

Anna Jeziorska

REWITALIZACJA FRAGMENTÓW OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH W WYBRANYCH MIASTACH EUROPEJSKICH

Abstrakt. Przemiany funkcjonalno-przestrzenne śródmiejskich ulic wielkich aglomeracji mają swoje źródło w przemianach gospodarczych, społecznych i kulturowych. Powodowane są upływem czasu, zmianami dysponentów i użytkowników, a w konsekwencji zmianami tożsamości. Problemy dotyczące zmian planowanych i niezamierzonych, związanych z ekonomią, socjologią miejsca, urbanistyką oraz dziedzictwem kulturowym, są wspólne dla wielu miast europejskich.

Prezentowana praca jest wynikiem badań porównawczych programów rewitalizacyjnych potraktowanych jako studium przypadku dla obszarów śródmiejskich w wybranych aglomeracjach europejskich. Badania dotyczyły zmian funkcjonalnych pod względem przestrzennym handlowych ulic śródmiejskich o historycznych wartościach: obszaru Baixa w Lizbonie, Temple Bar w Dublinie, Regent Street w Londynie oraz Nowego Świata w Warszawie.

Słowa kluczowe: obszar, transformacja, degradacja, modernizacja, rewitalizacja, zrównoważony rozwój.

Zrównoważony rozwój przestrzeni urbanistycznej jest jednym z kluczowych problemów XXI w.¹ *Rozwój miasta powinien podlegać zasadom zrównoważonego rozwoju m.in. w kategoriach przestrzennych, poprzez dążenie do czytelności struktury miasta oraz ład przestrzenny w skali lokalnej* [Gzell 2008]. W odniesieniu do przestrzeni miejskich zasadnicze jest właściwe, skutkujące osiągnięciem wysokiej jakości centrów miejskich podejście do realizacji programów rewitalizacyjnych przestrzeni publicznej z równoczesnym zaspokojeniem aspiracji rozwojowych społeczeństwa. Szansą rewitalizacji są podejmowane zintegrowane programy, cele, preferencje i sposoby ich osiągnięcia. Głównymi ograniczeniami może być brak kompleksowego i interdyscyplinarnego podejścia do ich realizacji, brak partnerstwa publiczno-prywatnego, niski stopień świadomości wartości przestrzeni oraz ograniczenia finansowe. Te ostatnie uwarunkowania powodują w niektórych przypadkach całkowite ignorowanie przyjętych założeń programu rewitalizacji na rzecz regulowania bieżących potrzeb administracyjnych. Występuje rozbieżność między planami a ich realizacją. W efekcie przestaje się liczyć interes publiczny i ignorowane są postulaty społeczne. Z badań realizacji programów rewitalizacji wybranych miast europejskich wynika, że procesy te przebiegają bardzo różnie, w zależności od sytuacji polityczno-gospodarczej i ekonomicznej badanych przypadków.

¹ Raport ONZ z 1987 r. pt. "Nasza wspólna przyszłość" pierwszy raz podaje definicję zrównoważonego rozwoju – *sustainable development* (ang.).

Obszar Baixa w Lizbonie

Baixa Pombalina w Lizbonie jest obszarem śródmiejskim o zdegradowanej tkance miejskiej z historyczną przeszłością oraz problemem zachowania dziedzictwa narodowego. W 1755 r., po wielkim trzęsieniu ziemi, w centrum Lizbony po kompleksowej przebudowie, planowana zgodnie z duchem Oświecenia powstała handlowo-bankowa dzielnica Baixa Pombalina (Dolne Miasto Pombalina), nazwana tak na cześć orędownika tych zmian markiza Pombala. Był to pierwszy w Europie przykład stylu klasycystycznego w urbanistyce, jedno z największych osiągnięć architektonicznych wieku.

Wraz z rozrastaniem się miasta i jego infrastruktury² dzielnica Baixa Pombalina traciła mieszkańców. W ciągu ostatnich 30 lat śródmieście Lizbony straciło 300 tys. z dotychczasowych 800 tys. mieszkańców na skutek odpływu ludności do nowych dzielnic mieszkaniowych na obrzeżach miasta. Rozregulowanie mieszkaniowego rynku nieruchomości sięga czasów dyktatury Salazara (1932-1968). W 1940 r. czynsze zostały zamrożone, co w dalszej perspektywie uniemożliwiło finansowanie prac remontowych. Nieznaczną zmianą nastąpiła dopiero po 1985 r., kiedy w Portugalii rozpoczęto politykę reform wolnorynkowych, prywatyzację oraz integrację ze Wspólnotą Europejską.

Pustynnienie śródmieścia powodują czynniki demograficzne, w tym migracja, i ekonomiczne. Lizbona i Porto (drugie co do wielkości miasto Portugalii) od 1999 r. należą do tych miast Unii Europejskiej, w których odnotowano najwyższy odsetek ujemnej migracji, 24% mieszkańców w wieku poprodukcyjnym, powyżej 65 lat. Według danych merostwa Lizbony 25% mieszkańców żyje poniżej progu ubóstwa. Z liczącej 500 tys. populacji tylko 25% jest zawodowo czynnych (6% populacji stanowią analfabeci).

Obecnie dwie trzecie budynków śródmieścia wymaga prac renowacyjnych. W 2004 r. władze lokalne uznały obszar śródmieścia za kryzysowy, wymagający interwencji publicznej przeprowadzonej przez rząd i władze lokalne. Jednym z takich obszarów jest Sao Paulo Baixa, gdzie w ostatnich dekadach zmieniły się funkcje miejskie, niektóre rodzaje działalności gospodarczej zostały wyparte, a na skutek degradacji tkanki miejskiej zmalała liczba ludności. Głównymi problemami stały się: zanik poczucia bezpieczeństwa, starzenie społeczeństwa, zmniejszenie lokalnej aktywności gospodarczej oraz brak infrastruktury społecznej. Ponadto dotkliwym problemem występującym na tym obszarze, obniżającym standard życia, jest niedobór funkcjonalny, np. usług oraz miejsc parkingowych. Dzielnica atrakcyjna pod względem architektonicznym i historycznym w latach 1991-2001 straciła 33% mieszkańców, natomiast wskaźnik zatrudnienia w tym okresie wynosił zaledwie 30% przy równoczesnym braku wykształcenia u 22% populacji.

