

*Alexander Tölle\**

## PROCES REWITALIZACJI MIASTA NA PRZYKŁADZIE POZNANIA

Proces rewitalizacji w polskich miastach – tu na przykładzie Poznania – jest nadal mało zaawansowany, mimo że istnieją duże potrzeby działania w obliczu nieustannej degradacji śródmiejskich obszarów, niezadowolającej (w sensie jakościowym i ilościowym) sytuacji mieszkaniowej oraz wzrostu stopnia suburbanizacji. Warunki prawne, finansowe oraz społeczno-ekonomiczne uniemożliwiają jednak działania wykorzystujące wzory zachodnioeuropejskie. W Poznaniu zaobserwować można natomiast kilka przykładów renowacji starych kamienic i rewitalizacji obszarów miejskich, które mogą stać się zaczątkami dalszej realizacji projektów rewitalizacyjnych, także z wykorzystaniem funduszy europejskich.

Jakość mieszkań i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w polskich miastach i gminach nie są – jak dotąd – zadowolające. Fakty są dobrze znane: brak ok. 1,5–2 mln mieszkań. Jedna trzecia z 11 mln mieszkań powstała przed 1939 r. Większość tych zasobów wymaga – wskutek długoletniego zaniedbania – kompleksowych prac remontowych. Ogólna poprawa sytuacji mieszkalnej w latach 90. XX wieku jest mało zauważalna, gdyż nie powstało wówczas wiele nowych lokali, a procesy rewitalizacji miast można podsumować następująco: „Ogólny bilans przeprowadzonych w ciągu ostatnich dziesięciu lat programów rewitalizacji jest nikły. Rezultaty w sensie fizycznej modernizacji budynków i poprawy przestrzeni publicznych w dzielnicach miejskich są nader skromne, a budowa odpowiednich instytucji i warunków finansowania w impasie” (Skalski 2004). Z kolei od końca ubiegłego dziesięciolecia w debatach politycznych i naukowych można zaobserwować ożywienie dyskusji o rewitalizacji miast w Polsce, w tym również w Poznaniu, zwłaszcza w kontekście funduszy europejskich przeznaczonych na ten cel od 2007 roku. W niniejszym artykule zostaną ukazane tendencje rewitalizacji w Poznaniu na podstawie kilku ciekawych projektów.

### 1. Warunki ramowe dla rewitalizacji w Poznaniu

Poznań liczy obecnie prawie 580 tys. mieszkańców, z czego 2/3 jest w wieku produkcyjnym, w mieście zarejestrowano 233 tys. gospodarstw domowych w 195 tys. mieszkaniach, tzn. liczba mieszkań jest znacznie mniejsza od liczby gospodarstw domowych. Jak we wszystkich polskich metropoliach, stary zasób

---

\* Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.

mieszkaniowy charakteryzuje się również w Poznaniu niską jakością. Większość mieszkań o niskim standardzie znajduje się w kamienicach z lat 1890–1915, położonych w dzielnicach, w których nastąpił największy rozwój urbanistyczny miasta (Skuratowicz 1991). W krajobrazie architektonicznym śródmieścia przevažają do dziś kamienice z tego okresu. Na każdego mieszkańca Poznania przypada przeciętnie 20,1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie wynosi 2,85.

Stare i wymagające gruntownego remontu kamienice są zamieszkiwane często przez ubogie rodziny. Konieczność płacenia wysokich czynszów dla wielu ludzi oznacza utratę szansy na pokrycie niezbędnych kosztów utrzymania. Duży stopień zadłużenia w zasobach mieszkaniowych jest więc wynikiem nie tylko złej moralności płatniczej, korzystnych dla najemcy ustaw o ochronie lokatorów, lecz także trudnej sytuacji ekonomicznej wielu poznańskich najemców oraz braku wystarczających dodatków mieszkaniowych. Oczywiście takie fakty znakomicie umacniają stereotyp tak zwanej „patologii społecznej” w starych kamienicach i dzielnicach.

Powyższa sytuacja tłumaczy w znacznym stopniu negatywny stosunek mieszkańców wobec procesów rewitalizacji, które postrzegane są jako zagrożenie finansowe. Osoby o stosownych dochodach wynajmują mieszkania typu TBS albo, jeżeli dysponują wyższymi dochodami, nabywają mieszkania własnościowe. W poznańskim śródmieściu obserwuje się już proces „negatywnej selekcji” (Billert 2005), która na tle doświadczeń zachodnich może powodować przekształcanie się w slumsy obszarów miejskich, nawet tych centralnie położonych. Na rynku brakuje z tego powodu odremontowanych mieszkań w starych kamienicach, z wyjątkiem niewielu obiektów luksusowych o bardzo wysokim standardzie. Tłumaczy to również fakt, że najemcy w śródmieściu nie są w znacznym stopniu – jak to obserwuje się czasem w starych dzielnicach miast zachodnioeuropejskich – wypierani ze swoich starych mieszkań. Mimo istniejącej możliwości podwyższenia czynszu w przypadku podpisania nowej umowy, właścicielom trudno znaleźć nowych najemców. Wprawdzie w Poznaniu obserwuje się obecnie – jak we wszystkich polskich miastach – duży popyt na mieszkania własnościowe, na co wskazuje znaczna liczba nowych mieszkań na rynku oraz dramatyczny skok cen (od ok. 2300 zł/m<sup>2</sup> w grudniu 2004 r. do 3000–4300 zł/m<sup>2</sup> w maju 2006 r.). Jednak lokale te powstały przede wszystkim w nowych budynkach poza śródmieściem. Powodem tego jest m.in. przekonanie o nieatrakcyjności starych budynków; samo słowo „kamienica” kojarzone jest ze złym stanem budynku, złym komfortem mieszkaniowym i niebezpiecznym, „patologicznym” sąsiedztwem. Pogląd ten pochodzi zresztą (podobnie jak np. w NRD) z czasów socjalistycznych, kiedy to nowoczesne mieszkanie w nowym budownictwie było zawsze szczytem marzeń. Równocześnie mieszkania w kamienicach mają zwykle dużą powierzchnię mieszkalną i są drogie. Kupujący nowe mieszkania własnościowe wolą też tam zainwestować swoje pieniądze, zamiast wydawać je na wysoki czynsz.

