnych rozwiązań, będących przejawem wdrażania przebrzmiałych, modernistycznych metod według ustaleń „I Karty Ateńskiej”.

5.1. Nowe centra jako rozszerzenie centrów historycznych

Kryzysowi gospodarczemu epoki postindustrialnej towarzyszy masowa wyprowadzka bogatszych mieszkańców do przedmieść i na zewnątrz miast. Od lat 70. coraz więcej krajów europejskich zaczęło odnotowywać spadek ludności na obszarach śródmiejskich. Zjawisko to jest połączone z realizacją podmiejskich hipercentrów usługowych, oferujących łatwy dojazd indywidualną komunikacją, rozległe parkingi, całotygodniową sprzedaż, szeroki asortyment towarów, szybkie i bezpieczne zakupy, możliwość odpoczynku w towarzyszących kawiarniach, kinach, wesołych miasteczkach i ogrodach zimowych. Handel detaliczny przegrywa walkę o klientelę na głównych ulicach śródmiejskich. Została również zachwiana równowaga lokalizacji biurowych. Lokalizacje śródmiejskie odstraszały wysoką ceną wynajmu lokali, brakiem miejsc parkingowych, utrudnionymi możliwościami dojazdu do pracy własnym samochodem, zatłoczeniem na ulicach i w środkach komunikacji publicznej, zanieczyszczeniem środowiska, spadkiem bezpieczeństwa, brakiem przestrzeni dla rozwoju firm. Lokalizacje podmiejskie oferują natomiast niższą cenę wynajmu, położenie biur w krajobrazie naturalnym, możliwość rozbudowy obiektów bez wysokich nakładów inwestycyjnych, łatwą dostępność komunikacją indywidualną, rozległe parkingi. Podobnie podmiejskie nieruchomości przemysłowe cieszą się rosnącą popularnością. Łatwy dostęp komunikacyjny do międzyregionalnych szlaków kolejowych i kołowych, niskie ceny gruntów, możliwość rozwoju, rozległe tereny składowe, nieprzeciążona infrastruktura techniczna, możliwość utylizacji odpadów, nie-

wielkie wymagania planistyczne dla nowych realizacji – to tylko nieliczne z zalet lokalizacji podmiejskich. Mimo degradacji tradycyjnych obszarów śródmiejskich, służby konserwatorskie i urbanistyczne prowadzą na nich politykę blokowania wszelkich inicjatyw, wykluczając jakąkolwiek spontaniczność, odrobinę chaosu i wolności. Nadmiernie rozbudowane nakazy i zakazy wyobcowują miasto względem mieszkańców. Zabytkowe centra stają się umiერającymi muzeami poprzednich epok.

Koniec lat 80. oraz lata 90. przyniosły wiele spektakularnie zakończonych programów rewitalizacji terenów śródmiejskich i budowy nowych centrów miast na terenach przemysłowych. Nowe centra są budowane najczęściej jako rozwinięcie istniejących, przetłoczonych centrów. Są realizowane w pobliżu głównych dworców kolejowych (Budapeszt–Nyugati, Haga–Nieuw Centrum), nowych, zintegrowanych węzłów komunikacyjnych (Euralille, Berlin–Lehrter Stadtbahnhof i Ostbahnhof), na przedłużeniu śródmiejskich bulwarów nadwodnych (Duesseldorf–Dammstrasse i Mediahafen, Rotterdam–Waterstad i Kop van Zuid), jako rozwinięcie centralnych ciągów pieszych (Kopenhaga–Nyhavn, Barcelona–Port Vell, Odense–Glasvej), w wyniku wymiany lub adaptacji tkanki przemysłowej (Oslo–Aker Brigge, Berlin–Tegel, Odense–Brandt Passage, Dublin–Temple Bar, centra Norrköping i Bielsko-Białej). Ponownie wraca moda na miejsce pracy i zamieszkania na obszarach śródmiejskich. Według badań rynku nieruchomości³³, przeprowadzonych w Trójmieście w 2000 r. cena podmiejskich, wielorodzinnych obiektów mieszkalnych wciąż spada (średnie ceny 1800-2500 zł za m²). Przy mniej ciekawych lokalizacjach odnotowuje się wręcz deficytowość inwestycji. Na obszarach śródmiejskich używane lokale zachowują tę samą, wysoką cenę (średnie ceny 3000-3500 zł za m²), natomiast nowe lokale, realizowane jako inwestycje plombowe albo przekształcenia nieużytków miejskich, terenów powojkowych i przemysłowych, mają coraz większą wartość (średnie ceny 4000-5000 zł za m²).

5.2. Autonomiczne centra handlowe

Przepiękne, XIX-wieczne pasaży Budapesztu, Mediolanu czy Neapolu powstały w wyniku przekryć tradycyjnych, handlowych ulic szklanymi dachami. Tu lokalizowały się najdroższe sklepy, restauracje i hotele. Miejsca te zamieniały się w ekskluzywne salony miejskie, stawały się wizytówką lub symbolem danych społeczności. Ich realizacja wpisywała się w tradycyjną tkankę, wzmacniała centrotwórcze

³³ Brzeziński, Łaguna, Załuski 2001.

funkcje. Zupełnie odmienne zjawiska wywołują wielkie centra handlowe – „mall'e”, których rodowód wywodzi się ze Stanów Zjednoczonych. Ich pojawienie się prowadzi do coraz większych problemów deurbanizacyjnych. Od połowy lat 70. centra te zaczęły pojawiać się w Europie. W połowie lat 90. kraje Unii Europejskiej, w tym przede wszystkim Belgia, Francja, Skandynawia, wprowadziły znaczne ograniczenia realizacji tego typu obiektów. Szczególnym przykładem jest Dania, w której wręcz zabroniono realizacji nowych centrów handlowych na obrzeżach miejskich. W związku z powyższym wielkie koncerny handlowe zaczęły opanowywać rynek wschodnioeuropejski, głównie Polskę, Czechy i Węgry. Centra handlowe buduje się najczęściej na obrzeżach miast, rzadziej na zrehabilitowanych terenach śródmiejskich. Do obiektów zrealizowanych na terenach przemysłowych należą m.in. Centro w Oberhausen (Niemcy), Tabacco Dock w Londynie, Carrefour na terenie byłych Zakładów Solvay w Krakowie.