Starzenie społeczeństwa oraz duże problemy ekonomiczne uzasadniały działania interwencyjne oraz rewitalizacyjne, mające na celu przyciągnięcie ludzi i biznesu. Według F. Serdury i J. Crespo [2009]: *zmniejszenie aktywności gospodarczej powodowało zanikanie wielu funkcji i ogólną degradację*. Najważniejsze cele rewitalizacji śródmiejskich dzielnic Lizbony to renowacja budynków, modernizacja przestrzeni publicznej (obejmująca parkingi, infrastrukturę, małą architekturę), budowa obiektów publicznych jako uatrakcyjnienie

² Obecnie cała aglomeracja Lizbony liczy około 2,8 mln mieszkańców i rozrasta się najszybciej w Europie; prognoza na 2050 r. to 4,5 mln mieszkańców.

przestrzeni miejskiej w celu pozyskania mieszkańców oraz rewitalizacja handlu i tworzenie nowych miejsc pracy.

Pod koniec XX w. koncepcje zrównoważonego rozwoju, zintegrowanych i wielopłaszczyznowych działań dopiero nabierały kształtu. Brak było procedur i regulacji prawnych dla wspólnych działań w zakresie partnerstwa sektora publicznego i prywatnego. W latach 90. działały już lokalne biura i struktury administracyjne (GTL – *Gabinete Tecnico Lokal*), grupy robocze składające się z architektów, socjologów, urbanistów i prawników, powoływane celem planowania i nadzoru nad późniejszym wykonaniem planu.

Początek XXI w. dzięki doświadczeniom zdobytym przez władze miejskie i ich zewnętrznych partnerów zaowocował ideą tzw. zintegrowanego projektu renowacyjnego, który stał się podstawą rewitalizacji. Koncepcja ewoluje w kierunku zrównoważonego rozwoju oraz uczestnictwa społecznego, zwłaszcza praw do identyfikacji i lokalnej tożsamości. W prawnych strukturach dotyczących programów rewitalizacji w 2004 r. powołane zostało Miejskie Towarzystwo Rehabilitacji, stworzone do prowadzenia badań i przygotowywania planów strategicznych obiektów lub obszarów wymagających rewitalizacji. Programy dostosowawcze dążą do gospodarczego i finansowego udziału podmiotów prywatnych w społecznej i gospodarczej rewitalizacji zabytkowych obszarów śródmiejskich z równoczesnym zachowaniem dziedzictwa kulturowego. W 2004 r. zgłoszono również akces do wpisania rejonu Baixa Pombalina na Światową Listę Dziedzictwa UNESCO. W marcu 2009 r. weszło w życie zarządzenie o włączeniu obszaru Baixa Pombalina do ACRRU (*Area Critica de Recuoeracao e Reconversao Urbanistica* – krytyczny obszar miejski poddany renowacji i restauracji). Był to instrument prawny dający możliwość pierwokupu nieruchomości przez gminę. Do głównych korzyści płynących z programu rewitalizacji należą: zwiększenie wartości nieruchomości, rozwój gospodarczy i kulturowy, niższe koszty społeczne, zmniejszenie kosztów socjalnych, sprzedaż lub wynajem zmodernizowanych nieruchomości oraz wyższy poziom życia [Ribeiro 2008].

W ramach interwencji publicznej uzasadnionej szeroko pojętym interesem społecznym stosowane są programy pomocy, zapewniające wsparcie finansowe poprzez dotacje dla właścicieli o niskich dochodach i kredyty hipoteczne z zerowym oprocentowaniem, finansowanie gmin gotowych przystąpić do programu miejskich towarzystw rehabilitacji, wsparcie finansowe dla społecznych organizacji pozarządowych. Dodatkowo dla obszarów krytycznych został uruchomiony program, mający na celu wynajem mieszkań i lokali użytkowych już zmodernizowanych a będących własnością gminy, po stawkach preferencyjnych na poziomie 75% wartości rynkowej, na okres 5 lat. Spodziewany efekt tego przedsięwzięcia to przyciągnięcie nowych mieszkańców, głównie młodych osób oraz przywrócenie aktywności gospodarczej i kulturalnej.

W kwietniu 2010 r. Rada Miasta ogłosiła otwarcie publicznej dyskusji na temat planów rewitalizacji oraz szczegółowego Planu ochrony Baixa Pombalina. Koszt jego realizacji ma wynieść 700 mln euro, w tym koszty modernizacji budynków szacuje się na 653 mln euro w zakładanym czasie realizacji 2010-2020, natomiast koszt modernizacji przestrzeni

publicznej 64 mln euro³. Obecne działania rewitalizacyjne mają odbywać się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Dodatkowe finansowanie ma być uzyskane w procesie prywatyzacyjnym. Podjęto np. decyzję o sprzedaży 6 pałacyków XVIII- i XIX-wiecznych z przeznaczeniem na hotel, celem zróżnicowania oferty turystycznej.

Obszar ulicy Temple Bar w Dublinie

Temple Bar to rejon na południowym brzegu rzeki Liffey w śródmieściu Dublina. W odróżnieniu od otaczającego go miasta Temple Bar zachował średniowieczną siatkę ulic. Najważniejszym okresem historycznym dla Dublina był XVIII wiek – czas rozwoju handlowego miasta portowego. W XIX w. funkcje portowe nadbrzeżnych dzielnic Dublina przenoszą się w stronę ujścia rzeki Liffey, co powoduje stopniową utratę atrakcyjności w handlu i usługach. Proces ten trwa do końca lat 80. XX w., doprowadzając dzielnicę do degradacji i opuszczenia. Wiele budynków zamienia się w pustostany. Obraz dopełnia rozszerzanie się przedmieść miasta, gdzie powstawały podmiejskie parki tematyczne, w tym biurowe, oraz dzielnice mieszkaniowe. Miało to wpływ na stan dzielnicy. Tendencja ta przypominała zjawiska znane już z miast amerykańskich.