Fakt, że rewitalizacja starych kamienic nie przynosi dużego dochodu inwestorom, powoduje, iż remonty podejmuje niewielu właścicieli i w ten sposób tylko nieliczni najemcy w Poznaniu wchodzą w sytuację konfliktową z właścicielami w sprawie remontu mieszkania. Najemcy polscy nie doświadczają więc uciążliwości większości najemców wschodnioniemieckich po zjednoczeniu, którzy czuli się właścicielami swojego mieszkania w „czasach socjalistycznych” i nagle musieli zaakceptować fakt, że po wejściu w życie zachodnioniemieckiego prawa lokatorskiego „nagle” otrzymali właściciela, który zyskał m.in. zasadnicze prawo przeprowadzenia prac remontowych w „ich” mieszkaniach oraz w ich wyniku prawo do znacznego zwiększenia czynszu. Oczywiście taka sytuacja rozpatrywana być musi w kontekście generalnie większego poziomu dochodów w Niemczech, dużego wsparcia państwowego skierowanego na rewitalizację i – szczególnie w niezamożnych Niemczech Wschodnich – rozrzuconego systemu socjalnego z dodatkami mieszkaniowymi i pokrywającego koszty mieszkania (a nierzadko i zadłużeń czynszowych) przez gminne wydziały opieki społecznej. Podsumowując, można stwierdzić, że w Niemczech Wschodnich pozostawianie mieszkań w zasobach komunalnych (faktycznie w zasobach prospołecznie działających spółek miejskich) postrzegano jako ochronę wschodnioniemieckich najemców przed komercyjnym nastawieniem właścicieli budynków, podczas gdy polscy najemcy uważają, że zarządzanie mieszkaniem przez administrację komunalną jest dla nich często niekorzystne. Upraszczając, można stwierdzić, że w Polsce oczekuje się od administracji gminnej, że albo wyrazi zgodę na korzystne nabycie własnego mieszkania, albo zagwarantuje w nim niski czynsz.

## 2. Miejskie strategie rewitalizacji

Ani w Poznaniu, ani w innych polskich miastach nie realizuje się działań rewitalizacji według modeli zachodnioeuropejskich, np. w formie uchwalenia dla zdegradowanych obszarów miejskich ustaw rewitalizacyjnych, wykorzystujących szczególne instrumenty polityki przestrzennej oraz wprowadzających systemy wspierania finansowego (subwencje i ulgi podatkowe). Polska ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma nadal, mimo nowelizacji z lipca 2003 r., wyłącznie charakter regulacyjny; fakt ten był już często, czasami nawet uszczypliwie krytykowany (np. Jędraszko 2005). Istniejąca ustawa nie daje więc gminom żadnych operatywnych instrumentów urbanistycznych, takich jak np. niemieckie szczególne prawo urbanistyczne – ustawa rewitalizacyjna. Podstawy dla takiego aktu utworzono co prawda kilka lat temu w ramach wspólnego projektu polsko-niemieckiego TRANSFORM, przy udziale niemieckiego *Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit* (GTZ) i ówczesnego polskiego Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a ciekawe wnioski wynikające z tego projektu zostały też opublikowane w formie podręcznika rewitalizacji (*Podręcznik...* 2003), ale specjalna ustawa nie została uchwalona.

Poznański Wydział Rozwoju Miasta opracowuje obecnie tzw. Miejski Program Rewitalizacji (MPR). Prace nad takimi programami, oficjalnie zwanymi

Lokalnymi Programami Rewitalizacji (LPR), prowadzone są w prawie wszystkich polskich miastach, są one bowiem nieodzowne do ubiegania się o wsparcie finansowe z europejskich funduszy strukturalnych. W stosunku do innych miast polskich prace w Poznaniu są opóźnione, bo jeszcze na końcu 2006 r. ustalono dopiero dwie części programu (obejmujące obszary dzielnic Śródka oraz Łazarz-Jeżyce). W ramach opracowania Lokalnych Programów Rewitalizacji należy dokonywać sektorowych analiz całego miasta na podstawie danych i studiów, które umożliwią ustalenie priorytetowych obszarów rewitalizacji (Heller 2005). Przyszłe projekty, które mają być realizowane ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (program 2007–2013), muszą dotyczyć tych właśnie obszarów. Remont mieszkań nie będzie jednak finansowany z tych środków. Oprócz przedsięwzięć infrastrukturalnych projekty mogące otrzymać wsparcie muszą łączyć cele budowlane – np. remont zabytkowej elewacji – z celami ekonomiczno-społecznymi. Stwierdzić zatem trzeba, że w Poznaniu nie ma koncepcji rewitalizacji miasta na wzór zachodnioeuropejski, tzn. planu, który obejmowałby kilka wydzielonych obszarów charakteryzujących się różnymi problemami i na których realizowano by działania, wykorzystując zróżnicowane instrumentarium prawno-planistyczne i finansowe. W tym zakresie fundusze europejskie – niezależnie od wielkości tych środków – nic nie mogą zmienić, bo nie mają na celu kompleksowego remontu zasobów mieszkaniowych na danym obszarze, tylko wsparcie punktowych zabiegów rewitalizacji.

