

*Danuta Stawasz**

LOKALNE PROGRAMY REWITALIZACJI WOBEC PROBLEMÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA – PRZYKŁAD ŁODZI

1. WPROWADZENIE

Dynamika przekształceń w wymiarze społecznym, gospodarczym, przestrzennym i środowiskowym w miastach jest ściśle związana z poziomem rozwoju gospodarki danego kraju. Procesy degradacji obszarów miejskich występowały i występują najczęściej w okresach rozwoju gospodarczego, wzrostu demograficznego i dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości. Wzrost gospodarczy i demograficzny powoduje wzrost popytu na rynku mieszkaniowym i stymuluje dynamikę rozwoju rynku nieruchomości¹. Użytkownicy miasta (ludność i podmioty gospodarcze) wykazują zwiększone zainteresowanie mieszkaniami i powierzchniami użytkowymi. Skutkuje to nierównowagą na rynku nieruchomości. Podaż nie odpowiada popytowi. Ponadto znaczenia nabierają nieruchomości nowe, budowane według nowych standardów. Wszystko to skutkuje w miejskiej przestrzeni przeznaczaniem nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe, magazynowe itd., głównie poza centrami miast. Obserwuje się dynamiczny w skali miasta proces zmiany miejsca zamieszkania i lokalizacji działalności gospodarczej. Bogatsze warstwy społeczeństwa opuszczają centralne części miasta. Konsekwencją takich „ruchów” w miejskiej przestrzeni jest proces „starzenia” się całych kwartałów, degradacja wywołana dekapitalizacją substancji mieszkaniowej oraz osłabienie przestrzenno-funkcjonalne miejskiej przestrzeni. Przywrócenie szeroko rozumianej atrakcyjności i funkcjonalności w tych fragmentach miasta wymaga realizacji kompleksowego programu, określanego w teorii i praktyce mianem „programu rewitalizacji”.

Pojęcie „rewitalizacja” powszechnie kojarzy się z „odnową miasta” w wybranym jego fragmencie. Rozumiana jest jako kompleksowy proces przemian

* Prof. dr hab., Katedra Zarządzania Miastem i Regionem, Uniwersytet Łódzki.

¹ A. Billert, *Klasyczne programy rewitalizacji w Niemczech*, „Urbanista” 2006, nr 6, s. 24.

w zdegradowanych częściach miasta. W obszarze objętym zmianami przyczynia się on do podniesienia warunków bytowych, przywrócenia lub/i wprowadzenia, zgodnie z powszechnie przyjętymi w tym względzie standardami, ładu przestrzennego, ożywienia więzi społecznych, podniesienia estetyki miejskiej przestrzeni, poprawy środowiska przyrodniczego, usprawnienia ciągów komunikacyjnych². Polega na tworzeniu w zdegradowanych obszarach miasta (najczęściej śródmiejskich) dogodnych warunków lokalowych, infrastrukturalnych do rozwoju sektora MSP, działalności edukacyjnej, kulturalnej, atrakcyjnych warunków do zamieszkania itd. Jest przedsięwzięciem planowym, długookresowym i kosztownym. Wymaga zaangażowania nie tylko władz miasta, lecz różnych podmiotów, instytucji, organizacji, prywatnych inwestorów, a także samych mieszkańców.

Wraz ze wzrostem poziomu zamożności miejskich społeczności zmienia się stosunek mieszkańców do domów mieszkalnych i samych mieszkań. Coraz większego znaczenia nabiera samo miejsce zamieszkania. Z tego punktu widzenia przestrzeń miasta oceniana jest pod kątem jej atrakcyjności. Działki, domy mieszkalne, zlokalizowane w pobliżu terenów zielonych, rekreacyjnych, a jednocześnie stosunkowo dobrze skomunikowane z centralną częścią miasta, są szczególnie atrakcyjne. Sąsiedztwo w szerokim ujęciu także decyduje o atrakcyjności lokalizacji. Popyt na mieszkania rezydencjalne (domy wolno stojące, domy szeregowe, apartamenty itp.) w „dobrej dzielnicy” wzrasta. Rewitalizacja centralnie położonych części miasta jest także szansą na wprowadzenie do śródmieścia rezydencjalnej zabudowy mieszkaniowej. Preferencje miejskiej społeczności, co do miejsca i warunków zamieszkania, są oczywiście uzależnione od wielu czynników, takich chociażby jak: poziom zamożności, liczba i wiek dzieci w rodzinie, miejsce pracy, zawód, miejsce zamieszkania najbliższej rodziny. Zawsze jednak w każdym mieście mieszkania budowane lub modernizowane w centrum, mimo iż ich cena jest wyższa niż w innych dzielnicach, znajdują nabywców. Przebudowa, modernizacja fragmentów miasta rozpoczyna kolejny etap jego rozwoju.

2. CELE PROCESU REWITALIZACJI

Celem rewitalizacji jest przede wszystkim odwrócenie negatywnych trendów, takich jak: degradacja przestrzeni i zabudowy, nasilenie się patologii społecznych, marginalizacja obszaru, odpływ zamożnych warstw społeczeństwa,

² Zob. http://www.fr.org.pl/client/show_section.php (1 kwietnia 2005 r.).

dewastacja cennych architektonicznie obiektów³. Tak określony cel procesu rewitalizacji jest niezmiernie ważny, jednak nie jedyny. Celem tegoż procesu może i zazwyczaj jest „odzyskanie” najcenniejszych terenów miejskiej przestrzeni, zlokalizowanych w jego centralnej części, aby wprowadzić tutaj w następnym etapie nowe formy zagospodarowania. W krajach rozwiniętych obserwuje się proces planowej przebudowy miast, którego istotą jest „...ukierunkowanie działań planistycznych do wnętrza miasta, a co się z tym wiąże odkrywanie potencjalnych możliwości tkwiących w zdegradowanych, bądź chaotycznie zagospodarowanych istniejących strukturach miejskich”⁴. Taki punkt wyjścia jednoznacznie określa cel procesu zmian. Chodzi tu o odwrócenie niekorzystnych tendencji „rozlewania się” miast na zewnątrz. Można to osiągnąć, jeśli centralne (zdegradowane) tereny miasta staną się ponownie atrakcyjne, będą odpowiadać aspiracjom, potrzebom w zakresie jakości życia miejskich społeczności, wytworzą klimat miejskości, odpowiadający standardom współczesnych czasów. Celem może być także wymóg związany z koniecznością usprawnienia komunikacji wewnątrz miasta, czy też stymulowanie rozwoju gospodarczego i funkcjonalnego miasta, poprzez wytworzenie „nowej struktury miejskiej”, która stanie się impulsem do rozwoju przedsiębiorczości. W ogólnym ujęciu ostatni wymieniony cel sprowadza się do „pobudzania aktywności środowisk lokalnych w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego oraz eliminowania zagrożonych patologiami społecznymi obszarów miasta”⁵. Ponadto celem tychże przekształceń może być potrzeba wprowadzenia do miasta form zabudowy, wzmacniającej podstawy realizacji funkcji metropolitalnych⁶, stwarzających szanse intensyfikacji procesów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta.