Prawa własności do terenu Temple Bar w 1981 r. kupiło państwowe przedsiębiorstwo komunikacyjne (Irish Transport System). Na podstawie analiz i studiów transportowych z lat 60. i 70. XX w. rozpoczęto prace nad projektem koncepcji budowy w tym miejscu dworca autobusowego oraz wielopiętrowych biurowców. Plan, który był realizowany przez 20 lat, nigdy nie został przeprowadzony do końca (od połowy do końca lat 80. Irlandia i jej stolica tkwiły w głębokiej recesji), a nieruchomości należące już do inwestora wynajmowano za niskie, atrakcyjne dla najemców czynsze, głównie z uwagi na zły stan techniczny budynków oraz niepewną perspektywę przedsięwzięcia. Tymczasowość, trwająca przez dwie dekady, przyczyniła się do powstawania firm, które można było łatwo przenieść: galerii, sklepików, pracowni artystycznych, galerii fotograficznych i studiów projektowych, które stały się miejscem spotkań i pracy awangardy artystycznej Dublina. W 1980 r. artyści i środowiska alternatywne zajęły opuszczone budynki bez podstaw prawnych, na zasadach squatu⁴. Dawna hala fabryczna została zamieniona na galerię sztuki i pracownię, stare magazyny przerobione na studia nagrań i sale prób, pojawiać się zaczęła mała gastronomia. Z początkiem lat 90. na skutek działań zapoczątkowanych impulsem społecznym dzielnica stała się ośrodkiem pełnym możliwości twórczych, skupiającym artystów i środowiska kreatywne sfer publicznych i gospodarczych.

Plany budowy dworca zostały zablokowane przez protesty najemców i użytkowników, opiniotwórcze środowiska kulturalne oraz społeczną organizację ochrony zabytków *National Trust of Ireland*. Artyści ze squatów zawiązali Radę Rozwoju Temple Bar (*Temple Bar Development Council*). Głównym postulatem było zrealizowanie idei stworzenia w tym miejscu dzielnicy kultury i rozrywki – dublińskiej wersji „lewego brzegu” Paryża, mekki studentów i artystycznej bohemy. W 1985 r. Rada Rozwoju opracowała analizę tego terenu

³ Źródło: Gazeta Gospodarcza „Economico com lusa” 29 kwietnia 2010.

⁴ Squatting – bezprawne zajmowanie pustostanów, ma charakter subkulturowy i występuje obecnie w większości dużych miast Europy. Squaty pełnią różnorodne funkcje społeczne, m.in. centrów kultury alternatywnej.

pod kątem zachowania dawnego układu ulic i ochrony dziedzictwa kulturowego: dwuchsetletnich budynków o historycznym potencjale oraz miejsc istotnych dla badań archeologicznych. Pod naciskiem opinii publicznej premier Irlandii uznał, że rząd ponosi odpowiedzialność za ratowanie tej części Dublina.

W tym samym czasie Unia Europejska w ramach programu Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (*European Regional Development Fund*) poszukiwała urbanistycznych programów pilotażowych w celu rewitalizacji zdegradowanych terenów miejskich oraz badania teoretycznych modeli funkcjonowania projektu rewitalizacyjnego w praktyce. W efekcie podjętych starań kandydatura Dublina została zaakceptowana. Fundusz Europejski wyasygnował 4 mln funtów, tym samym aprobowując koncepcję doradcy rządu Irlandii ds. Temple Bar Johna Montgomery stworzenia kreatywnej przestrzeni publicznej oraz wprowadzenia funkcji mieszkaniowej i hotelowej. Koncepcja ta, jak zaznacza John Montgomery, oparta jest na teoretycznych pracach Kevina Lyncha, Jane Jacobs i Christophera Aleksandra, którzy krytykowali utratę ludzkiego wymiaru nowoczesnych miast amerykańskich, przyjmując punkt widzenia mieszkańca miasta.

W 1991 r. założono państwowe przedsiębiorstwo inwestycyjne i odkupiono ze środków otrzymanych z Unii Europejskiej grunty od firmy transportowej. Firma Nieruchomości Temple Bar (*Temple Bar Properties Limited*) miała status dewelopera i powołana była w celu przeprowadzenia programu oraz zarządzania procesem rewitalizacji obszaru i wykreowania go jako „kwartału kultury”. Możliwości działania i wielorakie uprawnienia firmy obejmowały: wykup gruntów i nieruchomości w rejonie objętym planem, regulację zasad najmu oraz udzielanie rządowych gwarancji kredytowych. Przedsiębiorstwo rynkowe z państwowym właścicielem współpracowało z sektorem prywatnym, a zwłaszcza z małymi przedsiębiorcami na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Plan rozwoju przewidywał utrzymanie historycznego zarysu i klimatu ulic oraz przekroju, wysokości pięter, rytmu i wyglądu wejść. John Montgomery w projekcie zakładał utrzymanie historycznej stylistyki architektury oraz konserwację elewacji budynków z równoczesną modernizacją wnętrz. W celu osiągnięcia różnorodności funkcji zaproponowano strefowanie pionowe: na poziomie ulicy znalazła się strefa aktywności społecznej i gospodarczej (kawiarnia, restauracja, sklep), nad nimi strefa pracowni, a mieszkania dopiero na wyższych kondygnacjach.

Plan obejmował modernizację istniejących oraz stworzenie nowych przestrzeni publicznych – powstały dwa nowe place (Meeting House Square i Temple Bar Square). Prócz tego w planie rozwoju obszaru Temple Bar zawarto program wydarzeń kulturalnych działań marketingowych. Powołano również Temple Bar Renewal, instytucję odpowiedzialną za stworzenie w obrębie rewitalizowanego obszaru systemu ulg podatkowych oraz opracowanie kryteriów ich przyznawania. Działania te umożliwiły przyjęte przez Parlament ustawy: *The Finance Act* z roku 1991 (funkcjonowała do 1996 r.) i *Temple Bar Area Renewal and Development Act*.