### 3. Renowacja kamienic komunalnych

Miasto Poznań jest właścicielem 19 400 mieszkań, co stanowi ok. 10% wszystkich mieszkań w mieście (*Sytuacja...* 2004). Mieszkania komunalne są zarządzane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych (ZKZL). Pierwszym skoordynowanym działaniem dotyczącym remontu zasobów jest *Projekt I etapu renowacji kamienic 2005–2008*, do którego wybrano 28 budynków w bardzo złym stanie technicznym. Etap ten obejmuje inwestycje rzędu 82,15 mln zł i ma doprowadzić do utworzenia 504 mieszkań komunalnych o nowoczesnym standardzie, w tym 80 lokali w ramach dobudowy, nadbudowy i adaptacji strychów. Rozmiar prac remontowych z powodu złego stanu technicznego kamienic wymaga znalezienia lokali zamiennych dla wszystkich 386 gospodarstw domowych. Na ten cel przewiduje się m.in. nowe mieszkania komunalne w osiedlu Nadolnik (zob. dalej). Tylko 71 najemców, tzn. 18%, wyraziło chęć powrotu po rewitalizacji do pierwotnych lokali.

Odnowa mieszkań komunalnych uwzględnia w dużym stopniu sytuację dochodów najemców komunalnych, dlatego przewidziano wiele małych jedno- lub dwupokojowych mieszkań, posiadających zamiast kuchni wnękę kuchenną. Mieszkania przeważnie tracą przez to szczególną jakość i charakter, które są właściwe staremu budownictwu, a ich układy ulegają znacznej zmianie. Natomiast elewacje łącznie z oknami oraz klatki schodowe i bramy wjazdowe zostają zwykle odnowione w ten sposób, że wygląd ich, zgodnie z wymaganiami konserwa-

torskimi, nie odbiega od pierwotnego. Jeżeli remont kamienicy związany jest z dobudową lub nadbudową, to kształt nowej części elewacji jest zwykle dopasowywany do formy starej części. Obrazują to dwa przykłady budynków przy ul. Grobla: nowa oficyna budynku Grobla 22 oraz planowana plomba między kamienicami Grobla 4 i 5. Te nowe obiekty otrzymają „historyczne” elewacje w stylu historyzmu, choć takie budynki w tych miejscach wcześniej nie istniały.

Z zachodniej perspektywy rola aspektu historycznego w procesie rewitalizacji miast jest polską specjalnością, a współdziałanie w tym względzie Miejskiego Konserwatora Zabytków jest bez wątpienia znaczące. Wszystkie kamienice objęte programem rewitalizacji są zabytkami, tzn. są one zarejestrowane albo jako elementy historycznego zespołu urbanistyczno-architektonicznego śródmieścia, albo nawet wpisane indywidualnie do rejestru zabytków. Fakt ten oznacza z jednej strony, że Miejski Konserwator Zabytków musi wyrazić zgodę na wszystkie koncepcje architektoniczne, z drugiej strony, że wszystkie kamienice – nawet te, które są w bardzo złym stanie technicznym – zostaną zachowane i remontowane według wymagań konserwatorskich. Z tego powodu koszty rewitalizacji obiektów w wymienionym wyżej programie są porównywalne z kosztami nowego budownictwa.

Czynsz w mieszkaniach objętych projektem w pierwszym etapie wynosił przed remontem przeciętnie 2,97 zł/m<sup>2</sup>, po remoncie osiągnąć ma 6,50 zł/m<sup>2</sup> według ustaleń Rady Miasta. Najemcy mają jednak możliwość ubiegania się o ulgę, władze miasta chcą bowiem uniknąć protestów skierowanych przeciw projektom rewitalizacji, ponadto dochody lokatorów zamieszkujących kamienice komunalne nie pozwalają na znaczniejsze zwiększenie stawki czynszu. Wynika z tego, że rewitalizacja kamienic komunalnych nie jest przedsięwzięciem dochodowym dla miasta.

#### **4. Renowacja kamienic przez wspólnoty mieszkaniowe**

Chociaż w Poznaniu nie kieruje się zasobów mieszkań komunalnych – ani zamieszkanych, ani pustostanów – na wolny rynek, obserwuje się już od lat proces prywatyzacji komunalnych zasobów lokalowych. Powodem tego jest zamiar odciążenia miasta od kosztów utrzymania i naprawy starych zasobów. Prywatyzacja tanich mieszkań polega na sprzedaży ich najemcom. Oznacza to, że generalnie każdy najemca może wnieść wniosek o zakup wynajmowanego przez siebie mieszkania, z wyjątkiem najemców z lokali wspólnych oraz zalegających w opłatach czynszu. Najemcy otrzymują istotne upusty od ceny rynkowej, w Poznaniu wynosi on przynajmniej 65% wartości wyceny, a może osiągać nawet do 90%, w zależności od tego, czy najemca zapłaci gotówką, a także od tego, jak długo zamieszkiwał w danym lokalu. W 2003 r. średnia cena powierzchni lokalu mieszkalnego według wyceny biegłego wynosiła 1830 zł/m<sup>2</sup>, średnia cena po uwzględnieniu przysługujących bonifikat zaś 200 zł/m<sup>2</sup>, tzn. 11% ceny rynkowej (*Sytuacja...* 2004). Cena np. dwupokojowego mieszkania o powierzchni 55 m<sup>2</sup> wynosiła 11 000 zł.