Końcowym efektem przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest wytworzenie „nowej jakościowo przestrzeni miejskiej” na terenie etapami zagospodarowanym i użytkowanym w poprzednim okresie. Zmiany, jakie zostają wprowadzane, mają charakter „rewolucyjny”. Rewitalizacja jest przedsięwzięciem planowym, lecz zmiany mają różnorodny wymiar i daleko idące konsekwencje. **Obszary zmian** dotyczą różnych płaszczyzn, przede wszystkim zaś **przestrzennej** (np. uwalnianie przestrzeni na potrzeby publiczne, łączenie lub/i dzielenie

³ D. Sikora, M. Turala, *Rewitalizacja jak instrument determinujący funkcje przestrzeni publicznej w miastach przemysłowych – przykład Łodzi*, Wydaw. UŁ, Łódź 2005.

⁴ A. Pancewicz, *Rewitalizacja miejskich przemysłowych terenów nadrzecznych*, „Biuletyn KPZK PAN” 2005, z. 216.

⁵ K. Pająk, *Rola samorządu terytorialnego w kształtowaniu rozwoju lokalnego*, Wydaw. AE, Poznań 2005, s. 184.

⁶ Funkcje metropolitalne decydują o wyjątkowej pozycji danego miasta w strukturze sieci osadniczej, o dochodowości miasta, o możliwościach jego dalszego rozwoju; zob. T. Marszał, *Funkcje obszaru metropolitalnego Łodzi*, [w:] K. Bald, T. Markowski (red.), *Obszar metropolitalny Łodzi – wyzwania i problemy*, „Biuletyn KPZK PAN” 2005, z. 215.

działek, zagospodarowanie działek dotychczas wolnych, zagospodarowania terenów przemysłowych), **społecznej** (zmiana struktury ludności zamieszkującej dotychczas w rewitalizowanym obszarze, spadek patologii społecznych, zmniejszenie skali potrzeb w zakresie pomocy społecznej), **gospodarczej** (podniesienie poziomu konkurencyjności przekształcanego fragmentu miasta, struktura działalności gospodarczej zmienia się na korzyść usług oraz handlu, podmioty gospodarcze dyskontują rentę położenia), **środowiskowej** (zmiany oznaczają poprawę stanu środowiska miejskiego, ma miejsce wzrost powierzchni terenów zielonych – parków, zieleńców, terenów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, następuje poprawa stanu powietrza, ograniczenie hałasu), a także **urbanistycznej** (mamy wprowadzenie nowych form i rodzajów zabudowy, nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego⁷, renowację i przebudowę budynków i budowli, odnowę i rekonstrukcję obiektów zabytkowych itd.), czy też **infrastrukturalnej** (systemy infrastruktury technicznej dostosowane są do wymogów/projektów nowej zabudowy i nowych funkcji, dotyczy to chociażby systemów komunikacji)⁸.

Dzięki realizacji programu rewitalizacji poprawia się **estetyka** fragmentu miasta objętego zmianami. Jest to następstwo porządkowania „starej tkanki” urbanistycznej w harmonii z otoczeniem, remontu i/lub przebudowy elewacji, fasad, dachów domów, wyburzeń, rekonstrukcji i wyeksponowania „zabytków”, wprowadzenia nowych, ciekawych architektonicznie obiektów, porządkowania publicznej przestrzeni.

Zatem rewitalizacja to szczególnie złożony, interdyscyplinarny oraz długotrwały proces, w którym aktywnie uczestniczą liczne podmioty, organizacje i instytucje, „ścierają” się w nim interesy i oczekiwania różnych grup użytkowników miasta. Odnosi się do planowych działań na wybranych przestrzeniach zurbanizowanych, co wyraźnie odróżnia je od działań skierowanych i realizowanych na dotychczas niezabudowanych terenach⁹.

⁷ Programy rewitalizacji centralnych części miasta zostały przeprowadzone w niektórych miastach europejskich w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Przebudowane centra odnotowały przyrost mieszkańców. Wróciła moda na mieszkanie i miejsce pracy w strefie centralnej; zob. D. Załuski, *Rewitalizacja śródmiejskich terenów przemysłowych jako szansa odnowy miast polskich*, [w:] T. Markowski (red.), *Przestrzeń w zarządzaniu rozwojem regionalnym i lokalnym*, „Biuletyn KPZK PAN” 2004, z. 211.

⁸ Infrastruktura techniczna jest przedmiotem projektowania w przypadku każdej przebudowy w miastach, więcej na ten temat zob. R. Broszkiewicz, *Podstawy gospodarki miejskiej*, Wydaw. AE im. Oskara Langego, Wrocław 1997; D. Stawasz, *Rola i znaczenie infrastruktury technicznej w rozwoju regionu*, [w:] D. Stawasz (red.), *Ekonomiczno-organizacyjne uwarunkowania rozwoju regionu – teoria i praktyka*, Wydaw. UŁ, Łódź 2004.

⁹ *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta, Warszawa 2003, s. 8.

3. POTRZEBY ŁODZI W ZAKRESIE REWITALIZACJI

Potrzeby Łodzi w zakresie rewitalizacji są ściśle związane z charakterem zabudowy występującej w mieście. Odnoszą się one przede wszystkim do centralnej dzielnicy miasta, zbudowanej jeszcze w XIX w. i pierwszej połowie XX w. Obszar ten charakteryzuje się ciasną zabudową, dużą liczbą obiektów wymagających renowacji czy też modernizacji, brakiem ładu przestrzennego, obniżonym poziomem funkcjonalności terenu w stosunku do wymogów współczesnego miasta.

Jednym z najważniejszych zadań z zakresu rewitalizacji łódzkiej przestrzeni jest kompleksowa przebudowa całych kwartałów Śródmieścia, bezpośrednio sąsiadujących z ul. Piotrkowską, a przede wszystkim terenów położonych na północ od linii al. Mickiewicza i al. Piłsudskiego. Są to najbardziej atrakcyjne pod względem architektonicznym, reprezentacyjnym, funkcjonalnym, mieszkaniowym, rekreacyjno-spacerowym tereny centralnej części miasta.

Pilnym zadaniem jest uporządkowanie i zagospodarowanie terenów wokół Dworca Fabrycznego. Dworce kolejowe i PKS są miejscem pierwszego kontaktu z miastem osób przyjeżdżających do niego (tzw. obszary recepcyjne). Wrażenia wyniesione z pierwszego kontaktu często decydują o ponownych przyjazdach. Ruch kolejowy pasażerski w Łodzi jest przede wszystkim skoncentrowany na Dworcu Łódź-Fabryczna. Z niego codziennie odjeżdżają/przyjeżdżają pasażerowie w/z kierunku Warszawy. Jest to najważniejsze miejsce dla skomunikowania miasta ze stolicą i innymi miastami kraju, także dla połączeń autobusowych o zasięgu europejskim. Zatem z tego też powodu, projektem przebudowy powinien być objęty kwartał wokół Dworca Fabrycznego, ograniczony ulicami: Kilińskiego, Tuwima, Tramwajowa, Narutowicza. Jest to tym bardziej uzasadnione, iż występuje tutaj zabudowa o charakterze nieuporządkowanym, budynki mieszkaniowe są zdewastowane, znajdują się również wolne tereny. Obszar ten jest miejscem, z którego pieszo można swobodnie dojść do ul. Piotrkowskiej, filharmonii, trzech hoteli, Teatru Wielkiego, sądu, zabytkowej cerkwi czy też budynków Uniwersytetu Łódzkiego.