5.3. Dzielnice mieszkaniowe

Wraz ze zmieniającą się strukturą zatrudnienia coraz więcej osób zaczęło pracować w domu. Zjawisko to sprzyja poszukiwaniu większych przestrzeni mieszkalnych. Rozwija się moda na nowy, elitarny styl życia w starych fabrykach. Ich użytkownicy wykorzystują alternatywę adaptacji dużych, jednoprzestrzennych hal przemysłowych (*lofts*) na mieszkania i pracownie, rezygnując z wynajmu bardzo drogiej lokali w nowym budownictwie śródmiejskim³⁴. Wykorzystywane są przede wszystkim obiekty zlokalizowane w centrach miast. Mieszkańcy fabryk nie potrzebują ogrodów przydomowych ani rozległych podmiejskich przestrzeni. Chcą natomiast być blisko, tętniącego życiem w dzień i w nocy, centrum. Pierwszymi entuzjastami loftów byli artyści (dzielnica SoHo w Nowym Jorku). Dziś w całej Ameryce i w Europie Zachodniej elitarne grupy społeczne „ultras”³⁵ i „yuppies”³⁶ wypierają z fabryk dzikich lokatorów. W skrajnych przypadkach obszary ubóstwa zamieniają się w getta dla bogaczy (London Docklands, City Quays w Dublinie, Merchant City w Glasgow, Entrepotdok i Doki Wschodnie

³⁴ Veglo, Birgin 1996.

³⁵ *Ultra* – skrót angielskiego słowa *ultramodern*, w polskim tłumaczeniu: ekstremista, super nowoczesny.

³⁶ *Yuppy* lub *Yuppie* – skrót angielskich słów *young urban* (or *upwardly mobile*) *professional*, w polskim tłumaczeniu: młody profesjonalista, mieszkaniec miasta.

w Amsterdamie, Hackescher Hoefe i Prenzlauerberg w Berlinie, Kongens Bryghus i Doki Północne w Kopenhadze).

Obserwując doświadczenia państw zachodnich, można stwierdzić, że adaptacja na mieszkania małych zespołów przemysłowych lub ich fragmentów jest wykonywana najczęściej przez inwestorów prywatnych. Wynajęte ekipy budowlane przebudowujące lofty, oczyszczają wnętrza ze zbędnej maszyneryi, instalacji, ścianek działowych i fragmentów konstrukcji. Pozostają zachowane tylko wyjątkowo interesujące eksponaty, które będąc oderwanymi od pierwotnego kontekstu, stają się surrealistycznymi machinami – rzeźbami. Takimi elementami są często kominy, zsypy zbożowe, windy towarowe, nietypowe okna, fragmenty starych maszyn itp. Architekci i użytkownicy loftów przyjmują dwa modele przestrzennych rozwiązań. Pierwszym jest adaptacja jednoprzestrzennych hal na tradycyjne, drobne pomieszczenia. Drugie rozwiązanie zachowuje jednorodną przestrzeń, tworząc tym samym nowy, niepowtarzalny model mieszkalnego wnętrza. W drugim przypadku głównym problemem jest uznanie loftu za miejsce codziennego życia. Przestrzenne, elastyczne, niezabudowane powierzchnie dają nieograniczone możliwości. W schemacie tym projekt umeblowania zaczyna odgrywać rolę podstawową. Funkcje właściwe domowi, tradycyjnie rozwiązywane jako niezależne części składowe, wtłoczone w nieograniczoną przestrzeń, zatracają swoją prywatność. Brak ścian zaciera limity więzi rodzinnych. Jednak odrzucone zwyczaje i przyzwyczajenia z czasem powracają. Pierwotna koncepcja tej przestrzeni zostaje zaburzona – kuchnie są wtórnie zamykane, bo „w całym domu pachnie” albo sypialnie otrzymują więcej intymności, bo „dzieci się urodziły”.

Współcześni mieszkańcy miast, wtłoczeni w zuniformizowane Colbusierowskie klatki, szamoczą się z szarą rzeczywistością. Wielu z nich marzy o romantycznym pałacu albo małym domku za miastem, ostatecznie uznając ten pomysł za nierealny, szuka nietypowego, nadającego wyjątkowy nastrój mieszkania. Adaptacja starej fabryki daje taką możliwość. Mieszkanie w lofcie, choć wciąż nowe w swoim kontekście, ma już sporą aprobatę wśród ludzi eksperymentujących z innymi, alternatywnymi rozwiązaniami zamieszkiwania w mieście. Ale czy rzeczywiście życie w lofcie zostało zaakceptowane?