W latach 2005–2008 zamierza się sprzedawać 1000 lokali komunalnych rocznie. Ponieważ dotychczas w Poznaniu brakowało skoordynowanej strategii sprzedaży mieszkań najemcom, istnieją jeszcze 744 kamienice zamieszkiwane przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy. Tylko nieco więcej niż 1/3, tzn. około 6300 lokali komunalnych, znajduje się w 300 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, a prawie 2/3, tzn. około 11 700 lokali, obejmują wspólnoty z mieszaną własnością gminy i prywatnych właścicieli (*Sytuacja...* 2004). Znaczy to, że miasto zmniejsza swoją możliwość działania jako inicjator procesu rewitalizacji, a odnowienie wielu kamienic blokuje rozdrobnienie struktur własnościowych. Ponadto problemem jest to, że z uwagi na politykę prywatyzacyjną najemcy zostali właścicielami, ale nie są w stanie – z powodów finansowych oraz organizacyjnych – przeprowadzić kompleksowego remontu budynku. Wyniki ankiety z listopada 2006 r. przeprowadzonej w ramach studenckiej pracowni urbanistycznej pod kierunkiem autora niniejszego tekstu w śródmiejskiej dzielnicy Jeżyce pokazują, że wśród 22 gospodarstw domowych we własnym, ale nieodremontowanym mieszkaniu, 90% ma miesięczny dochód netto na osobę mniejszy niż 1000 zł, 1/3 nawet mniejszy niż 500 zł. Okazało się, że prawie 1/3 domowników ma więcej niż 59 lat.

Kupno lokali komunalnych nie jest związane z koniecznością przeprowadzenia remontu. O ulepszeniu standardu w mieszkaniach decydują indywidualni najemcy, natomiast inwestycje remontowe w budynku uchwalane są przez wszystkich członków wspólnoty na rocznym zebraniu. Częsty brak długofalowych koncepcji remontowych przyczynia się do tego, że uczestnicy zebrań podejmują decyzje z roku na rok, według potrzeby i stosownie do – zwykle ograniczonych – możliwości finansowych właścicieli. Nie ma funduszy publicznych na rewitalizację, z wyjątkiem np. wsparcia na remont elewacji w punktach istotnych dla obrazu miasta, np. przy placu Wielkopolskim lub placu Cyryla Ratajskiego. Ponadto istnieje jeszcze program państwowy *Termomodernizacja*, oferujący atrakcyjne kredyty na modernizację systemów ogrzewczych, wymianę okien oraz ocieplenie elewacji. Program ten jest już wykorzystywany przez ok. 30 poznańskich wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnotę mieszkaniową określić można jako efekt zgodności dwóch interesów: interesu gminy, która zamierza zredukować przynoszący duże straty zasób lokali komunalnych, oraz interesu najemców, którzy nareszcie chcą być odpowiedzialni za swoje mieszkanie, czując się już od dawna jego właścicielami. Z tego powodu odmowne rozpatrzenie wniosku o wykup mieszkania może wywołać głośny protest. Tak dzieje się np. w kamienicach zakwalifikowanych do miejskiego projektu rewitalizacji, gdyż najemcy nie mogą wykupić mieszkań. Natomiast w przypadku, gdy większość najemców deklaruowała chęć wykupu swojego mieszkania, kamienicę taką skreślano z listy budynków wytypowanych do rewitalizacji. Dotyczyło to 17 ze 116 obiektów.

Polityce prywatyzacji lokatorskiej mieszkań w niewyremontowanych domach, w zasadzie niestosowanej w Europie Zachodniej, można by zarzucić przenoszenie problematyki rewitalizacyjnej z miasta – jako właściciela zasobów – na najemców stających się właścicielami. Nie sposób jednak odmówić jej charakteru

strategii, skierowanej na mobilizację sił mieszkańców w celu rewitalizacji, której formę i zakres oni sami mogą określać. Prywatyzacja ta stała się w każdym razie dla wielu mieszkańców zamieszkujących stare budynki (często w niezłym jeszcze stanie) dogodną możliwością zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, drogą nabycia lokali stosunkowo tanich i których utrzymanie i kształtowanie można dostosować do indywidualnych potrzeb i możliwości.

## **5. Spółdzielnie mieszkaniowe a rewitalizacja miast**

Działalność trzech dużych i sześciu małych spółdzielni mieszkaniowych w procesie rewitalizacji w Poznaniu jest skromna, mimo że posiadają one 42% poznańskich zasobów mieszkaniowych. Ich zasoby powstały dopiero w czasach PRL, a odnowienie budynków z tego okresu nie jest jeszcze zbyt często konieczne, chociaż 35% mieszkań w Poznaniu znajduje się w budynkach wielkopłytowych (Sobczak 1999). Dochodzi do tego problem uzyskania zgody na prace remontowe na zebraniach członkowskich. To odzwierciedla znowu sytuację dochodową wielu gospodarstw domowych. W lokalach spółdzielczych zwykle mieszkają ludzie o skromnych dochodach, natomiast najemcy z wyższymi dochodami przeprowadzają się do mieszkań TBS lub własnościowych. Jest chyba tylko kwestią czasu, kiedy rewitalizacja wielkopłytowych zasobów spółdzielni mieszkaniowych stanie się poważnym problemem. Wiadomo, że jest ona ogromnym wyzwaniem np. we wschodniemieckich miastach.