Z racji lokalizacji terenu powinny tam znaleźć się, zgodnie z regułami rozwoju miast, funkcje ponadlokalne, tj. regionalne, krajowe, np. nowoczesny dworzec PKS, hotel o wysokim standardzie, budynki użyteczności publicznej, miejskie centrum wystawienniczo-kulturalne i naukowe, siedziby biur handlu zagranicznego, powierzchnie biurowe.

Kolejnym obszarem, dla którego rewitalizacja ma ważne znaczenie dla miasta, jest kompleksowe zagospodarowanie rejonu placu Niepodległości, jako obszaru recepcyjnego na kierunku południowym. Obecne zagospodarowanie tego terenu nie ma charakteru wielkomiejskiego. Wskazana jest rewitalizacja obszaru ograniczonego układem ulic: Wólczańska, Pabianicka, Rzgowska, Sieradzka. Teren ten zamyka od północy ciąg najbardziej reprezentacyjnej ulicy miasta – Piotrkowskiej.

Następnym obszarem wymagającym podjęcia prac rewitalizacyjnych jest w zasadzie cała ul. Kilińskiego. Stanowi ona we wschodniej części miasta ciąg komunikacyjny na linii północ-południe i jest obecnie – ze względu na istniejącą zabudowę – najistotniejszą barierą komunikacyjną w centrum. Jednocześnie w części wschodniej miasta następny równoległy ciąg komunikacyjny (wraz z trasą tramwajową) to ulice: Kopcińskiego – Marszałka Rydza-Śmigłego, będący w zasadzie poza ścisłym, najbardziej zurbanizowanym terenem Łodzi. Zatem w celu udroźnienia połączenia południe-północ jedynym rozwiązaniem jest poprawa sytuacji poprzez przebudowę ul. Kilińskiego. Żadna z pozostałych ulic zlokalizowanych w centrum Łodzi nie stanowi alternatywy komunikacyjnej na kierunku północ-południe na tak długim odcinku, jak ul. Kilińskiego. Ze względu na zlokalizowanie w pobliżu ul. Kilińskiego Dworca Łódź-Fabryczna i innych obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym, wycofanie komunikacji publicznej z ul. Kilińskiego byłoby wbrew zasadom racjonalności funkcjonowania miasta.

Ważną dla usprawnienia ciągu komunikacyjnego oraz poprawy estetyki w centralnej części Łodzi jest rewitalizacja ul. Legionów od ul. Gdańskiej do placu Wolności. Stanowi ona ważne połączenie (głównie dla ruchu pieszego i tramwajowego) zachodniej części miasta z placem Wolności i ul. Piotrkowską. Przy ulicy tej zlokalizowany jest Teatr Powszechny i Muzeum Tradycji Niepodległościowych. Ulica ta na wskazanym odcinku z racji starej zabudowy oraz niepodjęcia w okresie powojennym prac modernizacyjnych nie ma charakteru wielkomiejskiego i stanowi barierę strukturalno-funkcjonalną miasta.

Przebudowa wskazanych do rewitalizacji obszarów stworzyłaby także szansę na budowę kolejnych miejsc parkingowych w centrum. Celowym jest również zagospodarowanie uwalnianych przestrzeni w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Piotrkowskiej na miejsca parkingowe i wygodne przejścia dla ruchu pieszego¹⁰.

Rewitalizacja fragmentów miasta łączy się oczywiście z możliwością budowy nowych domów mieszkalnych. Zatem powinien być odwrócony niepożądanym, zewnętrzny kierunek rozwoju Łodzi. Komunalne budownictwo mieszkaniowe, a także domy budowane przez TBS winny być realizowane jedynie w tych fragmentach miasta, które objęte zostaną programem rewitalizacji, albo jako pojedyncze budynki, uzupełnienia po rozebranych kamienicach.

Skala potrzeb w zakresie rewitalizacji w Łodzi jest ogromna, a możliwości finansowe miasta oczywiście nie odpowiadają tejże skali. Zatem należy przyjąć założenie, iż bez zaangażowania w wieloletni proces modernizacji, przebudowy centralnych obszarów miasta różnych organizacji, instytucji, podmiotów gospodarczych, samych mieszkańców, a także pozyskania na ten cel zewnętrznych źródeł finansowania, odnowa przestrzenno-funkcjonalna miasta nie będzie

¹⁰ J. Kot, D. Stawasz, *Wskazanie strategicznych kierunków rozwoju systemu drogowego oraz komunalnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi*, [w:] D. Stawasz (red.), *Infrastruktura techniczna a rozwój miasta*, Wydaw. UŁ, Łódź 2005.

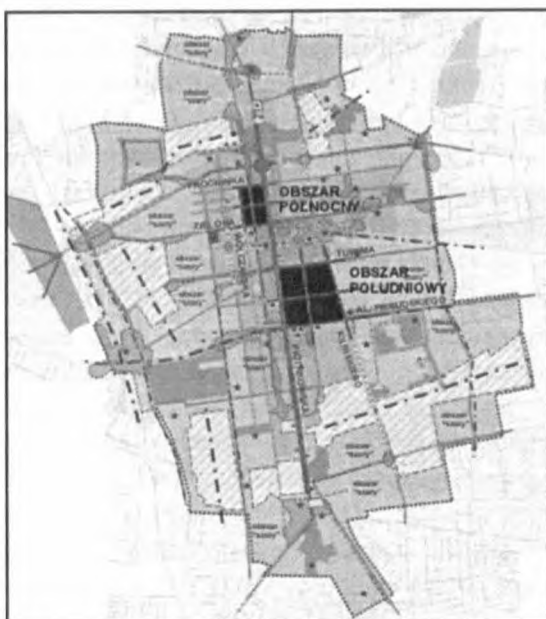
po prostu możliwa. Konsekwencją zaś tego stanu rzeczy będzie dalsza degradacja wewnętrznej struktury zagospodarowania Łodzi.

4. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTEGO PROGRAMU REWITALIZACJI W ŁODZI

4.1. Charakterystyka obszarów wskazanych do rewitalizacji

W Łodzi, jak zostało to wcześniej omówione, potrzeby w zakresie rewitalizacji są bardzo duże. Wynika to oczywiście z zaszłości historycznych, przede wszystkim z niedoinwestowania miasta w okresie gospodarki centralnie planowanej oraz niefunkcjonowania w tym okresie rynku nieruchomości. Władze miasta, wychodząc naprzeciw zaistniałej sytuacji, dostrzegając istotę problemu, podjęły w ostatnich latach działania na rzecz poprawy sytuacji w tym względzie. Jednym z takich działań było zlecenie opracowania projektu rewitalizacji w wybranych fragmentach miasta.