Ożywienie gospodarcze i inwestycyjne dzielnicy zbiegło się z obwołaniem Dublina Europejską Stolicą Kultury roku 1991. W związku z tym przedsięwzięciem Unia Europejska

wyasygnowała 1,5 mln euro w celu rozwinięcia propozycji kulturalnej, obejmującej festiwale, konferencje oraz inne wydarzenia marketingowe i artystyczne.

Dla obszaru Temple Bar został rozpisany konkurs na ramowy plan urbanistyczny. Zwycięzcą okazał się zespół architektów Grupa 91. Był to pierwszy w historii Irlandii przyjęty do realizacji plan rewitalizacyjny tkanki miejskiej. Pięć lat później zlecono audyt realizacji przeprowadzanego przez Dublin programu rewitalizacji niezależnym zespołom: zewnętrznej firmie audytorskiej, niezależnej pracowni architektonicznej oraz zespołowi ekonomistów. Raport, który powstał w wyniku prac zespołu niezależnych ekspertów, postulował przyjęcie programu rewitalizacji Temple Bar (*Temple Bar Architectural Framework Plan*) jako planu modelowego. W konsekwencji dokument Ramowego planu rozwoju Temple Bar pomógł w przygotowaniu zintegrowanych planów zagospodarowania (*Integrated Area Plans*) w połowie lat 90. XX w. (ustawa *Urban Renewal Act* z 1998 r.). ZPZ przygotowywany dla każdego obszaru przeznaczonego do rewitalizacji (dla O'Connell Street, terenów stoczni oraz historycznego rejonu centrum HARP – *Historic Area Rejuvenation Project*) ma uwzględnić oprócz tworzenia wysokiej jakości architektury i ochrony zabytków również rozwój i umacnianie społeczności lokalnej, wykorzystanie zasobów kulturowych, tworzenie partnerstw sektora publicznego i prywatnego, przeciwdziałanie bezrobociu oraz aktywizację przedsiębiorców poprzez zachęty podatkowe (plan upoważnia do preferencji podatkowych przez 10 lat).

W rezultacie wszystkich działań inwestycyjno-rewitalizacyjnych według wstępnej koncepcji projektu Johna Montgomery nastąpiła reaktywacja rejonu Temple Bar. Powstał obszar wielofunkcyjny o silnej koncentracji ośrodków kultury i rozrywki w otoczeniu usług i handlu, z zachowaniem dawnej siatki ulic, wykorzystaniem naturalnych węzłów w miejscu przecięć tras wędrówek miejskich oraz z funkcją mieszkaniową dla 3 tysięcy osób, co warte podkreślenia, zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju jedna trzecia mieszkań pełni funkcje socjalne. Rejon wyłączono z ruchu kołowego, co pozwoliło na poprowadzenie ciągów pieszych, ograniczenie poziomu hałasu i zanieczyszczenie powietrza.

Na skutek procesów rewitalizacyjnych trwających przez lata 90. nastąpiła reurbanizacja obszaru. Wzrosła liczba mieszkańców, powstały nowe miejsca pracy w usługach i gastronomii, wzrosła liczba zatrudnionych [Pancewicz 2009]. Do roku 1996 wybudowano i zmodernizowano najważniejsze dla projektu miejsca spotkań publicznych i kultury: *Temple Bar Gallery and Studios*, aranżując w dawnej hali fabrycznej 50 pracowni, studia nagrań i galerię sztuki w parterze, *The Ark* – dziecięce centrum sztuki, ze strefą spotkań w parterze, teatrem pod gołym niebem, w górnych kondygnacjach pracowniami brudnymi i czystymi.

Wokół nowej przestrzeni publicznej *Meeting House Square* rozmieszczone zostały Galeria Fotografii, Narodowe Archiwum Fotografii gromadzące fotograficzne zbiory Irlandzkiej Biblioteki Narodowej, Instytut Filmowy oraz wiele innych instytucji kulturalnych. Wytyczono nową kameralną, pieszą ulicę *Curved Street*, wzdłuż której w nowoczesnych budynkach mieszczą się Centrum Muzyczne i Arthouse ze sztuką multimedialną. Liczba mieszkańców po 2000 r. wzrosła do 3 tys., a liczba działających firm do 450.

W 2009 r. firma doradcza *Amarach Consulting* przeprowadziła analizę oddziaływania ekonomicznego. Aktywność dzielnicy Temple Bar daje ponad 680 mln euro każdego roku.

W stosunku do stałej liczby mieszkańców ok. 3 tys., odwiedzających jest 3,5 mln rocznie. Dwa lata później powstało powołane przez lokalnych przedsiębiorców przedsięwzięcie, znane jako *Traders in Area Supporting Cultural Temple Bar*, które skupia działalność komercyjną, w tym działania marketingowe i porządkowe.

Obszar Regent Street w Londynie

Kształtowanie funkcjonalno-przestrzenne ulicy Regent w Londynie wiąże się z ekonomiczno-gospodarczym i urbanistycznym rozwojem miasta, opartym głównie na handlu morskim. Ulica Regent jest jednym z pierwszych założeń urbanistycznych w Londynie. Skala tego założenia urbanistycznego i zamierzeń rozwoju była bezprecedensowa dla Londynu. Planowane wydatki rządu były stosunkowo niskie, ponieważ projekt opierał się na współdziałaniu z prywatnymi inwestorami (budynki przy Regent Street sfinansowali dzierżawcy), ponadto inwestycja pozwalała na stworzenie wielu nowych miejsc pracy (po epoce wojen napoleońskich do kraju masowo napływali żołnierze, wystąpiła pilna potrzeba zahamowania rosnącego bezrobocia).