W chwili obecnej społeczeństwo polskie cierpi na brak nowych mieszkań. Nie zadowalają programy rewitalizacji starej zabudowy mieszkaniowej. Nie wypracowano skutecznej polityki w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Z raportu opracowanego w 1998 r. przez

Konsultingowe Biuro Usług „Habitat” na zlecenie Miasta Gdańska pt. *Sytuacja mieszkaniowa w Gdańsku* wynika, że w Gdańsku jeden mieszkaniec zajmuje średnio 17,5 m² powierzchni użytkowej mieszkania, podczas gdy mieszkaniec Niemiec – 32 m², a Berlina – 45 m². Około 70% badanych respondentów uznało swoje warunki mieszkaniowe za niewystarczające. Jednocześnie 33% ankietowanych przyznało, że ze względów finansowych poprawa tych warunków jest niemożliwa. Obecne aspiracje większości gospodarstw domowych, planujących zmianę zamieszkania, nie przekraczają 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Czy zatem opuszczone fabryki polskie, stojące pośród przepelnionych, małych mieszkań, są tak trudne do adaptacji na cele mieszkaniowe? Może przeciętny Polak, wychowany w wielokopłtowym bloku, czuje się źle w dużych i nietypowych mieszkaniach? Może na przeszkodzie realizacji większego zamierzenia inwestycyjnego stoi polska, anarchiczna mentalność i brak możliwości grupowego porozumienia? A może moda na mieszkanie w lofcie, trwająca w Europie Zachodniej od ponad 20 lat, jeszcze do nas nie dotarła?

5.4. Miejsca wypoczynku

Większość miejskich terenów wypoczynkowych nie odpowiada wymaganiom współczesnych społeczeństw. Funkcjonujące parki i galerie są najczęściej pozostałościami po prywatnych przestrzeniach, realizowanych od XVII w. Założenia te odgrywają dziś rolę „żywych skansenów”, ilustrujących sposoby wypoczynku w minionych wiekach. Coraz częściej mówi się też o społecznym i ekonomicznym kryzysie tradycyjnych, bazujących na wzorcach XIX-wiecznych, ośrodków kultury – centrów sztuki, domów kultury, publicznych galerii i muzeów. Dzisiejszy wizerunek miejsca wypoczynku powinien odpowiadać współczesnemu, szybszemu trybowi życia, nowym wartościowaniom, innym rozwiązaniom technologicznym. Doceniając wartość starych realizacji należy zaoferować mieszkańcom miast nową przestrzeń architektoniczną i urbanistyczną, adekwatną do ich aspiracji i upodobań, miejsce do interakcji społecznych, na które składają się zarówno przyjemność i relaks, jak i przygoda i doznania artystyczne. Program tych przestrzeni, bazujący na zdobycach nauki i techniki, oraz wiedzy o ludziach i mieście, powinien być adekwatny do stopnia rozwoju cywilizacji oraz stanu stosunków społecznych³⁷. Dzięki komunalizacji mienia poprzemysłowego zre-

³⁷ Solarek 1996.

alizowano wiele parków odpowiadających wymogom współczesnego człowieka m.in. parki de la Villette, Bercy i Citroen w Paryżu, Park Belem w Lizbonie, Innenhafen i Landschaftspark Duisburg-Nord w Duisburgu, Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku w Chorzowie.

Należy także pamiętać o ruchach proekologicznych. Coraz bardziej ponury obraz stechniczowanego świata wywołuje w społeczeństwie efekt buntu i powrotu ku naturze. W związku z powyższym realizowanych jest wiele programów, mających na celu m.in.: budowę nowych, miejskich ciągów ekologicznych, renaturalizację rzek, wcześniej zamienionych przez przemysł i transport w spławne kanały ściekowe, rekultywację zdegradowanych ugorów przemysłowych (m.in. renaturalizacja systemu rzeki Emscher i rekultywacja hałd w ramach IBA Emscher Park, renaturalizacja basenów portowych w Docklands w Londynie).

5.5. Nowe miejsca pracy – inkubatory, strefy przedsiębiorczości, parki biznesu i parki technologiczne

We współczesnych miastach pojawiają się nowe formy przestrzenne miejsc pracy: inkubatory drobnej przedsiębiorczości, strefy przedsiębiorczości, parki biznesu i parki technologiczne. Wiąże się to z postfordowskimi metodami organizacji pracy. Na przykład w Anglii przeciętny zakład produkcyjny ma 2340 m² powierzchni użytkowej, przy czym ponad 50% zakładów zajmuje mniej niż 500 m² powierzchni. W całej Europie wyraźnie dostrzega się trend powrotu do mniejszych i rozproszonych obiektów, w tym do budynków przemysłowych albo nowych obiektów, lokalizowanych na terenach przemysłowych. Panuje pogląd, że maksymalne zatrudnienie nie powinno przekraczać 350 osób. Powierzchnia potrzebna małej firmie waha się w granicach od 50-250 m². Dzięki swojej wielkości firmy te łatwiej dostosowują się do zachodzących zmian gospodarczych³⁸.