Program ten, pod nazwą – Rewitalizacja Obszarów Centralnych Łodzi PROREVITA – dotyczy dwóch kwartałów miejskich, położonych w Śródmieściu¹¹. Jak widać na rysunku 1, są to dwa kwartały położone przy ul. Piotrkowskiej. Obszar południowy, większy z nich, ograniczony jest ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Kilińskiego



Rys. 1. Obszary wybrane do rewitalizacji w Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie S. Liszewski, T. Markowski, K. Pawłowski, J. Wesółowski, A. Wojnarowska, *Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2006*, maszynopis powielony, Łódź 2004

¹¹ Obszary te zostały wytypowane przez Urząd Miasta Łodzi jako priorytetowe do przeprowadzenia prac rewitalizacyjnych. UMiŁ zlecił następnie konsorcjum złożonemu z pracowników naukowych Politechniki Łódzkiej oraz Uniwersytetu Łódzkiego opracowanie programu rewitalizacji wskazanych obszarów pod nazwą Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi – PROREVITA.

oraz al. Piłsudskiego i zajmuje teren o łącznej powierzchni 49,55 ha. Z kolei obszar północny, zawarty między ulicami: Piotrkowską, Zieloną, Wólczańską i Próchnika, jest znacznie mniejszy od obszaru południowego. Jego powierzchnia całkowita wynosi 14,22 ha.

Pierwszą kwestią, jaką należy rozpatrzyć w odniesieniu do obu tych kwartałów, jest realność przeprowadzenia projektu rewitalizacji. Bardzo niepokojący jest fakt, że nieco ponad połowa obszaru, na którym przewidziany został program rewitalizacji, ma nieregulowane kwestie własności. Z faktu tego wynikać mogą znaczne trudności dla przeprowadzenia programu.

Analiza funkcji pełnionych przez zabudowę w obu analizowanych obszarach wskazuje, że dominujące są funkcje mieszkaniowo-usługowe, niezależnie od tego czy rozpatrywana jest liczba budynków przeznaczonych pod poszczególne funkcje, czy też powierzchnia użytkowa. Co drugi budynek w obu tych obszarach przeznaczony jest na funkcję mieszkaniową, funkcję usługową lub połączenie obu tych funkcji. Dominacja funkcji mieszkaniowej oraz usługowej jest jeszcze bardziej wyrazista, jeśli wziąć pod uwagę powierzchnię użytkową budynków, przeznaczoną na poszczególne funkcje. Okazuje się, że aż 80% całej powierzchni użytkowej w tych obszarach jest wykorzystywana przez funkcję mieszkaniową i usługową (tabela 1).

Sytuacja mieszkaniowa w wybranych do rewitalizacji kwartałach, podobnie zresztą jak w całym Śródmieściu, jest trudna. Występuje tu brak mieszkań o wysokim standardzie oraz przeludnienie znacznej części istniejących zasobów. W strukturze własności zasobów mieszkaniowych 30% to zasoby komunalne, wymagające najczęściej kapitalnych remontów. Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych w dużej części wynika z braku niezbędnych prac remontowych przez cały okres powojenny. Coraz częściej w strukturze zabudowy mieszkaniowej występują domy wymagające natychmiastowej interwencji, najczęściej rozbiórki. Wzrasta liczba pustostanów. Działki mają bardzo nieregularne kształty (są długie i wąskie), co utrudnia ich ponowne wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową. Przestrzeń publiczna jest nieuporządkowana, brak jest miejsc parkingowych, a elewacje domów nie zachęcają do przebywania w omawianych kwartałach miasta.

Kolejną kwestią, istotną z punktu widzenia celów programu rewitalizacji, jest zagadnienie bezrobocia i marginalizacji ludności zamieszkującej rewitalizowane obszary. W obszarze południowym zamieszkuje aktualnie 5829 osób. 3842 spośród nich to osoby w wieku produkcyjnym, z czego 611 pozostaje bez zatrudnienia (w tym aż 508 osoby nie mają prawa do otrzymywania zasiłku), a ze świadczeń pomocy społecznej korzysta 258 osób zamieszkałych na tym obszarze. Natomiast w obszarze północnym zamieszkuje aktualnie 3147 osób. 2153 spośród nich to osoby w wieku produkcyjnym, z czego 285 pozostaje bez zatrudnienia (w tym aż 243 osoby nie mają prawa do otrzymywania zasiłku),

a ze świadczeń pomocy społecznej korzysta 211 osób zamieszkałych na tym obszarze. Rewitalizacja, jako proces uwzględniający także aspekty społeczne, musi m.in. odnieść się do trudnej sytuacji społecznej w rewitalizowanych obszarach. Wydaje się, że wzmocnienie funkcji usługowych, realizowanych na tych terenach, przy jednoczesnym podniesieniu standardu mieszkań, pozwalającym na przyciągnięcie do tego obszaru także zamożniejszych mieszkańców, może poprawić sytuację osób bezrobotnych i zagrożonych marginalizacją. Dzięki stworzeniu dla tych osób nowych miejsc pracy, programowi wsparcia przedsiębiorczości oraz szeroko zakrojonej programowi rewitalizacji społecznej obszar ma szansę na rzeczywiste odrodzenie. Jednak liczna grupa mieszkańców będzie ze zrozumiałych względów musiała zmienić miejsce zamieszkania na inną dzielnicę.

Tabela 1. Funkcje zabudowy według liczby budynków i ich powierzchni

Wyszczególnienie	Obszar północny				Obszar południowy			
	liczba budynków (szt.)	odsetek (%)	powierzchnia budynków (m ²)	odsetek (%)	liczba budynków (szt.)	odsetek	powierzchnia budynków (m ²)	odsetek (%)
Ogółem	260	100,0	222 887,0	100,0	974	100,0	427 934,0	100,0
Mieszkalne	24	9,2	13 246,0	5,9	134	13,8	92 495,0	21,6
Usługowe	55	21,2	54 993,0	24,7	204	20,9	107 870,5	25,2
Mieszkalno-usługowe	74	28,5	124 531,0	55,9	114	11,7	127 844,5	29,9
Użyteczności publicznej	–	–	0,0	0,0	38	3,9	19 556,0	4,6
Produkcyjne	2	0,8	257,0	0,1	9	0,9	2 619,0	0,6
Pustostany oraz przeznaczone do wyburzeń	12	4,6	6 558,5	2,9	17	1,7	6 896,0	1,6
Gospodarze (komórki, garaże itp.)	51	19,6	2 785,5	1,2	308	31,6	11 154,0	2,6
Inne	23	8,8	–	–	73	7,5	–	–
Brak danych	19	7,3	20 516,0	9,2	77	7,9	40 955,0	9,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Studium inwentaryzacji urbanistycznej i demograficznej wybranych fragmentów Śródmieścia Łodzi* przygotowanego przez zespół S. Liszewskiego, projekt opracowany na potrzeby programu PROREVITA, maszynopis powielony, 2005.