Rozbudowa Londynu to również akt polityczny – prace i inwestycje w skarbie i nieruchomościach Korony wymagały akceptacji Parlamentu. Opracowano największy i najważniejszy kompleksowy plan przebudowy w historii miasta, wspierany dodatkowo przez ustawę z 1817 r. o zatrudnieniu najbiedniejszych oraz ustawę z 1818 r. o budowie nowych kościołów, nakłady zostały odzyskane w postaci renty gruntowej z dzierżawy na 99 lat. Projekt przyjęty przez Parlament w 1813 r. ustawą *A New Street Act*, akceptującą powstanie dużej ulicy w Londynie, zrealizowany został w latach 1814-1825. Poszczególne budynki zaprojektowali architekci Karol R. Cockerell, Sir John Soane, Decimus Burton i John Nash.

Regent Street, nazwana na cześć Księcia Regenta, późniejszego króla Grzegorza IV, patrona projektu, stała się pierwszą na świecie ulicą handlową kompleksowo zaprojektowaną, z szeregową zabudową rezydencjonalno-pałacową. Tworzy również nową formę przestrzeni publicznej, zaprojektowanej w celach komercyjnych, z udziałem funkcji mieszkalnej – celowo zrezygnowano tu z ogrodów i terenów rekreacji. Jej skala, szerokość i wysokość pierzei oraz portyki i kolumnady powodowały, że znacznie różniła się od pobliskich XVII- i XVIII-wiecznych ulic. Projekt przewidywał rozmieszczenie sklepów w poziome ulicy, a mieszkań na wyższych kondygnacjach. Pierwsza przebudowa Regent Street nastąpiła po upływie terminu 99-letniej dzierżawy w latach 1895-1927. Dzisiejsza ulica jest wynikiem tej przebudowy i różni się od Regent Street czasów Johna Nasha. Niezmieniony pozostał jedynie kościół Wszystkich Świętych przy Langham Palace. Przebudowa, rozpoczęta po 1880 r., przerwana i opóźniona przez I wojnę światową zakończyła się w 1927 r. W obu przypadkach argumentem rządu przemawiającym za kontynuacją inwestycji, za każdym razem przekraczającej założony budżet, była konieczność stworzenia nowych miejsc pracy dla powracających z wojny żołnierzy. Oryginalne budynki J. Nasha przestały nadawać się do celów handlowych, powierzchownie okazały się niewystarczające, a małe i stare lokale stały się ograniczeniem dla handlu, były niekonkurencyjne dla ówczesznie rozwijających się domów towarowych.

Nieruchomość pod nazwą Regent Street jest największą, jaką posiada państwo. Nieruchomości Korony są zarządzane komercyjnie przez powołany mocą ustawy z 1961 r. Zarząd Nieruchomości Korony (*The Crown Estate*), który na równi z dochodowością stawia standardy wizerunkowe najemców i dzierżawców. Czas trwania umowy dzierżawy nie może przekraczać 150 lat, a wartość dzierżawy musi być szacowana i uaktualniana co 10 lat.

Od początku lat 90. XX w. Nieruchomości Korony przystąpiły do programu rewitalizacji Wizja Regent Street. Koszt projektu oszacowano na 750 mln funtów, co obejmuje finansowanie modernizacji i jego realizację. Zbiega się to z terminem zakończenia kolejnej dzierżawy ziemi oraz pojawieniem się konieczności ponownego inwestowania w obszarze Regent Street. Zamierzeniem projektu rewitalizacyjnego jest utrzymanie wysokiej pozycji Regent Street, jako jednej z najważniejszych ulic handlowych w Londynie i w Europie. Największa przestrzeń miejska o funkcji komercyjnej musi spełnić trzy wymogi: pozostać miejscem wysokiej jakości przestrzeni o funkcji handlowej, wizytówką biznesową oraz dostępną przestrzenią publiczną. Są to podstawowe założenia, poprzedzone szerokimi konsultacjami społecznymi, które odbyły się w 2001 r. Skutkiem działania programu rewitalizacji ma być zachowanie wyjątkowego dziedzictwa architektonicznego z równoczesnym przeprowadzeniem modernizacji na miarę XXI w. oraz skuteczne zwiększenie wartości nieruchomości i dochodów z nich płynących. Strategia rozwoju obejmuje Regent Street wraz z głównymi uliczkami prowadzącymi do niej oraz terenami zaplecza.

Najważniejszymi celami programu rewitalizacji są: utrzymanie rozwoju gospodarczego (obecnie wzrost 3% rok do roku), spójność rozwiązań, spójna polityka w zakresie projektowania w obszarze Regent Street oraz dbałość o utrzymanie wysokiej jakości architektury, dziedzictwa architektonicznego, kulturowego i historycznego. Od ostatniej przebudowy ulicy zmieniły się wymagania funkcjonalne, a powodzenie trwałego rozwoju obszaru Regent Street zależy od dostosowania powierzchni komercyjnych do wymogów nowoczesnego handlu i biur, spełnienia wysokich wymagań inwestorów i zastosowania elastycznych rozwiązań przy równoczesnej ochronie konserwatorskiej elewacji budynków, cech stylu architektonicznego i wartości historycznych. Istotnym elementem programu jest rozwiązanie zagadnień związanych z ochroną środowiska i ekologią. W większości budynków oryginalny podział wewnątrz nie odpowiada współczesnym wymogom nowoczesnego handlu. Stwarza to możliwość wprowadzenia architektonicznych innowacji, polepszenia warunków pracy handlu i biur (zmiana małych pomieszczeń początku XX w. na nowoczesne i funkcjonalne typu open-space).

Podobne zasady dotyczą bocznych uliczek prowadzących do Regent Street. W tym przypadku jednak możliwe jest odstępstwo od reguł dla budynków nieobjętych ochroną konserwatorską i niewpisanych do rejestru zabytków. Po konsultacjach z władzami Conservation Area można przeprowadzić rozbiórkę kamienic nieujętych w rejestrze konserwatorskim, następnie wprowadzić w ich miejsce nowe budynki wysokiej jakości architektonicznej, zachowując charakter i tożsamość miejsca oraz poprawiając wygląd obszaru. Są zatem możliwości odświeżenia i ożywienia obszaru. Budynki powinny być dostosowane do charakteru i skali ulicy oraz wysokości okolicznej zabudowy, nowoczesne lecz utrzymujące cechy epoki.

