



## CZY INWESTYCJE REWITALIZACYJNE KSZTAŁTUJĄ TOŻSAMOŚĆ MIAST?

Krystyna Dziworska, Anna Górczyńska

### Streszczenie

Rewitalizacja i zarządzanie nią, w przestrzeni miasta, jest procesem złożonym, wymagającym identyfikacji skali i zakresu potrzeb, źródeł finansowania, licznych prac, angażujących różnych partnerów na etapie przygotowania i realizacji projektów. Przywołując współczesne doświadczenia rewitalizacyjne Gdańska, które jest miastem o zmieniającej się w czasie wieków tożsamości można przyjąć, iż procesy odnowy miast wydają się nie mieć nigdy końca, a ich kierunek i zakres zmienia się.

Hipotezą badawczą pracy jest założenie, iż inwestycje rewitalizacyjne generują liczne korzyści o charakterze ekonomicznym, społecznym, ekologicznym itp., które to, w istotnej mierze, kształtują tożsamość miasta. Tym samym, celem opracowania jest wskazanie roli inwestycji rewitalizacyjnych w procesie budowy tożsamości miasta. Realizując cel badawczy artykułu posłużymy się również przykładami projektów rewitalizacyjnych miasta Gdańska.

W postępowaniu badawczym wykorzystano metodę studiów literatury i wnioskowania logicznego oraz analizę studiów przypadków projektów rewitalizacyjnych.

**Słowa kluczowe:** inwestycje rewitalizacyjne, efekty rewitalizacyjne, tożsamość miasta

**Klasyfikacja JEL:** R59

### Wstęp

Inwestycje rewitalizacyjne dotyczą procesu odnowy obszarów zurbanizowanych, których przestrzeń, budynki i budowle, ciągi komunikacyjne itp. oraz funkcje uległy procesom degradacji. Są to obszary miast pełniące, dawniej i obecnie, różne funkcje i to o różnym stopniu degradacji, których przyczyn należy szukać zarówno w przeszłości, jak i teraźniejszości. Degradacja

ta, kieruje zainteresowanie różnych podmiotów w stronę decyzji o realizacji projektów rewitalizacyjnych. Są one często – jak wskazano w opracowaniu – sposobem na przywrócenie dawnej świetności zabytkowym obiektom, a także – jak to ma niejednokrotnie miejsce – nadanie im zupełnie nowych funkcji. Wówczas to inwestycje rewitalizacyjne zazwyczaj odnoszą się do obszarów przemysłowych, portowych, pokolejowych i obszarów śródmiejskich, zlokalizowanych centralnie w mieście, a także tzw. zespołów krajobrazowych np. założeń parkowo-ogrodowych. Tereny przemysłowe to obszary, które odczuwają skutki społeczno-gospodarcze wycofania się podmiotów z prowadzenia dotychczasowej działalności przemysłowej (Kopeć, 2010; Ustawa 2003).

Podstawową zasadą współczesnej rewitalizacji obszarów składających się na przestrzeń miasta jest podjęcie działań, których efektem będą stałe zmiany jakościowe tych obszarów lub obiektów, prowadzące do poprawy jakości życia lokalnej społeczności (Belniak, 2009). Degradacja terenów zurbanizowanych współczesnych miast i obszarów metropolitalnych powoduje stan kryzysowy, który nie pozwala lub co najmniej utrudnia w znacznym stopniu rozwój społeczno-ekonomiczny tych terenów i zrównoważony rozwój miasta. Często dzieje się tak, że dotychczasowe funkcje obiektów „zamierają” i zabudowania zostają „porzucone” lub ulegają likwidacji (Kowalski, Gwoździewicz, 2010).