4.2. Rewitalizacja a problemy mieszkaniowe

Program rewitalizacji w wybranych obszarach Łodzi jest jednym z instrumentów mogących rozwiązać problem coraz większej degradacji zasobów mieszkaniowych. Odnowa tych zasobów możliwa jest poprzez wykonywanie remontów oraz renowacji, oczywiście w celu ratowania ich przed dalszym procesem degradacji. W Śródmieściu Łodzi w stosunku do innych dzielnic miasta najbardziej uzasadnione są remonty i odzyskiwanie mieszkań ze starego zasobu, albowiem stanowią one wartość historyczną dla miasta.

Zakres robót niezbędnych do wykonania kompleksowych remontów jest w przypadku wielu budynków bardzo szeroki. W większości kamienic wybudowanych przed II wojną światową występują stropy i dachy o konstrukcji drewnianej. Nie były one poddawane konserwacji i zabezpieczeniu przez wiele lat. Aby sprostać wszystkim przepisom, a także przyjętym współcześnie standardom technicznym, konieczna jest również wymiana instalacji wewnętrznych w wielu budynkach. Niemal w każdej starej kamienicy istnieje problem wilgoci, a w wielu przypadkach izolacje w tych budynkach są bardzo zniszczone lub nie ma ich wcale. Ponadto istotnym utrudnieniem do przeprowadzania wszelkich robót remontowo-modernizacyjnych w Łodzi są problemy natury organizacyjnej. Wąskie bramy i ciasne podwórka wewnątrz kamienic często utrudniają lub wręcz uniemożliwiają wjazd nowoczesnego sprzętu budowlanego. Wszystkie remonty prowadzone są w gęstej zabudowie, co utrudnia funkcjonowanie i życie okolicznych mieszkańców. Ogromnym problemem jest też wykwaterowanie mieszkańców z budynku zakwalifikowanego do remontu. Brak mieszkań zamiennych oraz socjalnych znacznie komplikuje proces przeprowadzania niezbędnych robót. Jednakże w wyniku wykonania prac remontowo-modernizacyjnych możliwe jest uzyskanie mieszkań o bardzo wysokim standardzie, tzn. dużej powierzchni, odpowiednio wysokich, posiadających pełne wyposażenie, zlokalizowanych w budynkach o ciekawej, często zabytkowej architekturze, oczywiście w samym centrum miasta.

Nowe budynki mieszkalne pozwolą zaś na zmianę struktury demograficznej rewitalizowanego obszaru, na wprowadzenie do obszaru grupy ludności o wyższych dochodach, zainteresowanej zajęciem mieszkań o podwyższonym standardzie. Ponadto przyciągną do obszaru przedsiębiorców, dla których nowi mieszkańcy stanowią będą rynek docelowy. Struktura zasobów mieszkaniowych wpływa nie tylko na przestrzeń miasta, ale także ma istotne znaczenie dla zagospodarowania urbanistyczno-architektonicznego. Domy mieszkalne tworzą tkankę miejską, a ich wygląd, standard, stan techniczny i funkcjonalność wpływają na warunki bytowe w mieście. Przyrost nowych mieszkań jest jednym z czynników wpływających na stan zasobów mieszkaniowych. Program rewitalizacji uwzględnia kompleksowo wymogi związane z racjonalnym podejściem do programu renowacji i modernizacji zasobów mieszkaniowych oraz budową nowych, nowoczesnych budynków mieszkaniowych.

Realizacja programu PROREVITA zakłada przede wszystkim intensyfikację użytkowania terenu. Proponowane rozwiązania zakładają budowę nowych budynków o łącznej powierzchni zabudowy ponad 78 tys. m² (w tym ok. 66 tys. w obszarze południowym) dających ok. 290 tys. m² nowych powierzchni całkowitych (w tym 240 tys. m² w obszarze południowym). W połączeniu z planowanymi wyburzeniami obiektów o łącznej powierzchni zabudowy ok. 38 tys. m² spowoduje to zwiększenie dostępnych powierzchni całkowitych w analizowanych obszarach o ok. 230 tys. m².

4.3. Zmiany struktury funkcji w obszarze południowym

W projekcie wyraźnie zarysowane zostało dążenie do wzmocnienia funkcji mieszkaniowej w obszarze południowym. Na funkcję mieszkaniową ma zostać przeznaczona 312,8 tys. m² powierzchni całkowitej spośród 629,3 tys. m² powierzchni planowanej. Stanowić to będzie 49,7% całkowitej powierzchni zabudowy istniejącej oraz nowo planowanej w tym obszarze.

Funkcja usługowa jest drugą co do znaczenia funkcją, na którą przeznaczone ma zostać 251 tys. m², czyli 39,9% całkowitej powierzchni budynków zlokalizowanych w tym obszarze. A zatem funkcje mieszkaniowe oraz usługowe zajmować mają docelowo niemal 90% dostępnej powierzchni całkowitej, podczas gdy w chwili obecnej funkcje te zajmują nieco ponad 80% powierzchni (należy także pamiętać, że dostępna powierzchnia całkowita ma ulec zwiększeniu o ok. 200 tys. m², co stanowi niemal połowę dostępnych w chwili obecnej powierzchni).

4.4. Program rewitalizacji a mieszkańcy obszaru południowego

Znaczny wzrost dostępnych powierzchni mieszkaniowych będzie mieć dwojakiego rodzaju skutki. Pierwszym efektem będzie zapewne zwiększenie liczby mieszkańców. Obecnie mieszka tu ok. 5900 osób. Należy przewidywać, że zwiększenie powierzchni mieszkaniowych do ponad 300 tys. m² pozwoli na zwiększenie liczby mieszkańców nawet o 2 tys. Niemniej jednak wzrost ten będzie zależny od szeregu czynników, przede wszystkim od przyjętych celów polityki mieszkaniowej. Chodzi tu przede wszystkim o tworzenie mieszkań o podwyższonym standardzie oraz o relatywnie dużej powierzchni, przeznaczonych dla osób o wyższych dochodach, dla których mieszkanie w centrum miasta może stać się atrakcyjne. Jeśli programowi rewitalizacji zostanie nadany wysoki priorytet i zostanie on kompleksowo wdrożony, tak określony cel może być zrealizowany.

4.5. Zmiany struktury funkcji w obszarze północnym

O ile w przypadku obszaru południowego można mówić o wyraźnie zarysowanym dążeniu do wzmocnienia funkcji mieszkaniowej, o tyle w przypadku obszaru północnego struktura planowanych funkcji pozostaje praktycznie bez zmian w stosunku do stanu bieżącego. W analizowanym obszarze na funkcję mieszkaniową ma zostać przeznaczona 15,9 tys. m² powierzchni całkowitej spośród 248,1 tys. m² powierzchni planowanej. Stanowi to 6,4% całkowitej powierzchni budynków już istniejących oraz nowo planowanych w tym obszarze.