Program rewitalizacji Regent Street odnosi się również do terenów zaplecza ulicy, gdzie jest znacznie mniej ograniczeń i możliwość zastosowania nowoczesnych rozwiązań projektowych (odcinających się od tradycyjnych), w pełni zgodnych ze współczesnymi rozwiązaniami technologicznymi. Stwarza szansę przekształcenia nieatrakcyjnych lokalizacji zaplecza, które wprowadzą nową współczesną zabudowę oraz nowe powiązania z Regent Street. Umożliwia powstanie przestrzeni atrakcyjnej dla pieszych pod względem bezpieczeństwa i pod względem komercyjnym. Jedyne ograniczeniem pozostaje rygor wysokości zabudowy. Wymagania związane z ochroną środowiska w programie strategii obowiązują projektantów i przyszłych inwestorów w zakresie zminimalizowania zużycia energii (w tym emisji dwutlenku węgla), preferowanie oświetlenia naturalnego, użycia materiałów, które redukują straty i zyski ciepła oraz do stosowania nowych energooszczędnych technologii. Zalecenia obejmują również badania nad ruchem pieszym z punktu widzenia zmniejszenia ruchu pojazdów i ich wpływu na jakość powietrza, lepszych form transportu miejskiego, jak tramwaj i ekologiczne autobusy.

Projekt Crown Estate, 10-letni plan rewitalizacji *Regent Street Vision* w 2010 r. został nagrodzony w corocznym konkursie *Planning Award for Excellence*. Zdobył uznanie za wniesienie istotnego wkładu w rozwój miasta, połączenie nowoczesnej architektury z bogactwem architektonicznym i dziedzictwem kultury historycznego fragmentu miasta, zwiększenie atrakcyjności i konkurencyjności poprzez poprawę przestrzeni publicznej, standardów handlowych i biurowych, powierzchni komercyjnych oraz jakości życia londyńczyków.

Obszar ulicy Nowy Świat w Warszawie

Kształtowanie przestrzenne obszaru ulicy Nowy Świat wiąże się z urbanistycznym rozwojem Warszawy. W czasach Jagiellonów obecny Nowy Świat, fragment Traktu Królewskiego, był osią południkową miasta. Był również historycznym traktem handlowym i komunikacyjnym, zwanym drogą czerską. Przemiany okresu Królestwa Kongresowego w latach 1815-1830 nadały ulicy formę znaną współcześnie. Proces głębokich zmian architektonicznych i funkcjonalno-przestrzennych poprzedzały reformy, szybkie tempo wzrostu gospodarczego oraz korzystne dla obywateli rozporządzenia, także polityka kredytowa rządu ukierunkowana na zmiany jakościowe miasta. W wyniku tego procesu ulica nabrała charakteru miejskiego.

W latach 60. XIX w. obserwowany jest już rozwój funkcji handlowych i usługowych. Obecnie obok placu Teatralnego i placu Bankowego Nowy Świat jest jednym z reliktyw urbanistycznych okresu Królestwa Kongresowego. Na przełomie XIX i XX w. stał się jedną z najmodniejszych handlowo-usługowych ulic miasta, dziś nazywaną salonem Warszawy. Podczas II wojny światowej ulica i jej zabudowa zostały niemal doszczętnie zniszczone.

W 1945 r. utworzono Biuro Odbudowy Stolicy (BOS), które w projekcie odbudowy miasta podjęło decyzję o obniżeniu pierzei zabudowy Nowego Świata do trzech kondygnacji a także decyzję o kontynuowaniu funkcji handlowej ulicy (w parterach odbudowywanych kamienic ulokowano sklepy). Wiernie zrekonstruowano elewacje 29 zabytkowych pałaców i kamienic, odtwarzając atmosferę dawnej przestrzeni architektonicznej. Obecnie wzdłuż całej długości ulicy zwarta zabudowa utrzymana jest w stylistyce klasycystycznej.

Równolegle do budowy i rekonstrukcji Nowego Świata powstawała koncepcja architektoniczno-urbanistyczna wybudowania na terenach zaplecza, w układach komunikacyjnych równoległych do historycznej ulicy, dwu kolonii mieszkaniowych: Nowy Świat Zachód i Nowy Świat Wschód, pod kierunkiem architekta Zygmunta Stępińskiego. W latach 1949-1956 w obszarze ulicy w wyniku eliminacji XIX-wiecznych oficyn utworzono na zapleczach kamienic miejsca zarezerwowane pod zieleńce, pasaże i nową zabudowę mieszkaniową. Zlokalizowano tam również obiekty o funkcjach użytkowych i publicznych: żłobki, przedszkola, szkoły, a obok nich placówki kulturalne. Proces kształtowania się obszaru ulicy Nowy Świat zakończony został w roku 1960 wraz z oddaniem do użytku kina Skarpa. Zabudowa zaplecza ulicy nie uniknęła wpływu decyzji politycznych odnośnie do stosowania tzw. stylu socjalistycznego w architekturze.

Od 1996 r. po remoncie ulicy i wprowadzeniu zmian: zwężeniu pasa ruchu (z 14 m do 7 m), wprowadzeniu istotnych ograniczeń dla ruchu kołowego bez możliwości parkowania, zamknięciu wylotów przecznic: ul. Chmielnej, Foksał, Ordynackiej i Wareckiej, oraz po 1999 r., kiedy w sezonie letnim okresowo (w weekendy) zmienia się ulicę w śródmiejski deptak, obserwowana jest stopniowa rezygnacja z handlu na rzecz gastronomii (kilkanaście lokali gastronomicznych w 1989 r., ok. 90 w 2009 r.).

Zmiana modelu konsumpcji a także budowanie centrów handlowych wraz z innymi czynnikami miała wpływ na stan obszaru śródmiejskiego aglomeracji (w Europie kraje wysokorozwinięte przechodziły podobne zmiany w latach 60., a kraje postkomunistyczne w latach 90.). Są to czynniki migracyjne cechujące nowoczesne społeczeństwa.