Ideą rewitalizacji jest – z jednej strony – zachowanie dziedzictwa kulturowego i unikatowych walorów architektonicznych miasta, a z drugiej – odzyskiwanie i jednocześnie podwyższanie wartości poszczególnych obiektów czy nawet większych, rozległych terenów (Lechman, 2007). Konkretyzując, można powiedzieć, że podstawowym celem rewitalizacji jest „wyprowadzenie” danego obiektu, budynków i budowli, przestrzeni i funkcji itp., ze stanu kryzysowego w którym się znalazły i odwrócenie negatywnych tendencji (Gawroński, 2010) poprzez nadanie im nowej, funkcjonalnej jakości, a także stworzenie odpowiednich warunków rozwoju, przy zachowaniu walorów historycznych, podkreślających jego unikatowość, a tym samym – tożsamość miasta i jego wizerunek. Szczegółowymi celami inwestycji rewitalizacyjnych są m.in. podniesienie estetyki miasta i zachowanie ładu przestrzennego, ożywienie społeczno-gospodarcze i przywrócenie nieruchomościom ich utraconej wartości. Są to cele wyznaczone zazwyczaj przez lokalne programy rewitalizacji o systemowym ujęciu planistyczno-operacyjnym.

Programy rewitalizacji miasta są zwykle częścią strategii rozwoju lokalnego, będącej swoistym scenariuszem, który obejmuje misję, cele rozwoju, zadania i sposoby ich realizacji. W działaniach tych chodzi o zachowanie odpowiedniej równowagi polegającej „na (...) podkreśleniu najlepszych cech przestrzeni świadczącej o jej historycznej, kulturowej tożsamości i wzmacnianiu statusu społeczno-gospodarczego (...)” (Dziworska, Górczyńska, 2013). Strategia rozwoju lokalnego jest z kolei składową zarządzania strategicznego w samorządzie terytorialnym (Ziółkowski, 2005). Cele rewitalizacji, określone w konkretnych projektach inwestycyjnych, wyznaczają korzyści, jakie ona niesie. To one są zwykle inspiracją w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w rewitalizację i kreują tożsamość miasta definiowaną jego historią i teraźniejszością. Historia staje się dobrem traconym toteż ochrona jej wartości jest niezbędna (Klosek-Kozłowska, 2009).

W artykule tym podkreślamy, iż rewitalizacja jest procesem, który w czasie przyjmuje różny zakres i dynamikę, lecz ostatecznie wpływa na tożsamość miasta. W tym aspekcie przedstawimy dwa, spektakularne projekty rewitalizacyjne w wybranych dzielnicach Gdańska, które, naszym

zdaniem, tworzą wartość dodaną w przestrzeni miejskiej i budują tożsamość miasta dla obecnego i przyszłego pokolenia.

## 1. Inwestycje rewitalizacyjne a tożsamość miasta

Miasta powstawały w przeszłości jako efekt postępujących przemian społecznych i gospodarczych. Proces ten trwa nadal i wydaje się nie mieć nigdy końca. To stwierdzenie jest charakterystyczne dla tzw. nurtu organicznego w teorii budowy miast, zgodnie z którym miasta nie tylko nie mają lecz też nie mogą mieć tzw. stanu docelowego, końcowego (Belniak, 2007). Oznacza to, że cały czas się rozwijają, zmieniają, zazwyczaj – „rozkwitają”, co znaczy, że rośnie ich potencjał społeczno-gospodarczy, a w konsekwencji zmienia się ich tożsamość. Jestoczywiście, że tempo tych zmian zależy nie tylko od uwarunkowań wewnętrznych miasta, lecz także od otoczenia krajowego i globalnego.

Miasta są tworzone przez swoich mieszkańców, w tym władze lokalne, w granicach wyznaczonych różnymi możliwościami ich rozwoju. Można mówić, że miasto ma swoją wyrazistą tożsamość, to jest osobliwość, cechy szczególne, niepowtarzalność, oryginalność, co znaczy, iż jest czymś więcej niż sumą budynków i budowli. Ulice miasta odzwierciedlają jego korzenie i historię, podobnie place, parki i nabrzeża. Można powiedzieć, że miasto to „locus” pamięci zbiorowej, która wiąże się z miejscami i artefaktami (Sudjic, 2017).