## **6. Rewitalizacja zdegradowanej dzielnicy drogą realizacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego w Nadolniku**

Projekt renowacji kamienic komunalnych tylko marginalnie realizuje podstawowy cel rewitalizacji, jakim jest urbanistyczno-społeczna odnowa przestrzeni miejskiej. Podejmując rewitalizację w dzielnicy Nadolnik, władze Poznania dążą natomiast do osiągnięcia celów przestrzenno-społecznych. Teren przewidziany w projekcie jest usytuowany w zdegradowanej części miasta, która ma podmiejski charakter z domami jedno-, maksymalnie trzypiętrowymi. Dzielnica ma jednak bez wątpienia pewną wartość, gdyż znajduje się niezbyt daleko centrum i równocześnie położona jest blisko obszarów zielonych, zwłaszcza przy rzece Główniej. ZKZL zbudował – po rozbiórce dwukondygnacyjnej kamienicy oraz baraku mieszkalnego – na komunalnym gruncie obok szkoły cztery pięciokondygnacyjne bloki ze 108 mieszkaniami komunalnymi, o łącznej powierzchni mieszkalnej 5650 m<sup>2</sup>, w tym dziewięć lokali dla osób niepełnosprawnych i 70 dwupokojowych mieszkań z wnękami kuchennymi. 32 mieszkania są dwupoziomowe i mają powierzchnię do 83 m<sup>2</sup>. Te ostatnie – niezwykle rzadko spotykane w zasobach komunalnych – pozwalają uniknąć konieczności instalacji windy, wymaganej w nowych pięciokondygnacyjnych budynkach. Ponadto przewidziano tam budowę bloku z 51 lokalami socjalnymi. Mają to być prawie wyłącznie mieszkania jednopokojowe z wnękami kuchennymi o powierzchni 30 m<sup>2</sup>.

Powyższe przedsięwzięcie inwestycyjne o kosztach rzędu 14,4 mln zł (bez bloku socjalnego) jest finansowane wyłącznie ze środków miejskich. W interesie gminy leży z jednej strony tworzenie lokali zastępczych dla najemców z kamienic komunalnych, przeznaczonych do remontu, a z drugiej stymulowanie procesu rewitalizacji urbanistyczno-społecznej w tej dzielnicy. Na zlecenie ZKZL zostało już opracowane studium programowo-przestrzenne drugiego etapu rozwoju nowego osiedla, które przewiduje wzniesienie czterech bloków i sześciu budynków usytuowanych równoległe do brzegu Główniej. W ten sposób mają powstać 264 mieszkania o łącznej powierzchni mieszkalnej 11 600 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe. Miasto spodziewa się realizacji tego drugiego etapu w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Dzielnica Nadolnik już uzyskała korzyść dzięki nowemu osiedlu komunalnego. Równoległe z wznoszeniem budynków został realizowany pierwszy etap budowy kanalizacji deszczowej w rejonie ulicy Główniej.

## **7. Restrukturyzacja dzielnicy poprzemysłowej przez TBS na Wildzie**

Budownictwo mieszkaniowe w systemie Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) umożliwiła ustawa z 1995 r., której intencją było ułatwienie budowy lokali czynszowych dla osób o dochodach niepozwalających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych. Można twierdzić, że system ten jest pewnym sukcesem, gdyż np. w 2003 r. 13% budownictwa mieszkalnego w Polsce było realizowane w systemie TBS. Generalnie TBS jest spółką z większością komunalną utworzoną w celu realizowania niekomercyjnego budownictwa mieszkalnego na wynajem. Projekty są finansowane przez kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Kredyt ten pokrywa zwykle 70% kosztów budowy; miasto zaś wnosi grunt jako aport. Brakujące 30% jest finansowane przez tzw. partycypację przyszłych najemców, tzn. każdy przyszły najemca płaci z góry kwotę rzędu 30% kosztów budowy swojego mieszkania. Partycypacja ta jest zwracana (bez oprocentowania), kiedy najemca rezygnuje z wynajmu mieszkania. Ponadto musi on zapłacić kaucję w kwocie rocznego czynszu. Stawka czynszu nie może być wyższa niż 4% (zamiast 3% stosowanych w celu ustalania czynszów) wartości odtworzeniowej mieszkania w danym województwie. Gospodarstwa domowe, które mogą korzystać z mieszkań TBS, muszą mieć stałe dochody w obrębie pewnych kwot minimalnych i maksymalnych, które są – tak jak rozmiar wymaganego mieszkania – uzależnione od liczby ich członków. Dla jednoosobowego gospodarstwa domowego wymagany jest np. stały dochód oscylujący między ok. 1100 zł a 3300 zł, a dla trzyosobowego gospodarstwa domowego między 1800 zł a 5500 zł.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą tworzyć zasadniczo swoje zasoby mieszkalne zarówno przez nowe budownictwo, jak i przez renowację starych kamienic. W Poznaniu jeszcze nie ma – tak jak np. w Szczecinie – projektów rewitalizacji w systemie TBS, jednak istnieją projekty przekształcania śródmiejskich terenów poprzemysłowych wykorzystujące ten system. Powstało np. osiedle „Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” PTBS na Wildzie.