Z kolei na funkcję usługową mają zostać przeznaczona 70,5 tys. m², co stanowi 28,4% całkowitej powierzchni budynków w tym obszarze. Zdecydowanie największy udział został przypisany mieszanemu użytkowaniu powierzchni przez funkcje mieszkaniowe oraz usługowe. Jako że standardowo przyjmowanym rozwiązaniem jest lokowanie usług w parterach budynków mieszkalnych, można przyjąć, iż 136,3 tys. m² zostanie podzielonych między funkcję usługową i mieszkalną w stosunku 1:3. Zatem ok. 34 tys. m² będzie przeznaczona na usługi, podczas gdy pozostałe, 102 tys. m² zostanie wykorzystane na cele mieszkaniowe.

Podobnie jak ma to miejsce w obszarze południowym, funkcje mieszkaniowe oraz usługowe zajmować mają docelowo niemal 90% dostępnych powierzchni całkowitych.

4.6. Program rewitalizacji a mieszkańcy obszaru północnego

Wzrost powierzchni całkowitej, przeznaczonej na funkcję mieszkaniową, można w obszarze północnym szacować na ok. 14 tys. m². Spowoduje to najprawdopodobniej wzrost liczby mieszkańców. Obecnie w analizowanym obszarze mieszka ok. 3150 osób. Nowe powierzchnie mieszkaniowe pozwolą zapewne na wzrost tej liczby o kolejnych 300–400 mieszkańców. Oczywiście dokładna liczba zależna będzie od przyjętych konkretnych rozwiązań w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych.

5. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ ŁODZI

Władze samorządowe Łodzi, odpowiedzialne za realizację zadania – zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, dostrzegając problemy mieszkaniowe, opracowały i przyjęły założenia polityki mieszkaniowej miasta.

Głównym celem polityki mieszkaniowej Łodzi jest uzyskiwanie corocznej poprawy sytuacji mieszkaniowej poprzez stwarzanie rodzinom o różnym statusie majątkowym dostępu do mieszkań, do wynajmu lub do nabycia¹². Celem działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej jest przede wszystkim poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Powyższe cele zostaną osiągnięte poprzez następujące działania:

- przygotowanie gruntów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe, w tym w szczególności pod budowę domów wielomieszkaniowych, z uwzględnieniem zabudowy wolnych przestrzeni po rozbiórkach dotychczasowych zasobów;
- przygotowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- stworzenie warunków dla przedsięwzięć developerów realizujących zadania związane z budową lub odbudową zasobów mieszkaniowych miasta;
- określenie źródeł finansowania programów rozwoju mieszkalnictwa;
- stworzenie preferencyjnych warunków nabycia terenów budowlanych dla budownictwa wielomieszkaniowego poprzez formę użytkowania wieczystego;
- promowanie i inspirowanie działań partycypacji społecznej w realizacji dążeń społeczeństwa do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W *Założeniach polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego miasta Łodzi*¹³ przyjęto, iż istnieje potrzeba poszukiwania nowych rozwiązań inwestycyjnych, związanych z wykorzystaniem środków budżetu państwa oraz kapitału prywatnego. W związku z tym za istotne kierunki działań uznano:

- rozwój budownictwa mieszkaniowego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego ze 100% udziałem miasta lub TBS-y w formie spółek akcyjnych z emisją akcji kierowanych do inwestorów instytucjonalnych (w tym do spółdzielni mieszkaniowych), realizujących zadania budowy mieszkań przy wykorzystaniu środków preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (do 70%);
- współpracę z inwestorami prywatnymi, spółdzielniami mieszkaniowymi oraz developerami przy rozwiązywaniu problemów mieszkalnictwa;
- współpracę z bankami, w szczególności z bankami obsługującymi kasy mieszkaniowe, ponadto rozważenie możliwości budowy mieszkań własnościowych przy założeniu finansowania budowy z wpłat przyszłych użytkowników, na podstawie umów przedwstępnych sprzedaży.

¹² Uchwała nr XIX/332/99 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lipca 1999 r. w sprawie przyjęcia założeń polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego miasta Łodzi.

¹³ Tamże.

Szczególną uwagę zwrócono również na problemy występujące w zasobach mieszkaniowych, zlokalizowanych w Śródmieściu.

Cele i instrumenty realizacji polityki mieszkaniowej w rewitalizowanych kwartałach, zapisane w projekcie rewitalizacji PROREVITA przedstawiają się w odniesieniu do sfery ekonomicznej, społecznej, kulturowej następująco:

1. Sfera ekonomiczna:

- stworzenie oferty mieszkań o wysokich parametrach użytkowych;
- wywołanie popytu na materiały i usługi budowlane;
- zmniejszenie bezrobocia;
- rozwój przedsiębiorczości w centralnej części miasta;
- obniżenie w długim okresie kosztów ponoszonych z budżetu gminy na utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych;
- adaptacja niewykorzystanych lokali mieszkalnych na lokale użytkowe;
- wprowadzenie do centralnej części miasta zamożnych warstw ludności;
- dostosowanie rozmiarów mieszkań do rzeczywistych potrzeb i możliwości finansowych ich utrzymania przez mieszkańców, np. poprzez scalania lub podziały mieszkań.

2. Sfera społeczna:

- podniesienie standardu mieszkań poprzez instalację łazienek, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie ścian;
- podniesienie poziomu zdrowotności ludności zamieszkałej w centrum miasta;
- poprawa warunków mieszkaniowych i bytowych poprzez likwidację lokalnych kotłowni w znacznym stopniu zanieczyszczających środowisko;
- pomoc osobom zmarginalizowanym w powrocie do aktywnego uczestnictwa w życiu społecznym (osoby starsze, niepełnosprawne, inwalidzi, grupy patologiczne, trudna młodzież);
- wsparcie osób o niższych dochodach niemogących ponieść kosztów eksploatacji i remontów domów w celu zapobiegnięcia ich marginalizacji;
- aktywizacja zawodowa lokalnej społeczności;
- pomoc dzieciom i młodzieży pochodzącej z niezamożnych warstw lokalnej społeczności w celu ograniczenia patologii młodego pokolenia;
- eliminowanie konfliktów społecznych, występujących na tle narastającej polaryzacji ekonomicznej społeczeństwa;
- spadek patologii społecznych;
- zmniejszenie skali potrzeb w zakresie pomocy społecznej;
- wzrost porządku i bezpieczeństwa publicznego.

3. Sfera kulturowa:

- poprawa estetyki budynków poprzez remonty dachów oraz renowacje fasad;
- odnowienie substancji mieszkaniowej poprzez porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej w harmonii z otoczeniem;

- remont i/lub przebudowa elewacji, fasad, dachów domów, wyburzeń, rekonstrukcja i wyeksponowanie zabytkowych kamienic z bardzo atrakcyjnymi zasobami mieszkań;
- wprowadzenie nowych ciekawych architektonicznie domów mieszkalnych, nadających nowy klimat przebudowywanym ulicom,
- realizacja „zabudowy plombowej”, dzięki której uzyska się nowe mieszkania.