W tym kontekście ważna jest geneza miasta: kto je tworzył i zmieniał. Niektóre miasta były kształtowane przez władców-autokratów, inne przez religię, a jeszcze inne miały swoją genezę w strategii wojskowej np. obronnej lub dyplomacji albo były wyrazem świadomych wyborów politycznych. Geneza miasta może być jednym z wielu elementów współczesnej tożsamości miasta, w której – jak w lustrze – odbijają się ślady minionej historii. Przykładem są w tym względzie np. znane miasta hanzeatyckie, w tym także Gdańsk.

Tożsamość miasta stanowią również zasoby, zarówno materialne, jak i pozamaterialne, które, w miarę upływu lat, nawarstwiają się, nadbudowują, i w efekcie odróżniają jedno miasto od drugiego. Miasto jako całość symbolizuje jego nazwa, która identyfikuje jego tożsamość. W istocie o tożsamości miasta stanowi zwłaszcza jego życie społeczne i gospodarcze, historyczne doświadczenia, niektóre budynki i budowle będące świadkami znaczących wydarzeń. Co warto podkreślić, jedną z kluczowych, zarazem fascynujących cech miast jest nieprzewidywalność ich rozwoju.

Tożsamość miasta symbolicznie budują architektoniczne znaki szczególne a zabytki są najbardziej reprezentatywną częścią struktury miasta. Wiele miast nie kontroluje w pełni swojej przyszłości w sensie urbanistycznym i rozwija się w sposób dynamiczny ulegając często doraźnej presji polityków, a także architektów narzucających decydom inwestycyjnym swój styl. Miasta konkurują między sobą spektakularnymi zabytkami, charakteryzującymi ich tożsamość, przyciągającymi turystów z całego świata. Wiele zabytkowych miast to swoiste współczesne marki miast niepowtarzalnych ale obecnie miasta chcą też zwiększać sukcesywnie swoje znaczenie kulturowe – potrzebują one dzisiaj większej skali toteż inwestują w nowe obiekty infrastruktury publicznej. To one, wkomponowane w dotychczasową strukturę tkanki miejskiej, budują stopniowo nową tożsamość miasta. Liczne przykłady zmieniających się na świecie miast podają m.in. R. Venturi i S. Brown (Venturi, Brown, Izenour, 2013).

W kategoriach materialnych miasto jest formowane przez jego system zarządzania, wyposażenie w infrastrukturę, głównie transportową, wodnokanalizacyjną i potencjał gospodarczy, zwłaszcza potencjał ludzki.

Niektóre z miast tworzą swoje historie, aby uzasadnić zmieniające się kulturalne, ale przede wszystkim, polityczne aspiracje swoich przywódców (Bizancjum, potem Konstantynopol, a następnie Stambuł – w istocie to stale to samo miasto).

Inny problem, związany z tożsamością miasta, to postępująca suburbanizacja tj. zjawisko „rozlewania się miast”. Prowadzi ona do powstawania tzw. niemiasł w bezpośrednim sąsiedztwie „właściwego” miasta, a granica między nimi nie jest wyraźna. Ludzie szukają swojego miejsca do życia poza miastem, które porzucają lecz konsekwencją tego jest izolacja i porzucenie wspólnoty. Sami ponoszą część kosztów przenosząc się z miasta na jego przedmieścia. Wyobcowują się z życia społecznego, gospodarczego i politycznego wspólnoty, której byli częścią. Porzucona społeczność miejska ponosi coraz wyższe środki na nową infrastrukturę komunikacyjną, oświatową i inną dla zapewnienia nowym przybyszom odpowiednich warunków życia. Tworzenie rozległych przedmieść, z dala od zgiełku miejskiego to „marzenie” reformatorów o lepszym świecie, którzy pragną zmieniać miasta (Graham, 2016). Przykładów rozlewających się miast i powstawania przedmieść jest wiele. Tworzą je zarówno przedstawiciele klasy średniej, pragnący więcej czasu spędzać w lepszym, w ich mniemaniu, środowisku, jak i ludzie migrujący ze wsi do miast (np. Lagos, Mexico, Bogota) – w poszukiwaniu pracy i lepszego życia. Przedmieścia takie stają się po czasie nieodłączną częścią dużych miast i wpływają na ich tożsamość.