To zarejestrowane w 1996 r. TBS było pierwszym takim towarzystwem w Polsce. Jest ono w 99,99% własnością miasta Poznania i posiada obecnie 1585 lokali mieszkalnych w sześciu osiedlach. Osiedle PTBS na Wildzie jest usytuowane na terenie przemysłowym o powierzchni 1,65 ha między ulicami Sikorskiego i Roboczą. Od 1880 r. znajdowały się tam warsztaty mechaniczno-odlewnicze, które ok. 1900 r. zostały kupione przez znane w Poznaniu Towarzystwo Akcyjne H. Cegielski. Teren został przeznaczony na produkcję i naprawę taboru kolejowego (*Projekt...* 2003). Zaniechano tej działalności w latach 90., a teren przeznaczono na cele magazynowo-składowe, ale stał się on skupiskiem przestępczości.

W *Planie ogólnym zagospodarowania Miasta Poznania* przeznaczono teren na cele budownictwa obiektów oświaty, handlu i mieszkalnictwa wielorodzinnego, został on zatem wytypowany przez władze architektoniczno-urbanistyczne miasta jako obszar restrukturyzacji funkcjonalnej. Inwestycja projektu PTBS ma stanowić istotny impuls dla dalszego procesu rewitalizacji i przemian społecznych. Zaprojektowano tam osiedle z pięcio- i siedmiokondygnacyjnymi blokami o łącznej powierzchni mieszkalnej ok. 20 000 m<sup>2</sup>. W 2001 r. powstała plomba z 29 mieszkaniami między dwoma starymi kamienicami przy ulicy Sikorskiego, do 2004 r. wybudowano pozostałe budynki. Osiedle ma dzisiaj łącznie 423 lokale mieszkalne, wśród nich 96 jednopokojowych mieszkań, 271 dwupokojowych oraz 56 trypokojowych. PTBS otrzymało na to przedsięwzięcie kredyt KFM w wysokości 34,9 mln zł. Wartość łącznej inwestycji wynosi 56 mln zł. Przyszli najemcy mieli pokryć koszty partycypacji rządu 840 zł/m<sup>2</sup>, tzn. np. w przypadku dwupokojowego mieszkania o powierzchni 44 m<sup>2</sup> kwota ta wyniosła 36 960 zł. Dochodzi do tego kaucja w wysokości kwoty rocznego czynszu, dla przykładowego mieszkania wynosi ona średnio 4570 zł, gdyż stawka miesięcznego czynszu to 8,66 zł/m<sup>2</sup>. PTBS pobiera 6,50 zł/m<sup>2</sup> z dochodów za czynsz na spłatę kredytu KFM, więc jego dochód netto z czynszu wynosi tylko ok. 2 zł/m<sup>2</sup>.

Można rzeczywiście przyznać osiedlu PTBS na Wildzie rolę pioniera w procesie rewitalizacji. Z perspektywy PTBS projekt restrukturyzacji terenu przemysłowego w ścisłym centrum miasta był sukcesem, towarzystwo już zaczęło więc realizować podobne projekty w rejonie ulic Szyperskiej i Piaskowej w śródmieściu. Mimo to nie jest pewne, czy projekty rewitalizacji będą mogły być przeprowadzane długoterminowo w systemie TBS, gdyż środki państwowe w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym pochodzą przeważnie z wyżej wymienionych kredytów EBI przeznaczonych dla Polski jako kraju kandydującego do Unii. Jeszcze nie wiadomo, czy Polska otrzyma podobne wsparcie jako członek Unii.

## **8. Renowacja osiedla baraków przy ulicy Opolskiej**

Oddzielnym problemem w Poznaniu jest dziedzictwo budowlane z czasów II wojny światowej. Po wcieleniu miasta do Rzeszy hitlerowskiej, poza sporadycznym budownictwem mieszkaniowym dla niemieckich przybyszów, władza okupacyjna zbudowała kilka osiedli baraków przeznaczonych dla Polaków, brutalnie wykwaterowanych ze swoich mieszkań, które oddano Niemcom. Z tego

okresu pozostało jeszcze do dziś w Poznaniu ok. 130 baraków z ok. 850 lokalami, które zamieszkiwało ok. 2200 osób. Baraki te, o murowanej lub drewnianej konstrukcji, należą do zasobów komunalnych. Są w większości wyposażone we wspólny węzeł sanitarno-kuchenny dla wszystkich mieszkańców danego baraku, mają ogrzewanie piecowe lub nawiewowe, instalację wodną i kanalizacyjną lub zbiornik bezodpływowy. Tereny zabudowy barakowej kojarzą się z bałaganem budowlanym i chaosem przestrzennym, a same baraki są w złym stanie technicznym. W znacznej części zamieszkuje je tzw. środowiska patologiczne. Niektóre gospodarstwa domowe nie są nawet odbiorcami energii elektrycznej.

Największe takie osiedle, zamieszkane przez prawie 1000 osób, znajduje się na 19,5-hektarowym terenie na Świerczewie, na peryferiach Poznania, przy ulicy Opolskiej. W 2004 r. opracowano koncepcję, przewidującą w dwóch etapach rozbiórkę wszystkich baraków i wzniesienie osiedla mieszkalnego dla 2500 mieszkańców w kształcie wielopiętrowych bloków (Baczyński et al. 2004). Nie ma jeszcze źródeł dla finansowania tego przedsięwzięcia, jednak zostało ono już uwzględnione w *Planie rozwoju miasta 2005–2010*. Projekt ten ma być realizowany w systemie TBS. Miasto wnieść ma grunt aportem, a koszty budowy będą sfinansowane z kredytu KFM w kwocie 215 mln zł. Partycypacja i kaucja przyszłych najemców wyniesie 86 mln zł, a własne środki TBS 15 mln zł. Nie ulega wątpliwości, że tylko niewielki procent mieszkających w barakach lokatorów będzie mógł pozwolić sobie na mieszkanie TBS, dlatego trzeba będzie znaleźć lokale zastępcze w zasobach komunalnych i socjalnych. W tej sprawie nie opracowano dotąd jeszcze żadnej koncepcji.