Ostatnie lata XX i początek XXI wieku to okres transformacji społeczno-gospodarczej i politycznej. W Warszawie, jak i w innych dużych miastach w Polsce zaczyna się proces suburbanizacji, przejawiający się m.in. w emigracji ludności z miast do ich stref zewnętrznych, na obrzeża [Szymańska 2001; s. 126]. Związane jest to również z ekspansją deweloperów i budownictwa mieszkaniowego, zajmującego coraz to nowe tereny w dużej odległości od centrum. Czynniki demograficzne i ekonomiczne – postępujący spadek liczby ludności Śródmieścia oraz bardzo widoczny proces starzenia się społeczeństwa to tendencja utrzymująca się od lat i mająca również odzwierciedlenie w obrazie ulicy Nowy Świat. Degradacja i pustynnienie Śródmieścia Warszawy oraz starzenie się społeczeństwa wpisuje się w postępujący proces metropolizacji i ma bezpośredni wpływ na stan ulic handlowych, w tym Nowego Świata.

Analiza zjawisk charakterystycznych dla tego obszaru wykazuje niekorzystne tendencje w społeczno-gospodarczym aspekcie oddziaływania na jakość życia w całej dzielnicy. Główne problemy występujące w Śródmieściu Warszawy to wysoki poziom ubóstwa (11,7%), starzenie się ludności, 25% osób w wieku poprodukcyjnym powyżej 65 lat, ujemne saldo migracji, wysoki stopień przestępczości, struktura wykształcenia osób bezrobotnych (nieustalone, podstawowe, gimnazjalne) ponadto zniszczona substancja miejska, zły i bardzo zły stan techniczny budynków (270 śródmiejskich kamienic wybudowanych przed 1918 r. wymaga modernizacji, 10 budynków będących własnością miasta zostało wycofanych z eksploatacji). Podobny obraz rysuje się w obszarze ulicy Nowy Świat: budynki w większości komunalne wymagają generalnego remontu, brak w nich

niejednokrotnie podstawowych instalacji wewnętrznych, zaś przestrzenie publiczne zachodniej i wschodniej strony Nowego Świata pozostają zaniedbane i opuszczone wraz ze zniszczoną substancją miejską oraz niewystarczającą infrastrukturą.

Dla dzielnicy Śródmieście opracowany został Mikroprogram rewitalizacji na lata 2005-2013 [2008]. W pierwszym etapie Mikroprogram rewitalizacji wskazuje na konieczność poprawy jakości przestrzeni publicznej Nowego Świata, jako fragmentu Traktu Królewskiego, ulicy atrakcyjnej dla ruchu turystycznego Warszawy. Zamierza się np. poszerzenie przestrzeni funkcjonalnej Nowego Świata, poprawienie standardu przestrzeni publicznych ze szczególnym uwzględnieniem atrakcyjności turystycznej, ochronę zabytków, rozwój turystyki.

Mikroprogram rewitalizacji dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy [2008] jest załącznikiem do Lokalnego programu rewitalizacji na lata 2005-2013, a jego cele zawarte są w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2020 r. Dotyczą one odnowy i ożywienia obecnie kryzysowych obszarów miasta (Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 8 maja 2008 r.).

Wnioski końcowe

Analizowane obszary śródmiejskich metropolii są niepowtarzalne i nieporównywalne z uwagi na ich indywidualną historię rozwoju gospodarczego, wartości historyczne oraz dziedzictwo kulturowe.

Aby odkryć najbardziej skuteczne metody ich rewitalizacji, należy dokładnie przeanalizować każdy przypadek z punktu widzenia szans i możliwości ożywienia konkretnego obszaru oraz poprawy jakości przestrzeni publicznej z równoczesnym zaspokojeniem aspiracji rozwojowych społeczeństwa. Wśród badanych przypadków zaobserwować można różne kierunki rewitalizacji, różne kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego. Świadczą o tym przypadki następujących obszarów.

Obszar Baixa w Lizbonie. Realizowany program rewitalizacji ukierunkowany jest na pozyskanie nowych mieszkańców, głównie osób młodych oraz biznesu, przywrócenie aktywności gospodarczej i kulturalnej. Najważniejsze cele rewitalizacji to renowacja budynków, modernizacja przestrzeni publicznej, budowa obiektów publicznych oraz infrastruktury, uatrakcyjnienie przestrzeni miejskiej celem pozyskania mieszkańców oraz ożywienie handlu i usług, tworzenie nowych miejsc pracy. Działania rewitalizacyjne mają odbywać się w ramach zrównoważonego rozwoju. Rewitalizacja społeczna i gospodarcza ma przebiegać z zachowaniem wszelkich wartości dziedzictwa kulturowego.

Obszar Temple Bar w Dublinie. Początkiem procesu rewitalizacji obszaru w dzielnicy śródmiejskiej był impuls społeczny. Opierając się również na szerokich konsultacjach społecznych, przyjęto główne kierunki planu rozwoju: ożywienie ekonomiczno-gospodarcze, stworzenie dodatkowych miejsc pracy i zwiększenie liczby mieszkańców przy założeniu poprawy obrazu architektury, ochrony zabytków, rozwoju i umacniania społeczności lokalnej oraz udziału partnerstwa publiczno-prywatnego w procesie rewitalizacji. Nastąpiło to ze szczególnym uwzględnieniem funkcji kultury i turystyki. Obszar wykreowany został jako kwartał kultury, z wieloma instytucjami kulturalnymi, z animacją zdarzeń kulturalnych

w przestrzeni publicznej, jako miejsce spotkań a także pracy awangardy artystycznej oraz komercyjna przestrzeń dla „przemysłu wieczornego”.