Nie rozwijając problemu istoty miast, który jest nieustannie badany i rozpoznawany, zasygnalizowano tu jedynie pewne wątki związane z tożsamością miast, by lepiej zrozumieć „organizm”, jakim jest miasto Gdańsk.

Gdańsk to niespełna półmilionowe miasto o wyjątkowej historii, burzliwej, dramatycznej i skomplikowanej, znaczonej przez wieki obecnością wielonarodowej i wielokulturowej społeczności (Kukliński, 2005). W przestrzeni miasta obecne są liczne zabytki stanowiące o tej szczególnej jego historii. To miasto posiadające duży potencjał rozwojowy będący też pochodną dotychczasowych sukcesów gospodarczych i społecznych. Gdańsk to dawne miasto hanzeatyckie, tu działali Heweliusz, Fahrenheit i inni uczeni, kwitło życie akademickie. Okresy świetności, gdy rozwijał się handel, rzemiosło i cała gospodarka miasta, a także sztuka, przeplatały się z najazdami i wojnami niszczącymi miasto i jego mieszkańców. W wyniku działań II wojny światowej Gdańsk został zniszczony, przez dziesiątki lat trwała jego odbudowa i ciągle znajdujemy ślady tego niszczycielskiego okresu.

Widoczne są dynamiczne zmiany w obrębie obszaru Gdańska, zwłaszcza „... transformacja obszarów zdegradowanych o różnym charakterze” (Lorens, 2017), głównie przemysłowych, powojaskowych, pokolejowych. Są to zwykle tereny przeznaczone do kompleksowej rewitalizacji, wyznaczającej im nowe funkcje w oparciu o miejskie programy. W Gdańsku wiele jest obszarów odznaczających się zróżnicowanym potencjałem rozwojowym i możliwością przekształceń. Obecnie obszarami poddawany, w szerokim zakresie, procesom rewitalizacji są Nowy Port i Dolne Miasto. Dzielnice te znalazły się w programach rewitalizacji, dla których podstawą była Globalna Agenda 21, potem Lokalna Agenda 21 i Raport Krajowy Agendy 21 Ministerstwa Ochrony Środowiska pn. „Idee trwałego i zróżnicowanego rozwoju” (Behri in., 2003). W ramach realizacji narodowego Planu Rozwoju, w odniesieniu do miasta