Inkubatory przedsiębiorczości w większości polskich przypadków działają jako instytucje pozarządowe o charakterze nieochodowym w formie: fundacji, stowarzyszeń, zakładów budżetowych urzędów gmin, spółek akcyjnych albo spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Ich pierwowzorami są podobne instytucje realizowane w Niemczech, Wielkiej Brytanii, Francji i w USA. Według badań przeprowadzonych przez Matusiaka i Zasiadłego (1998) w latach 1990-1997, na 49 polskich inkubatorów, 75% powstało na terenach zagrożonych wysokim bezro-

³⁸ Drury: *Factories, Planing Design und Modernisation*; za Niezabitowską 1990.

bociem lub w tradycyjnych regionach przemysłowych, stojących przed gruntowną restrukturyzacją. Założenia te były realizowane w adaptowanych obiektach poprzemysłowych z wykorzystaniem minimalnych środków finansowych, a zatem i minimalnych nakładów budowlanych. W 1998 r. przeciętny wiek budynków wynosił ok. 30 lat, cztery inkubatory znajdowały się w obiektach ponad stuletnich. Średnia wielkość wynosiła 2423 m² (od 490-5817 m²), z czego 76% stanowiła powierzchnia pod wynajem, a pozostałą część zajmowały: administracja, sale konsultacyjne i konferencyjne, komunikacja i zaplecze socjalne. Ponad połowa ośrodków dysponowała powierzchnią ponad 2000 m², określaną według międzynarodowych standardów jako minimalna dla zachowania samowystarczalności finansowej. W przypadku mniejszych obiektów wymagane było wsparcie zewnętrzne lub ośrodki musiały rozwinąć poboczną działalność komercyjną, np. wynajem lokali dla lokatorów strategicznych³⁹. Inkubatory powstawały dzięki wsparciu lokalnemu (urzędy gmin, Rejonowe Urzędy Pracy) oraz zewnętrznemu (Krajowy Urząd Pracy, Ministerstwo Pracy i Polityki Socjalnej, Komitet Badań Naukowych, Bank Światowy, PHARE – Struder). Przeciętny polski inkubator był organizowany przez 30 miesięcy: 13 miesięcy trwały prace koncepcyjne, 8 miesięcy – przygotowanie i adaptacja obiektu, 9 miesięcy – zasiedlenie ośrodka planowaną liczbą firm. Założeniem inkubatorów jest wspieranie rozwoju drobnej przedsiębiorczości pod opieką specjalistów od technologii, ekonomii, marketingu i prawa. Nowe firmy mają wspólny sekretariat, bibliotekę, salę seminaryjną, zaplecze socjalne, bar lub kawiarnię, centralę telefoniczną, fax, ksero, dostęp do baz danych. Oferowana jest im pomoc finansowa w postaci: zaniżonych opłat dzierżawnych, wewnętrznych funduszy pożyczkowych, kredytów i pośrednictwa kredytowego, subwencji, grantów, dopłat i innych. Przyjmuje się, że w ciągu 2-3 lat firma powinna się rozwinąć i po tym okresie znaleźć nową siedzibę poza inkubatorem. Na jej miejsce wchodzi nowa osoba, chcąc rozpocząć działalność gospodarczą⁴⁰.

Strefy przedsiębiorczości (inaczej parki przemysłowe) są realizowane jako monofunkcyjne dzielnice przemysłowe, przeznaczone przede

³⁹ Według wzorców amerykańskich przyjęto w polskich inkubatorach metodę pozyskiwania funduszy przez komercyjny wynajem ok. 30-40% powierzchni ośrodka dla lokatorów strategicznych, tzn. pewnych, ustabilizowanych płatników, zapewniających instytucji stałe dochody. Warunku tego często nie mogą spełnić nowe firmy, dopiero wchodzące na rynek. Dobór firm strategicznych jest uwarunkowany lokalną i regionalną strategią gospodarczą (Matusiak, Zasiadły 1998).

⁴⁰ Niezabitowska 1996; Matusiak, Zasiadły 1998; opracowanie własne.

wszystkim dla przemysłu, wymagającego niezbędnych stref izolacyjnych. Dzielnice te są specjalnie przygotowywane przez gminę przez: uzbrojenie terenu, organizację terenów zielonych, przygotowanie ofertowych działek, czasem budowę fabryk lokatorskich pod wynajem. W zależności od charakteru grupowanych przedsiębiorstw zajmują teren do 30 ha – dla małych i średnich firm o produkcji typu *high-tech* (powierzchnia działek 1000-3000 m²), dla gałęzi wymagających większych powierzchni wielkość strefy może dochodzić do 100 ha (powierzchnia działek 2000-10 000 m²). Duże strefy realizowano dotychczas na przedmieściach lub na peryferiach⁴¹. Obecnie obserwuje się powrót przemysłu do śródmieść. Pojawiają się wielopiętrowe budynki z mieszanym udziałem przestrzeni biurowych, laboratoryjno-badawczych, wystawienniczych, handlowych, magazynowych oraz pomieszczeń produkcyjnych, przystosowanych do realizacji zamówień krótkoseryjnych, montażu finalnego (montownie) albo naprawy gotowych wyrobów (serwisy). Strefy, położone w śródmieściach miast, są realizowane w adaptowanych obiektach przemysłowych albo w nowych fabrykach lokatorskich. Ich powierzchnia nie przekracza z reguły 1-2 ha, a minimalna powierzchnia dzierżawna wynosi 30 m². W wypadku przewagi funkcji biurowej strefy te bywają zwane parkami biznesu. Według firmy Couderq & Cubas standard biur w klasycznych parkach nie może odbiegać od ścisłej klasy A. Kompleksy muszą mieć całodobową ochronę, klimatyzację, najnowszą infrastrukturę telekomunikacyjną i komputerową. Wymagane są też detektory ruchu i dymu. Wnętrza powinny nadawać się do swobodnej aranżacji. Budynki muszą być powiązane z parkingami naziemnymi lub podziemnymi. Przyjmuje się obecnie jedno miejsce postojowe na 25 m² powierzchni biurowej. Podobnie jak w obiektach klasy A ważny jest reprezentacyjny i prestiżowy wygląd budynków. Obiekty te powinny być wtopione w atrakcyjne tereny rekreacyjne i parkowe z towarzyszącą infrastrukturą usługową. Park musi mieć zapewnione dogodne połączenia komunikacyjne z centrum, dworcem kolejowym, lotniskiem i drogami wylotowymi z miasta. Odległość parku od centrum miasta nie powinna być większa niż 10 minut jazdy samochodem⁴². Spośród stref przedsiębiorczości realizowanych na terenach poprzemysłowych należy wymienić m.in. Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną, Wolę Przemysłową i Mokotów Przemysłowy w Warszawie, rejon ul. Kolumba w Szczecinie, Alt Moabit w Berlinie, Dean Clough Mill w Halifax.