Obszar Regent Street w Londynie. Przyjęty kierunek rozwoju to utrzymanie wysokiej pozycji Regent Street jako jednej z najważniejszych ulic handlowych w Londynie i w Europie, utrzymanie wzrostu ekonomicznego, zapewnienie perspektywy rozwoju dla najemców w zmieniającej się globalnej gospodarce, dbałość o utrzymanie wysokiej jakości współczesnej architektury oraz dziedzictwa architektonicznego, kulturowego i historycznego. Dbano o zwiększenie atrakcyjności oraz konkurencyjności poprzez poprawę przestrzeni publicznej, wysokie standardy zabudowy, detalu, wnętrza i funkcjonalności oraz standardów handlowych i biurowych powierzchni komercyjnych. Modernizacja budynków oparta na rozwiązaniach systemowych oraz stosowaniu systemów proekologicznych zgodnych ze zrównoważonym rozwojem.

Obszar Nowy Świat w Warszawie. Zamierzonym efektem rewitalizacji jest odnowa i ożywienie obszaru ulicy Nowy Świat. Główne cele określone w programie rewitalizacji odnoszą się przede wszystkim do poprawy standardu przestrzeni publicznych, ochrony zabytków oraz podkreślenia atrakcyjności obszaru poprzez wprowadzanie imprez, wydarzeń kulturalnych i rozwój turystyki.

W analizowanych przypadkach Lizbony, Dublina i Londynu procesy rewitalizacyjne poprzedzane były konsultacjami społecznymi, dialogiem rządu i samorządu oraz społeczeństwa. Wsparciem były akty prawne uchwalane na poziomie parlamentów oraz racjonalne wytyczne konserwatorskie.

Szansą skuteczności procesów rewitalizacji są zintegrowane programy oraz przyjęte preferencje i sposoby ich osiągnięcia.

Głównymi ograniczeniami dla obszaru Nowego Świata w podejmowanych procesach rewitalizacji mogą być:

- brak wielopłaszczyznowej strategii działania i spójnej wizji rozwoju,
- brak kompleksowych projektów rewitalizacyjnych,
- brak interdyscyplinarnych zespołów projektowych,
- brak rozwiązań systemowych opartych na partnerstwie publiczno-prywatnym,
- niski stopień świadomości wartości przestrzeni,
- ograniczenia finansowe w podjęciu koniecznych inwestycji,
- miejska polityka czynszowa nastawiona na maksymalny zysk.

Uwarunkowania rewitalizacji Nowego Świata powodują w niektórych przypadkach odejście od przyjętych założeń programu rewitalizacji na rzecz regulowania bieżących potrzeb administracyjnych. Występuje rozbieżność między planami a ich realizacją. W efekcie przestaje się liczyć interes publiczny, ignorowane są postulaty społeczne.

Ważną rolę w procesie rewitalizacji, jak pokazują zagraniczne przykłady, mają do odegrania interdyscyplinarne zespoły specjalistów, złożone z urbanistów, architektów, socjologów, ekonomistów i prawników, niezależne od administracji samorządowej, których zadaniem jest koordynacja prac projektowych oraz realizacyjnych aż do ich zakończenia. Ponadto konieczne jest opracowywanie bieżących analiz oraz publikowanie wyników prac rewitalizacyjnych celem udostępnienia ich opinii publicznej.

Literatura

1. Gzell S., 2008, *Miasto jako przedmiot badań urbanistyki*, [w:] *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*, B. Jałowiecki (red.), Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
2. Jacobs A. B., 1993, *Great Streets*, Massachusetts Institute of Technology, Cambridge, Massachusetts.
3. Jałowiecki B., 2008, *Wspólne i odrębne płaszczyzny badań nad miastem*, [w:] *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*, B. Jałowiecki (red.), Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
4. Jałowiecki B., Sekuła E. A., Smętkowski M., Tuchowska A., 2009, *Warszawa. Czyje jest miasto?* Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
5. Lorens P., 2011, *Współczesne tendencje rozwoju struktur miejskich. Znaczenie procesów przekształceń i rewitalizacji*, www.pg.gda.pl
6. Madurowicz M., 2008, *Miejska przestrzeń tożsamości Warszawy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
7. *Mikroprogram rewitalizacji dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy*, 2008, *Załącznik nr 8 do załącznika Dzielnicowy Mikroprogram Rewitalizacji dla Dzielnicy Śródmieście*, Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, Warszawa.
8. Ribeiro F. L., 2008, *Urban Regeneration Economics: the Case of Lisbon`s Downtown*, International Journal of Strategic Property Management, nr 3.
9. Ribeiro dos Santos M. H., 2005, *A Baixa Pombalina Passado e Futuro*, Livros Horizonte, Lisboa.
10. Rossa W., 1998, *Beyond Baixa Sing of Urban Planning in Eighteenth Century Lisbon*, Instituto Portugues do Partimonio Arquitectonico, Lisbon.
11. Serdura F., Crespo J., Almeida H., 2009, *Rehabilitation of Baixa Pombalina in Lisbon, A Strategy for Environmental and Economic Sustainability*, Universidade Tecnica de Lisboa, Portugal, Lisboa.
12. Szymańska D., 2008, *Urbanizacja na świecie*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

REVITALIZATION OF DOWNTOWN AREAS IN SELECTED EUROPEAN CITIES

Abstract. Functional and spatial shifts in cityscape are caused by economic, social and cultural transformation. They have their origin in replacing of owners and users in downtown buildings. Consequently, identity of main streets is changing as time goes by. In presented case studies we come across important issues concerning planned and unintentional shifts in economy, sociology, urbanism and cultural heritage which have come into being during difficult and dynamic years of political system transformation.

Some other european cities can face similar problems and although problem can be a source of innovation and inspiration, it can also cause downtown degradation, increasing unemployment rate and social exclusion.

This research is the result of comparative study of revitalization process in main streets downtown areas in selected european conurbations.

The project scope included the functional and spatial shifts of selected, unique in terms of cityscape, parts of downtown old shopping streets: The Baixa area in Lisboa, the Temple Bar in Dublin, the Regent Street in London and Nowy Świat in Warsaw.

Key words: area, transformation, degradation, modernization, revitalization, sustainability.

Mgr inż. arch. Anna Jeziorska
Studium Doktoranckie
Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej
Warszawa