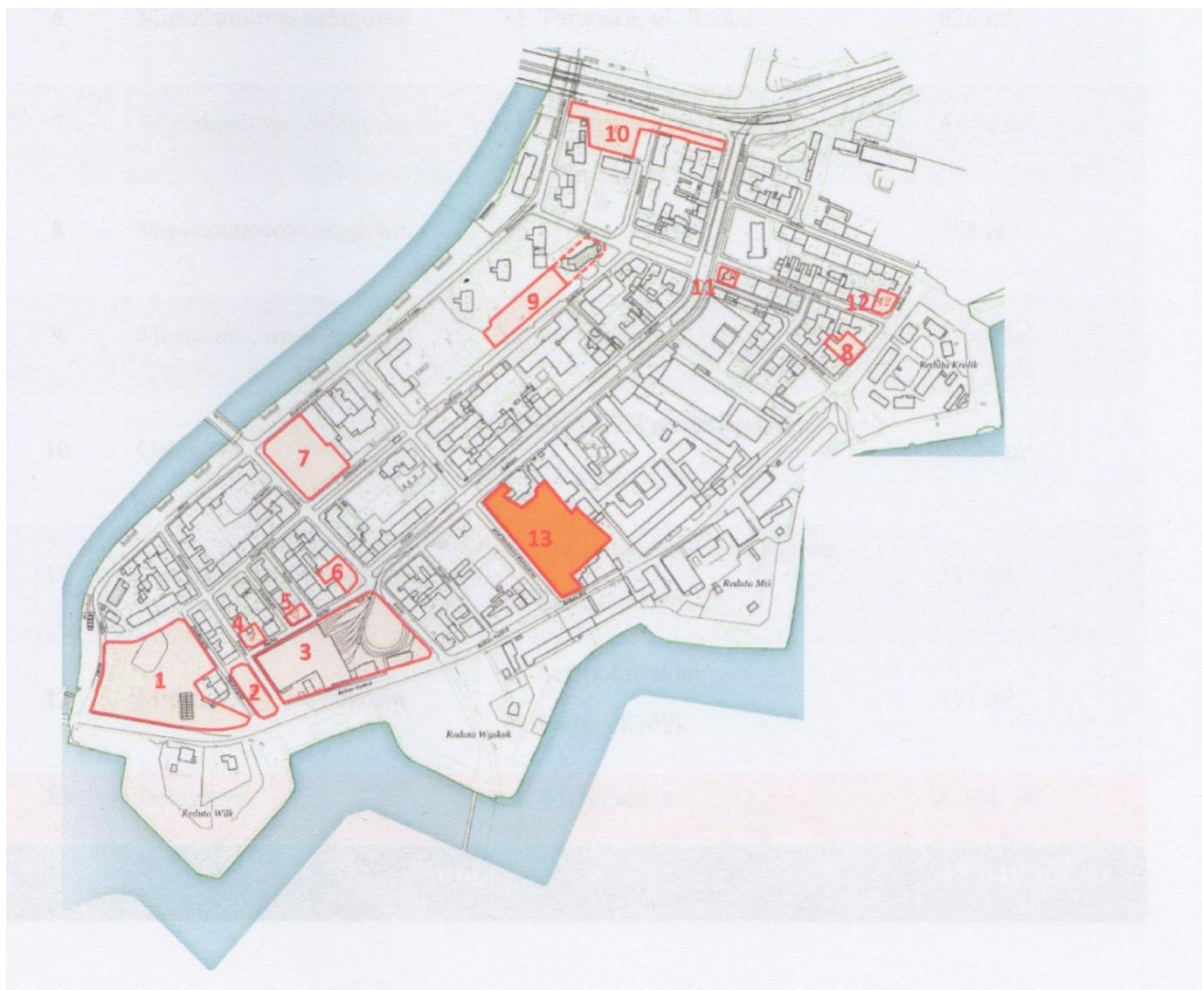
Gdańska, powstał w 2004 roku Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny Program Rewitalizacji. Został on stworzony na lata 2006-2007 dla realizacji Działania 3.3 „Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojkowe, będące uszczegółowieniem zakresu Priorytetu 3 Rozwój lokalny”. W 2010 roku Rada Miasta Gdańsk podjęła kolejną uchwałę dotyczącą realizacji inwestycji rewitalizacyjnych w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013, a następnie Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku do 2025 roku. Głównym celem działań, zapisanych w tych dokumentach, jest zapobieganie procesom degradacji Miasta. Cały obszar rewitalizacji Gdańska zajmuje 3579 ha powierzchni Miasta. Na tych terenach w kolejnej edycji na lata 2018-2023 przeznaczono do realizacji m.in. 173 budynki mieszkalne, ujęte w rejestrze zabytków, z których 128 jest zlokalizowanych na terenie historycznej części Śródmieścia Gdańska. Wartość wszystkich zaplanowanych projektów rewitalizacyjnych to ponad 120 mln zł, z czego ponad 76 mln zł będzie pochodziło z funduszy UE (Karaś, 2018).

Dwie dzielnice miasta Gdańska, to jest Nowy Port i Dolne Miasto objęte zostały, w szerokim zakresie procesom rewitalizacyjnym.