Realizacja wymienionych celów wymaga nie tylko zaangażowania organizacyjnego, projektowego ze strony władz miasta, ale także środków finansowych. Środki te winny pochodzić z różnych źródeł, np. prywatnych właścicieli kamienic, wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni, kredytów, podmiotów gospodarczych, lokalnych przedsiębiorców, organizacji charytatywnych, kościelnych itd. Niewątpliwie inicjatorem procesu inwestycyjno-budowlanego powinna być gmina. Jednak środki miasta są jedynie wsparciem w pracach rewitalizacyjnych dla innych uczestników procesu realizacji założeń polityki mieszkaniowej.

6. ŁÓDZKA PRZESTRZEŃ A BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi PROREVITA jest zatem swoistą alternatywą dla obserwowanego obecnie procesu przenoszenia funkcji mieszkaniowej na obrzeża lub poza granice administracyjne miasta, charakterystycznego dla suburbanizacji, z którą niewątpliwie mamy do czynienia. Mieszkańcy w poszukiwaniu atrakcyjnych miejsc zamieszkania, także z punktu widzenia środowiska naturalnego, coraz częściej lokalizują swoje domy na peryferiach miasta. Powstające w ten spontaniczny sposób osiedla zabudowy jednorodzinnej lokalizują się w różnych częściach miasta, a władze nie panują nad tym procesem. Dążność mieszkańców do uzyskania wyższych walorów środowiskowych w miejscu zamieszkania jest oczywista. Niestety w strukturze przestrzennej Łodzi brak jest atrakcyjnych, w pełni uzbrojonych terenów oczekujących na potencjalnych inwestorów. Jest to jeden z powodów, dla którego również w przypadku Łodzi obserwuje się proces żywiołowego rozprzestrzeniania się „rozlewania się” miasta.

Zainteresowanie mieszkańców Łodzi co do miejsca zamieszkania w centrum miasta jest duże. Od kilku lat właśnie w centrum budowane są na działkach po wyburzeniach nowe domy mieszkalne. Mieszkania z garażami na ogrodzonych działkach są tutaj zdecydowanie droższe niż w innych dzielnicach miasta, a mimo to szybko znajdują nabywców. Oznacza to, iż lokalizacja w centrum ma dla części łodzian istotne walory (choćby ze względu na obniżenie kosztów i czasu dojazdu do pracy albo szkoły). Jednak są to pojedyncze domy, budowane w przestrzeni często nieuporządkowanej.

Projekt rewitalizacji zakłada, iż zostanie uporządkowana przestrzeń wybranych kwartałów. Budowie nowych domów i remontom starej zabudowy będzie towarzyszyć proces poprawy jakości przestrzeni publicznej, wprowadzone zostaną tereny zielone, zaplanowano powierzchnie z przeznaczeniem na usługi, parkingi. Należy wyraźnie podkreślić, iż fragmenty miasta wskazane do przebudowy zyskają nowe zagospodarowanie, co będzie również podstawą do rozwoju nowych funkcji. Tereny te staną się szczególnie atrakcyjne zarówno dla osób mieszkających, jak i przebywających tam z innych powodów.

Znaczenie projektu rewitalizacji w Łodzi jest tym większe, iż jest to jeden z pierwszych projektów na taką skalę przygotowywanych w Polsce. Jego realizacja określona jest na 15–20 lat i wymagać będzie nie tylko środków finansowych, ale także współdziałania władz miasta, mieszkańców, właścicieli działek i domów, organizacji publicznych itd. Będzie jednakże procesem rozpoczynającym porządkowanie miejskiej przestrzeni w newralgicznych fragmentach Łodzi. Bez radykalnej przebudowy właśnie centralnych obszarów miasta, progii strukturalne, jakie już w Łodzi występują od wielu lat, mogą doprowadzić do dalszego zahamowania rozwoju trzeciego pod względem liczby ludności miasta w Polsce.

7. TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WOBEC PROCESÓW REWITALIZACJI MIEJSKIEJ PRZESTRZENI

Podstawą działania Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) jest *Ustawa o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r.*¹⁴ Niniejsza ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe, zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz organów właściwych w sprawach mieszkalnictwa i rozwoju miast.

TBS-y mogą być tworzone w trzech formach:

- spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;
- spółki akcyjnej;
- spółdzielni osób prawnych.

Zgodnie z ustawą, TBS działa na zasadach *non-profit*, co oznacza, iż dochody towarzystwa nie mogą być dzielone pomiędzy wspólników lub jego członków, muszą natomiast być przeznaczane na działalność statutową.

¹⁴ *Ustawa o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r.*, tekst jednolity, DzU 2000, nr 98.

Przedmiotem działania TBS-u może być:

- budowa domów mieszkalnych, a następnie wynajem poszczególnych mieszkań;
- nabywanie budynków mieszkalnych;
- przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmowanie lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach należących do TBS;
- zarządzanie na podstawie umowy zlecenia budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie należą do jego zasobów;
- inna działalność związana z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą w zakresie wynikającym z umowy lub jego statutu.

TBS-y budują domy mieszkalne ze środków pochodzących z kredytu preferencyjnego udzielanego przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy oraz ze środków partycypantów. Kredyt może wynieść do 70% kosztów budowy i jest on spłacany przez przyszłych najemców. Odpowiednia spłata raty kredytu wliczana jest co miesiąc do płaconego czynszu. Okres spłaty kredytu wynosi ok. 30 lat.

Kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może być udzielony TBS-owi także na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych. Uzyskanie kredytu wymaga każdorazowo złożenia odpowiedniego wniosku o zakwalifikowanie przedsięwzięcia do realizacji. Dochody uzyskiwane przez TBS z tytułu prowadzonej działalności muszą być przeznaczone na działalność statutową towarzystwa.

Oczywiście dla efektywnego przebiegu procesu przekształceń o charakterze rewitalizacyjnym w wybranych fragmentach miasta, aktywny udział TBS-u jest jak najbardziej pożądanym. Jest to podmiot mający doświadczenie z zakresu budowy i zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Działa w oparciu o własne (i zewnętrzne) środki finansowe. Jest partnerem, którego ocena ryzyka inwestycyjnego jest niska.

Powstaje w tym miejscu pytanie, na ile TBS może i powinien być zainteresowany budową domów mieszkalnych w kompleksowo przekształcanych fragmentach miasta. W przypadku Łodzi, jak to zostało wielokrotnie zaakcentowane, przestrzeń do budowy domów mieszkalnych w Śródmieściu jest trudna do zabudowy. Działki mają nieregularne kształty, są one wąskie, długie, z trudnym dojazdem. Domy muszą zatem, również ze względu na sąsiednie budynki, mieć niestandardowe wymiary i kształty. Muszą „wpasować się” w występującą zabudowę, co oznacza konieczność opracowania w każdym przypadku indywidualnego projektu. Z tych to względów należy przyjąć, iż koszt budowy 1 m² mieszkania będzie tu wyższy, niż przy budowie domów w wolnej przestrzeni. Na jakie zatem korzyści mogą liczyć TBS-y przy angażowaniu się w przedsięwzięcia inwestycyjne w obszarze rewitalizowanym. Dla rewitalizowanych

B.U.E

kwartałów musi być opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co w praktyce oznacza, iż stosunkowo prosto będzie można uzyskać pozwolenie na rozpoczęcie inwestycji. Uczestnictwo TBS-u w projekcie rewitalizacji zwiększy jego szanse na pozyskanie środków finansowych z KFM. TBS może w każdym z budynków mieszkalnych przewidzieć powierzchnię na działalność usługową. Zatem może w długim okresie czerpać dochody z wynajmowania tejże powierzchni. Ponieważ rewitalizacja dotyczy centralnych części miasta, można z tytułu najmu czy dzierżawy powierzchni użytkowej czerpać większe zyski, niż w przypadku wyboru lokalizacji w częściach miasta znacznie oddalonych od centrum.