⁴¹ Niezabitowska 1996.

⁴² Wojtuch 2000.

Kolejną formą nowoczesnych miejsc pracy są parki technologiczne. Ich pierwowzorem jest założony w 1951 r. Stanford Industrial Park przy Uniwersytecie Stanforda w Kalifornii, dziś znany pod nazwą Silicon Valley (Krzemowa Dolina)⁴³. Parki technologiczne, zwane też parkami naukowymi i technopolami, są założeniami urbanistyczno-architektonicznymi, w których lokalizują się małe i dynamiczne firmy zaawansowanych technologii, centra badawcze i instytucje finansowe. Warunkiem powstania takiego parku, obok poparcia rządowego, jest przede wszystkim bliskość silnego ośrodka naukowego, warunkującego oparcie działalności firm na wysoko wykwalifikowanej kadrze. Celem działalności parku jest wywołanie efektu synergii między poszczególnymi środowiskami, rozwijanie nowych idei i innowacji technicznych, powodowanie szybkiego przepływu najnowszych osiągnięć naukowych do wielkoseryjnej produkcji. W szerszym kontekście wynikiem jego działalności ma być stymulowanie rozwoju gospodarczego regionu. Ważnym elementem lokalizacyjnym parku jest dostępność komunikacyjna w odległości do 30-60 km od uczelni, umożliwiająca naukowcom równoległe prowadzenie pracy naukowej na uczelni i działalności wdrożeniowej w parku. Pożądane są także dogodne połączenia lotnicze i kolejowe z innymi ośrodkami naukowymi. W starych regionach przemysłowych parki technologiczne spełniają ważne cele strukturalno-polityczne, są motorami restrukturyzacji, poprawiają ogólny wizerunek regionu. Dzięki programowi IBA Emscher Park Zagłębie Ruhry przestano utożsamiać z „zagłębiem węglowym”, a zaczęto nazywać „niemiecką doliną krzemową”. Podobne działania podjęto m.in. w Goeteborgu (Lindholmen), Turynie (Fiat Lingotto), Paryżu (Schlumberg), Cardiff (Cardiff Bay), Berlinie (Wissenschaftspark Charlottenburg)⁴⁴.

Wnioski

- (1) Architektura jest najłatwiej dostrzeganym elementem dziedzictwa przemysłowego. Doktryna konserwatorska nakazuje chronić zabytki techniki, stosownie do ich wartości, stanu technicznego i realnych możliwości finansowych inwestora. Najcenniejsze obiekty powinny być w miarę możliwości zachowane i nadal użytkowane. Obiekty najbardziej zagrożone zniszczeniem, nie przedstawiające

⁴³ Benko 1993.

⁴⁴ Kmiec 1990; Benko 1993; Niezabitowska 1996; Sedler 1999; opracowanie własne.

znaczących wartości, powinny być odpowiednio zdokumentowane i zachowane w konserwatorskich archiwach. Należy przy tym pamiętać, że piękny architektonicznie budynek, może być tylko elementem dużego zespołu, powstającego przez wieki. Aby pojąć jego piękno, należy zrozumieć także relacje, jakie łączą go z budynkami towarzyszącymi, spojrzeć na niego w kontekście architektury regionu i porównać z budynkami zaprojektowanymi gdzie indziej, a wykorzystywanymi do tej samej technologii. Należy także poznać kontekst społeczno-kulturowy, tj. warunki pracy ludzi, ich położenie społeczne i systemy wartościowania.

- (2) Należy pamiętać o zaletach adaptowanych obiektów przemysłowych. W większości polskich przypadków objekty te zachowały się w dobrym stanie technicznym. Wiele z nich ma duże wartości historyczne. Proces dekapitalizacji, przyspieszony brakiem bieżących remontów, rozkradaniem mienia i bezprawnym wyburzaniem, nie przyniósł jeszcze dużych zniszczeń. Małe objekty, przeważające w strukturze polskich miast, łatwo poddają się adaptacjom na nowe funkcje, mając dobrą dostępność komunikacyjną i techniczną, mogą być obsługiwane przez istniejącą infrastrukturę społeczną, są najczęściej zlokalizowane w śródmiejskiej tkance mieszkaniowej, koszty ich przebudowy są niższe od budowy nowych obiektów.
- (3) Autonomiczne układy większych założeń fabrycznych mają najczęściej własną siatkę ulic i placów, nie łączących się w ciągły układ z miastem. Sytuacja ta jest poprawna do czasu, kiedy oba organizmy funkcjonują niezależnie, a użytkowanie terenu jest diametralnie różne. W momencie adaptacji omawianych terenów na nowe funkcje śródmiejskie, brak spójności obu układów staje się poważnym problemem urbanistycznym. W celu ich scalenia, należy zazwyczaj przeprowadzić drastyczne wyburzenia zabudowy poprzemysłowej, aby wyznaczyć nową siatkę ulic i placów, kontynuującą układ istniejących, miejskich przestrzeni publicznych. Działania te powinny być poprzedzone wnikliwymi analizami urbanistycznymi, bowiem źle zaprojektowane przedłużenia ciągów pieszych i komunikacyjnych mogą przyczynić się do porażki całego programu rewitalizacji.
- (4) W programach przekształceń zalecane jest uzyskanie stosowania środków, przyczyniających się do samoczynnego rozwoju procesu rewitalizacji bez dalszych interwencji państwa, województwa lub gminy. Dla uzyskania najlepszych efektów rynkowych stosowane jest w Europie Zachodniej planowanie dźwigniowe. Opiera się ono