## **9. Rewitalizacja dzielnicy dzięki budowie wielkopowierzchniowego centrum handlowego przy ulicy Półwiejskiej**

Przykładem szczególnym w poznańskim procesie rewitalizacji miasta jest ulica Półwiejska z centrum handlowym „Stary Browar”. Niedawno deptak ten, utworzony jeszcze w czasach PRL, był mało atrakcyjny, ponieważ na parterze zniszczonych kamienic znajdowały się przeważnie małe sklepy z towarami o niewysokiej jakości. Deptak ciągnął się na długość niemal jednego kilometra, tzn. od placu Wiosny Ludów do terenu dawnego browaru, czynnego do początku lat 90.

W 2002 r. należąca do konsorcjum małżeństwa Kulczyków firma Fortis nabyła ten 1,5-hektarowy teren od miasta. W ciągu 18 miesięcy powstało tam otwarte w listopadzie 2003 r. centrum handlowe o nazwie „Stary Browar”. Na 64 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej znajdują się sklepy, punkty gastronomiczne, biura i centra kulturalno-rozrywkowe. Koszt tej inwestycji sięgnął ok. 260 mln zł. Nie ma wielu starych elementów w „Starym Browarze”, chociaż w obiekcie zintegrowano elewację kamienicy, komin i fragment zabudowy dawnego browaru. Mimo to koncepcję architektoniczną centrum „Stary Browar” można określić bez wątpienia jako bardzo atrakcyjną, innowacyjną i niezwykłą jak na centrum handlowe. Obiekt jest wielkim sukcesem poznaniaków, a firma Fortis realizuje już jego roz-

budowę. Powierzchnia całego centrum po zakończeniu prac przewidzianym na koniec 2007 roku będzie wynosiła 130 000 m<sup>2</sup>.

Z perspektywy rewitalizacji miasta znaczenie opisanego projektu polega przede wszystkim na wymuszeniu procesu rewitalizacji całej ulicy i jej najbliższej okolicy. Według urbanistycznej zasady „psiej kości” to wielkopowierzchniowe centrum handlowe staje się magnesem, przyciągającym przechodniów z obszaru Starego Rynku i placu Wiosny Ludów. Wizerunek tego deptaku zupełnie zmienił się w ciągu dwóch lat. Dzisiaj przez cały dzień panuje tam duży ruch. Można tam spotkać coraz więcej eleganckich sklepów i kawiarni, a elewacje wielu kamienic zostały odremontowane. Już w listopadzie 2001 r. utworzono – w wyniku inicjatywy prezydenta miasta – Stowarzyszenie Ulicy Półwiejskiej. Stowarzyszenie to reprezentuje zwłaszcza handel detaliczny przy deptaku i stara się o zwiększenie prestiżu tej lokalizacji przez różnego rodzaju przedsięwzięcia marketingowe. W szczególności w 2004 r. ukończono odnowienie infrastruktury technicznej i przestrzeni publicznej deptaku, finansowane przez miasto. Proces ów natomiast jakby nie dotyczył mieszkańców tego rejonu miasta ani w sensie pozytywnym, ani negatywnym. Wydaje się, że nie partycypują oni w procesie rewitalizacji, ale również nie są nim zagrożeni (jak to często jest w podobnych sytuacjach w miastach zachodnioeuropejskich), nie obawiają się nacisku inwestycyjnego, skierowanego na masowe remonty mieszkań i podnoszenie ich standardu lub przekształcanie ich w biura. Nie oznacza to, że nie obserwuje się sporadycznie takich zjawisk. Elementem ożywiającym przestrzeń są jak dotąd wyłącznie konsumenci – przybysze.

## 10. Wnioski

Obecnie procesy rewitalizacji w Poznaniu prawie w ogóle nie dają się porównać z projektami realizowanymi w zachodnioeuropejskich miastach. Fakt, że nie ma ogólnomiejskich strategii rewitalizacji w Poznaniu, jest nie tylko wynikiem braku odpowiednich podstaw prawnych w Polsce, mimo że ich tworzenie będzie niewątpliwie niezbędne. Ponadto raczej nie widzi się potrzeby zarządzania procesami rewitalizacji według wzorów zachodnich z powodu omówionych już wyżej warunków ekonomiczno-społecznych. Niewielki nacisk inwestycyjny na stare kamienice nie wymaga szczególnego sterowania ani specjalnych instrumentów prawnych dla jego stymulacji. Fakt, że nie ma na rynku produktów procesów rewitalizacyjnych w formie odnowionych mieszkań w starych kamienicach, wynika przede wszystkim z niskich dochodów ich mieszkańców, uprzedzeń wobec starych kamienic i dzielnic oraz braku możliwości wsparcia ze strony państwa oraz miasta. Nawet po 2007 r., kiedy nadejdą oczekiwane fundusze z Unii, dylemat ten pozostanie nierozwiązany. Długofalowe dodatki do czynszów mieszkaniowych lub innego rodzaju wsparcie najemców, jakie stosuje się np. w Niemczech Wschodnich, nie mogą być finansowane ze środków Unii. Całkowite odnowienie dzielnic miasta wydaje się z tej perspektywy faktycznie „luksusem”, na który mogły pozwolić sobie w niedawnej przeszłości tylko najbogatsze kraje zachod-