Obszar rewitalizowany jest terenem w pełni uzbrojonym w infrastrukturę techniczną. Jeśli są w tym względzie braki, czy też stan techniczny obiektów, urządzeń, ciągów infrastrukturalnych nie odpowiada powszechnie obowiązującym standardom, to ograniczenia zostaną w odpowiednim czasie po prostu usunięte. Program rewitalizacji wymaga i uwzględni modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej.

Popyt na mieszkania TBS-u w Łodzi od lat, a właściwie od początku jego funkcjonowania utrzymuje się na wysokim poziomie. Zatem można uznać, iż jeszcze przez długi okres popyt ten się nie zmniejszy. Może on jeszcze się zwiększyć, albowiem wraz z pogarszającym się stanem obecnych zasobów mieszkaniowych miasta, wzrostem oczekiwań w stosunku do walorów zamieszkania oraz wzrostem zamożności łódzkiego społeczeństwa, przy jednoczesnym braku możliwości finansowych zakupu mieszkania na wolnym rynku, oferta dla mniej zamożnych grup łódzkiego społeczeństwa będzie niezmiernie atrakcyjna.

Analizując problemy mieszkaniowe Łodzi w odniesieniu do projektów rewitalizacyjnych, należy odnieść się także do faktów, jakie wystąpiły w mieście w ostatnich miesiącach. Po pierwsze, w centralnej części miasta są coraz częściej poddawane restauracji, modernizacji, odnowie stare zabytkowe kamienice. Są to najczęściej przedsięwzięcia prywatnych właścicieli. Zainteresowanie mieszkaniami w tych budynkach jest oczywiście duże. Po drugie, na cele mieszkaniowe adoptowane będą obiekty pofabryczne. Przykłady to: Łódzka Manufaktura (dawne obiekty zakładów Izraela Poznańskiego, ul. Ogrodowa), łódzkie lofty (mieszkania oferowane w dawnych obiektach fabryki Karola W. Scheiblera – ul. Tymienieckiego) czy też mieszkania na Księżym Młynie – dzielnicy fabryczno-mieszkaniowej, stworzonej przez Grohmanów i Scheiblerów. Mieszkania przygotowywane w tych obiektach cieszą się olbrzymim zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców (artystów, aktorów, filmowców, biznesmenów, prawników itp., z kraju i zagranicy), choć ich cena jest bardzo wysoka. Adaptacja powierzchni poprzemysłowych na cele mieszkaniowe przynosi określone korzyści. Zostaną ponownie zagospodarowane

budynki, cenne ze względu na swój zabytkowy charakter. Tereny wokół tychże obiektów z czasem zostaną uporządkowane, a wybrane fragmenty miasta staną się pod wieloma względami niezmiernie atrakcyjne. Miasto zyska nowych, zamożnych mieszkańców, a także wzmocni swoją pozycję konkurencyjną. I wreszcie jest to pozytywny przykład, iż obiekty o takim charakterze mogą być przedmiotem adaptacji. W przypadku Łodzi jest to szczególnie ważne, albowiem niezagospodarowanych budynków pofabrycznych w Łodzi jest po prostu dużo.

* * *

Centrum każdego miasta to kumulacja różnych form zabudowy, funkcji, ludzi, interesów, informacji itd. Jest to obszar pod względem zagospodarowania ukształtowany w procesie historycznego rozwoju. W dobie gospodarki globalnej zmieniają się wymogi dotyczące jakości przestrzeni miejskiej. Wraz ze wzrostem zamożności miejskiej społeczności rosną wymogi konsumpcyjne, w tym również standardy mieszkaniowe. Proces rewitalizacji ma na celu dopasowanie form zagospodarowania miejskiej przestrzeni do potrzeb i oczekiwań nie tylko obecnych, ale przede wszystkim przyszłych pokoleń. W przypadku każdego miasta sytuacją najbardziej pożądaną jest planowy, harmonijny, kompleksowy jego rozwój w długim okresie, niedopuszczający do degradacji tkanki miejskiej ani w śródmieściu, ani w pozostałych jego częściach. Osiągnięcie takiej sytuacji w rzeczywistości funkcjonowania miast jest niezmiernie trudne, o ile w ogóle możliwe.

Realizacja projektu przebudowy każdego fragmentu miasta uzależniona będzie od decyzji zarówno jego władz, jak i prywatnych inwestorów. To ile, w jakim obszarze, w jakim czasie oraz jakich mieszkań powstanie w wybranych do rewitalizacji fragmentach Łodzi zależeć będzie od wyborów developerów, TBS-u, prywatnych inwestorów i preferencji potencjalnych nabywców.

Ogólne założenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ramach programu rewitalizacji zostały określone. Realizacja tychże założeń obliczona jest na dłuższy okres, stwarza jednak szanse na stworzenie nowego wizerunku Łodzi już w perspektywie najbliższych lat. Sam projekt rewitalizacji PROREVITA został przyjęty, jednakże jego realizacja napotyka na szereg ograniczeń. Pomimo tego, w centralnych częściach Łodzi, także w kwadratach wybranych do rewitalizacji mieszkańcy miasta mogą zauważyć powolny, ale nieodwracalny proces budowy, przebudowy, przekształceń, zmiany przeznaczenia terenów i obiektów. Mimo iż jest on wolniejszy niż w innych miastach Polski, jest procesem obiektywnym i nieuniknionym, a jego tempo będzie zależeć od poziomu zamożności miejskiej społeczności.

*Danuta Stawasz***LOCAL PROGRAMMES OF REVITALISATION WITH REGARDS
TO CITY'S HOUSING PROBLEMS – CASE OF ŁÓDŹ**

(Summary)

The transformation in the social, economic, spatial and environmental dimension is also reflected in the situation of Polish cities. The presented article takes up an issue of multi-dimensional transformation of urban space through revitalisation projects. The state of physical development of a city – in particular of its downtown areas – is often a significant barrier to its dynamic development. It is often necessary to practically reconstruct the whole neighbourhoods. This paper presents the process of revitalisation in the spatial, economic, social, environmental, communication, aesthetics and functional dimensions while outlining the objectives and effects of such changes in a city. The general assumptions of the programme of revitalisation of Łódź – PROREVITA – have also been presented, with most emphasis placed on housing issues. The example of Łódź has been used to present the effects with regards to improving the housing resources through revitalisation projects. The role of Social Construction Associations in the process of systematic reconstruction of urban space has also been outlined.