na założeniu, że kluczem do stymulacji rozwoju bazy ekonomicznej miasta są instrumenty rynku nieruchomości. Inwestowanie w nieruchomości (remonty, inwestycje budowlane) podnosi ich wartość rynkową, przez co przyczynia się do wzrostu bazy podatkowej i tworzenia nowych miejsc pracy, wywołując tym samym swoisty „efekt restrukturyzacyjny”.

- (5) Rewitalizacja obszaru przemysłowego może przebiegać w różny sposób. Wybór właściwego rozwiązania zależy od warunków zewnętrznych i wewnętrznych, występujących w danej sytuacji. W obliczu otwartej gry rynkowej pojawia się wiele ofert sprzedaży terenów przemysłowych. Mimo korzystnych warunków sprzedaży lub dzierżawy terenów i budynków, są one mniej atrakcyjne niż uzbrojone tereny na peryferiach miast. Analiza ekonomiczna programu zagospodarowania terenów nie może być prowadzona zgodnie ze zwykłymi regułami gry rynkowej przedsięwzięć komercyjnych. Dla pozyskania kapitału komercyjnego wymagany jest wkład kapitału publicznego w formie dotacji lub długoterminowych pożyczek w celu zlikwidowania ogólnej deficytowości przedsięwzięcia. Wkład publiczny w dane zamierzenie zostanie zrekompensowany ogólnymżywieniem miasta na zasadzie reakcji łańcuchowej.
- (6) Rewitalizacja terenów przemysłowych może przynieść zyski ze sprzedaży lub dzierżawy tych terenów po odjęciu kosztów wstępnych, tj. rekultywacji, uzbrojenia terenu, zarządzania procesem transformacji. Może ożywić lokalny rynek pracy, uaktywnić rynek nieruchomości, zapobiec degradacji terenów oraz okolic do nich przylegających, wpłynąć na ogólny rozwój śródmieścia i całego miasta, ochronić cenne zabytki i zespoły przemysłowe, stać się miejscem atrakcyjnych realizacji zespołów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku szczególnie atrakcyjnych przeobrażeń zabytkowych założeń ściągnąć rzesze turystów. Dla miast pozbawionych terenów zielonych pojawienie się ugorów przemysłowych jest szansą realizacji nowych założeń parkowych. Właściwa rewitalizacja terenów przemysłowych może przyczynić się do zachowania ciągłości tradycji miejsca i uchronić miasta przed architektoniczną uniformizacją. W polskich realiach cele powyższe jawią się jako trudne do uzyskania, bowiem w ciągu 14 lat od rozpoczęcia reform gospodarczych nie wypracowano zadowalających mechanizmów rewitalizacji terenów przemysłowych. Nieliczne polskie projekty realizowano zazwyczaj w pojedynczych obiektach lub mniejszych zespołach przemysłowych. Wciąż brakuje całościowych rozwiązań dla większych obszarów. Stra-

tegie i narzędzia rewitalizacji, wzorowane na doświadczeniach państw Europy Zachodniej, mogą być istotną pomocą w przeprowadzaniu polskich programów. Poważne obawy budzą jednak autarkiczne, krótkofalowe i kadencyjne decyzje radnych. Rozwiązania długofalowe są niemożliwe, a podejmowanie trudnych decyzji dla przyszłej kariery radnych niebezpieczne. Operacje rewitalizacyjne wymagają wieloletnich i stabilnych harmonogramów finansowych, ich efekty są zauważalne po latach, a w Polsce jeszcze wciąż nie narodziła się klasa „długodystansowych” polityków.

- (7) W miastach polskich pojawia się coraz więcej zdegradowanych i ekstensywnie zagospodarowanych terenów wewnątrz struktur zurbanizowanych. W większości ośrodków odnotowuje się nadpodaż działek budowlanych. Obok trudnych do zagospodarowania terenów przemysłowych, pokolejowych czy pomilitarnych, pojawiają się obszary łatwiejsze – nieużytki miejskie, chronione dotychczas jako tereny wolne albo będące pozostałością po II wojnie światowej, opuszczane ogrody działkowe, likwidowane rezerwy komunikacyjne czy strefy izolacyjne. Coraz częściej mówi się też o przestrzeniach, wymagających natychmiastowych działań – tj. o wielkich blokowiskach czy zdegradowanej zabudowie śródmiejskiej. Wielość powyższych obszarów może być przyczyną odstąpienia od programów rewitalizacji terenów przemysłowych.
- (8) Nadmiernie rozbudowana ochrona interesów prywatnych, blokuje większość ważniejszych, podejmowanych dla dobra ogółu, inicjatyw samorządowych, a procedury wywłaszczeniowe są zazwyczaj bardzo skomplikowane. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły swój podstawowy cel kreowania przestrzeni. W związku z rozbudowaną procedurą planistyczną, plany są realizowane dla bardzo małych, najczęściej bezkonfliktowych, obszarów, wyrwanych z kontekstu przestrzennego. Ich obsługa opiera się zazwyczaj na istniejącej sieci technicznej i komunikacyjnej, powstaje zatem potencjalny konflikt przeciążenia istniejących systemów. Tereny śródmiejskie, najważniejsze dla przyszłego wizerunku miast, były do końca 2002 r. regulowane z zasady przez miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego, wykonane według formuły nakazowo-rozdzielczej sprzed 1995 r. Ich zgeneralizowane ustalenia nie przystawały do komercyjnej rzeczywistości.
- (9) Na poziomie strategicznym gminy są zobligowane do realizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dokumenty te nie stanowią prawa lokalnego, jednak plany

miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być z nimi spójne. Studia są obecnie jedynymi dokumentami dającymi całościowy obraz polityki przestrzennej poszczególnych gmin. Rady gmin nie chcą podejmować jednoznacznych decyzji strategicznych. Powstają zatem ogólnikowe dokumenty, w których brak często ustaleń o terenach wolnych od zabudowy, kierunkach rozwoju miejscowości, obowiązku wykonywania planów miejscowych na terenach konfliktowych, obszarach wskazanych do rewitalizacji. Studia poszczególnych gmin bywają ze sobą niespójne, zjawisko to jest szczególnie niebezpieczne na obszarach metropolitalnych. Powyższe sytuacje prowadzą do dezorientacji na rynku nieruchomości. Inwestorzy nie są w stanie wypracować własnej polityki.

- (10) Niespójność polityki gmin wiąże się również z brakiem dokumentów wyższego rzędu. W związku z reformą terytorialną przerwano prace nad studiami zagospodarowania przestrzennego województw, rejestry zadań rządowych i wojewódzkich są zazwyczaj puste, w pośpiechu są realizowane plany zagospodarowania przestrzennego województw. Bierna, „bezwizyjna” polityka wojewodów i marszałków ma konsekwencję w braku możliwości egzekwowania przez ponadlokalnych urzędników jakichkolwiek wymogów i standardów w polityce przestrzennej gmin.
- (11) Konsekwencją żywiłowego i nieuporządkowanego planistycznie procesu urbanizacji są negatywne następstwa środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: nadmierna konsumpcja, inwestycje na nowych terenach i zanikanie terenów zielonych, oddalanie się miejsc pracy, dzielnic mieszkaniowych i centrów miast, segregacja społeczna i intensyfikacja rozwoju komunikacji indywidualnej. W całej Europie zachodzą zmiany orientacji gospodarki z produkcyjnej na usługową. Zmiany te mają szczególne konsekwencje dla tradycyjnych ośrodków przemysłowych. Drastyczny spadek zatrudnienia w sektorze produkcji nie zostanie zrekomensowany nowymi miejscami pracy w usługach. Wzrasta liczba osób, zatrudnionych na część etatu. Pozostaje ogromna liczba nisko płatnych zawodów. Analitycy zakładają w przyszłości ogólny spadek poziomu zatrudnienia. Od czasu polskich reform gospodarczych poziom wzrostu populacji zatrzymał się i będzie spadał na początku XXI w. Liczba konsumentów również będzie spadać, natomiast zagospodarowywanie nowych gruntów, energii i materiałów wciąż wzrasta. Czy sprzeczność ta nie dementuje rezolutnie stosowanych strategii „zrównoważonego rozwoju”?

(12) Poziom wzrostu ekonomicznego drastycznie się obniża. Od pewnego czasu prywatne inwestycje omijają Polskę i przenoszą się do krajów z tańszą siłą roboczą. Źródła funduszy publicznych wysychają, a wymogi społeczeństwa wciąż rosną. Dlatego należy zadać sobie pytanie, jakie wysiłki powinny być, a jakie muszą być spełnione i jakie rodzaje interwencji są wykonalne? Na ile przekształcenia są potrzebne? Na ile możliwe? Powyższe uwarunkowania formułują założenia do przyszłej strategii działań – strategii zmian bez wzrostu (*change without growth*)⁴⁵. Nowe inwestycje powinny być realizowane na małą skalę. Ponadto muszą spełniać wymogi wysokich standardów „zrównoważonego rozwoju”. Należy zminimalizować konsumpcję zapasów. Utylizacja (*re-utilization*), powtórne wykorzystanie (*re-use*), inwestycje na małą skalę, odwracalność (*reversibility*) i długowieczność (*longevity*) są niezbędnymi priorytetami dla dzisiejszego rozwoju.

Literatura

- Banks N., 1999, *Rehabilitacja osiedli. Doświadczenia Wielkiej Brytanii*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin – odnowa miast*. Materiały IV Krakowskiej Konferencji Międzynarodowej, 11-13 października 1999, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków.
- Benko G., 1993, *Geografia technopolii*. PWN, Warszawa.
- Bielecki K., 1996, *Gra w miasto*. Fundacja Dom Dostępny, Warszawa.
- Brzeziński M., Łaguna W., Załuski D., 2001, *Rynek nieruchomości a gospodarka przestrzenna gmin*. Materiały międzynarodowej konferencji w ramach programu BALTSURD-INTERREG IIC *Równoważenie rozwoju jako metoda minimalizacji konfliktów* – Gdańsk 21-23.01.2001 – maszynopis.
- Colquhoun J., 1995, *Urban Regeneration. An International Perspective*. B.T. Batsford Ltd, London.
- Domański B., 1999, *Restrukturyzacja terenów przemysłowych. Polskie doświadczenia i problemy*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin...*, *op. cit.*
- Flage I., Steckeweh C., 1996, *Change without Growth? Sustainable Urban Development for the 21st Century*. VI Architecture Biennale Venice 1996, Struve's Buchdruckerei und Verlag GmgH & Co. KG, Eutin.
- Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*. Politechnika Śląska, Gliwice.