noeuropejskie, jeśli ponadto rozwiązały już wcześniej ilościowy i jakościowy problem mieszkaniowy. Należy jednak w tym kontekście przytoczyć przekonującą argumentację Skalskiego (2000), według którego właśnie niebogate społeczeństwo polskie nie może sobie pozwolić na dalszą degradację starych zasobów mieszkaniowych, ponieważ obecnie remont tych zasobów kosztuje o wiele mniej niż przyszły program przesiedleń, wyburzeń i nowej budowy w starych dzielnicach.

Ponadto wobec wzrostu stopnia suburbanizacji zaleca się rewitalizację i wzmocnienie obszarów śródmiejskich – w sensie tzw. reurbanizacji. W latach 1990–2005 liczba ludności w gminach powiatu poznańskiego wzrosła o 28,0%, tymczasem w Poznaniu zmalała o 3,7%; w niektórych dzielnicach śródmiejskich nawet dosyć znacznie (np. na Jeżycach o 23,1% w 1997 r.). Niewiele jest w Poznaniu przykładów renowacji starych kamienic i rewitalizacji obszarów miejskich. Te nieliczne przykłady pokazują jednak – mimo istniejących problemów – dobrą perspektywę dla przyszłych strategii odnowy miasta. Można między innymi rozważyć zapomogę finansową i organizacyjną dla wspólnot mieszkaniowych na przeprowadzenie kompleksowych prac remontowych oraz wykorzystać fundusze europejskie dla realizacji przedsięwzięć w systemie TBS. Warto też zastanowić się nad skierowaniem tych funduszy nie tylko na przekształcanie nieużytków poprzemysłowych, lecz także na cele renowacji starych kamienic. Wspomnieć tu należy o bardzo ważnym aspekcie poznańskiej – i chyba polskiej – rewitalizacji miast, który nie potrzebuje obcych wzorów. Jest nim szacunek dla estetycznej, kulturowej oraz historycznej wartości starej zabudowy, a także wynikający z niego sposób jej traktowania. Wprawdzie dyskutuje się o jego metodach, ale nie jest to regułą w większości krajów zachodnich.

## Literatura

- Baczyński K., Brendel-Grzeszczuk H., Konieczna A., 2004, „Atrofia dzielnicy Świerczewo”, w: O. Dziekoński, K. Baczyński (red.), *Rewitalizacja miast – Urban Regeneration*, Poznań: Wydawnictwo „Area”, s. 86–95.
- Billert A., 2005, „Śródmieście Poznania. Problemy rewitalizacji”, *Kronika Miasta Poznania*, nr 2, s. 23–32.
- Heller C.A., 2005, *Rewitalizacja obszarów miejskich. Praktyczny przewodnik: Jak opracować lokalny plan rozwoju? Francusko-niemiecki projekt bliźniaczy: przygotowanie do wdrażania ERDF w Polsce*, www.erdf.edu.pl.
- Jędraszko A., 2005, *Projekt założeń ustawy o gospodarce przestrzennej*, w: idem, *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce – drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Warszawa: Unia Metropolii Polskich, s. 398–438.
- Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, 2003, Warszawa: Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta, Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit.
- Program pomocy mieszkaniowej Miasta Poznania 2004–2005*, 2003, Poznań: Urząd Miasta Poznania.

- Projekt I etapu renowacji kamienic*, 2002, Poznań: Urząd Miasta Poznania.
- Projekt Sikorskiego-Robocza*, 2003 (broszura), Poznań: Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.
- Skalski K., 2000, „Rewitalizacja starych dzielnic miejskich”, w: Z. Ziobrowski et al. (red.), *Odnowa miast, rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja*, Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, s. 33–83.
- Skalski K., 2004, „Szanse i zagrożenia programów rewitalizacji”, w: L. Frąckiewicz (red.), *Wykluczenie, rewitalizacja, spójność społeczna*, Katowice–Warszawa: Wydawnictwo „Śląsk”, s. 85–147.
- Skuratowicz J., 1991, *Architektura Poznania 1890–1918*, Poznań: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Adama Mickiewicza.
- Sobczak A., 1999, „Drogi poprawy wartości użytkowej zasobów mieszkaniowych Poznania”, w: R. Domański (red.), *Podstawy gospodarczej polityki miasta. Studium Poznania*, część II, Warszawa: *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, z. 187, s. 197–215.
- Sytuacja społeczno-gospodarcza Miasta Poznania w 2003 r.*, 2004, Poznań: Urząd Miasta Poznania.

## **THE REVITALISATION PROCESS OF THE CITY — BY THE EXAMPLE OF POZNAŃ**

The revitalisation process in Polish cities – here by the example of Poznań – is still rather on a modest level. Nevertheless the needs are urgent if we consider the continuing degradation of inner-city areas, the insufficient quality and quantity of housing resources and increase of suburbanisation. The legal, financial, and socioeconomic conditions do not allow the application of Western patterns. Yet there exist in Poznań various examples of renewal of old housing stock as well as of revitalisation of whole inner-city areas. They may be regarded as starting points for the realisation of future revitalisation ventures, also with regard to expected European funding.