⁴⁵ Idea strategii „Zmian bez wzrostu” została zapożyczona z niemieckiego katalogu, przygotowanego na VI Biennale Architektury w Wenecji '96 (Flage 1996).

- Kayser T., 1999, *Odnowa miast w zarządzaniu procesami urbanizacyjnymi*, [w:] *Gospodarka...*, op. cit.
- Kmieć T., 1990, *Parki technologiczne – stymulatory restrukturyzacji*, [w:] *W kierunku restrukturyzacji regionu przemysłowego*, Z. Kamiński (red.). Śląski Kwartalnik Urbanistyki i Architektury nr 3-4/1990, Główny Architekt Województwa Katowickiego, Katowice.
- Kochanowski M., 1998, *Współczesne metamorfozy miast portowych*. Politechnika Gdańska, Gdańsk.
- Kotula A., Krakowski P., 1985, *Rzeźba współczesna*. Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa.
- Krakowski P., 1981, *O sztuce nowej i najnowszej*. PWN, Warszawa.
- Latour S., Szymski A., 1985, *Rozwój współczesnej myśli architektonicznej*. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Lorens P., Załuski D., 1996, *Obszary przemysłowe – problemy restrukturyzacji*, [w:] *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich* M. Kochanowski (red.). Biuletyn PAN KPZK z. 175, Warszawa.
- Lubiak J., 2001, *Fabryki w Łodzi – przetwarzanie kanonów*. Architektura – Murator 4'2001", Wydawnictwo Murator, Warszawa.
- Matusiak K., Zasiadły K., 1998, *Inkubatory przedsiębiorczości i centra/ parki technologiczne*, maszynopis;
- Miłobędzki A., 1978, *Zarys dziejów architektury w Polsce*. PW „Wiedza Powszechna”, Warszawa.
- Niezabitowska E., 1990, *Przestrzenne konsekwencje restrukturyzacji przemysłu*, [w:] *W kierunku restrukturyzacji...*, op. cit.
- Niezabitowska E., 1996, *Architektura i przemysł. Nowe spojrzenie*. Śląsk Sp. z o.o., Katowice.
- Noworól A., 1999, *Zarządzanie rozwojem strefy strategicznej Olsza w Krakowie*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin...*, op. cit.
- Pacte Project „Environmental Effects of Structural Changes in Old Industrial Cities”, Haemeen Kirjapaino Oy, Tampere 1997.
- Rosińska K., 1994, *Dyskusja. Ośrodek Dokumentacji Zabytków – materiały konferencyjne pod red. M. Smoktunowicza pt. Rewitalizacja zabytków techniki – Nowe życie w starych zakładach przemysłowych*. Warszawa.
- Sedler B., 1999, *Projekty wiodące a rozwój regionalny na przykładzie parków technologicznych*. Fundacja Naukowo-techniczna „Gdańsk”, Cetniewo.
- Solarek K., 1996, *Współczesny park jako element struktury miasta*. „Urbanistyka. Międzyuczelniane zeszyty naukowe Rok I 1995” pod red. S. Gzella, Wyd. Akapit – DTP, Warszawa.
- Sołoducha K., 1995, *Raport. Złota dla zuchwałych. Polski rynek nieruchomości komercyjnych*. „Architektura – Murator 9'95”, Wydawnictwo Murator, Warszawa.
- Stasiak W., 1998, *Gdy bankrutuje fabryka. Przebudowa zakładów przemysłowych na biura*. „Architektura – Murator 1'98”, Wydawnictwo Murator, Warszawa.
- Stratton M., 2000, *Industrial Buildings. Conservation and Regeneration*. E&FN SPON, London.

- Syrkus S., 1926, *Preliminarz Architektury*. Kwartalnik Modernistów „Preasens”, Nr 1, Warszawa.
- Szymański P., 1997, *Dziewiętnastowieczne kompleksy przemysłowe w strukturze przestrzennej Łodzi*, [w:] *Historyczne okręgi przemysłowe w okresie dezindustrializacji*. Materiały międzynarodowej konferencji naukowej, Wałbrzych, 18-20 września 1996. Wydawnictwo „WERK” s.c., Wrocław.
- Szymański P., Wesołowski J., 1995, *Rewitalizacja Zakładów I. K. Poznańskiego w Łodzi*. Politechnika Gdańska – materiały poseminaryjne, W. Affelt (red.), *Book of Abstracts – International Seminar: Preservation of the Industrial Heritage – Gdańsk Outlook II*, Gdańsk–Gdynia.
- Szymański T., 2000, *Zachowanie architektury dziedzictwa przemysłowego poprzez zmianę funkcji użytkowej ze szczególnym uwzględnieniem regionu gdańskiego*. Gdańsk – maszynopis.
- Tatarkiewicz W., 1975, *Dzieje sześciu pojęć*. PWN, Warszawa.
- Veglo D., Birgin A., 1996, *Internacional Casas*. Kliczkowski Pablisher – A Asppan S.L., Madrid.
- Winskowski P., 2000, *Modernizm przebudowany. Inspiracje techniką w architekturze u progu XXI wieku*. UNIVERSITAS, Kraków.
- Wojtuch M., 2000, *Parki biznesu – co pozostało z nazwy?*” Architektura – Murator 2’2000”, Wydawnictwo Murator, Warszawa.