Nowy Port – to ważny projekt rewitalizacyjny. Nowy Port to dzielnica włączona do Gdańska w 1817 roku, położona u ujścia Martwej Wisły – najpierw jako osada portowa i port będący konkurencją dla Gdańska (XVIII wiek). Graniczy z Brzeźnem i Letnicą. Ma bogatą historię i wiele budynków sprzed II wojny światowej, jak i nowych. Jest dzielnicą dobrze skomunikowaną ze Śródmieściem i innymi dzielnicami poprzez linie tramwajowe, autobusowe, a także, przez pewien okres, Szybka Kolej Miejską. Kondycja techniczna budynków i budowli, zwłaszcza tych starszych, jest zróżnicowana. Dotyczy to np. Zespołu urbanistycznego osady portowej z XVIII wieku, Latarni Morskiej „Wieża Pilotów” z XIX wieku, Dwór Młyniska z XIX wieku, Dawna Karczma z XIX wieku, Budynek Starej Łaźni z 1905 roku i dwa kościoły. To obiekty wpisane do rejestru zabytków. W Nowym Porcie znajduje się wiele innych, równie ważnych obiektów zabytkowych, głównie z XIX wieku, przede wszystkim kamienic, zespołu Koszarowego i dawnej zajezdni tramwajowej. Atrakcyjne położenie Dzielnicy nie przełożyło się jednak na widoczny jej rozwój gospodarczy.

Podjęte działania rewitalizacyjne objęły zadania zaprojektowane na lata 2008-2015 o charakterze technicznym i społecznym, zmierzające do poprawy stanu technicznego wybranych obiektów i różnych form aktywizacji lokalnej społeczności. Wydatkowano na nie ponad 20 mln zł (Studium, 2009).

Dolne Miasto: dzielnica Gdańska w swym kształcie uformowała się na przełomie XVI i XVII wieku. Jej zachodnią granicę wyznacza obecnie Nowa Motława, od pół-wschodu – fortyfikacje bastionowe a od północy – dzielnica Długie Ogrody. Malownicze fortyfikacje, uwiecznione kilka wieków temu na obrazach, przetrwały w dużej części do dziś. Z fortyfikacji ziemnowodnych, z wyniesieniami terenu (Bastion św. Gertrudy i Bastion Żubr) rozciąga się piękny widok na panoramę Gdańska i Żuław. W czasie II wojny światowej Dolne Miasto ucierpiało znacznie mniej niż inne dzielnice Gdańska i rozwijało się do końca lat 50. Potem Dzielnica straciła na znaczeniu stając się, w pewnym sensie, zapomnianą. Jednak posiada ona wysokie walory kulturowe, liczne, niezniszczone działaniami wojennymi zabytki, toteż władze samorządowe Gdańska zdecydowały o podjęciu działań rewitalizacyjnych tej dzielnicy. Postępująca degradacja tego obszaru i niska zamożność lokalnej społeczności to podstawowe przesłanki podjęcia działań rewitalizacyjnych.



**Rysunek 1.** Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku

Źródło: Studium wykonalności dla projektu „Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku” (2010). Gmina Miasta Gdańska.

**Tabela 1.** Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku

Nr Terenu	Funkcja	Adres	Powierzchnia m <sup>2</sup>
1	Mieszkaniaowo-usługowa	ul. Dobra, ul. Reduta Wyskok	11 640
2	Mieszkaniaowo-usługowa	ul. Fundacyjna, ul. Zielona, ul. Reduta Wyskok	1 864
3	Mieszkaniaowo-usługowa	ul. Radna, ul. Reduta Wyskok, ul. Kurza	11 138
4	Mieszkaniaowo-usługowa	ul. Radna, ul. Zielona	433
5	Mieszkaniaowo-usługowa	ul. Radna, ul. Wierzbowa	300

6	Mieszkaniowo-usługowa	ul. Toruńska, ul. Radna	826
7	Mieszkaniowo-usługowa	ul. Toruńska, ul. Kamienna Grobla	4 162
8	Mieszkaniowo-usługowa	ul. Reduta Dzik	758
9	Mieszkaniowo-usługowa	ul. Jaskółcza, ul. Dolna	2 440
10	Usługowa	ul. Podwale Przedmiejskie, ul. Szuwary	3 324
11	Mieszkaniowo-usługowa	ul. Sempołowskiej, ul. Łąkowa, ul. Królikarnia	309
12	Mieszkaniowo-usługowa	ul. Sempołowskiej, ul. Reduta Królik	451
13	Usługowa	ul. Kieturakisa	8 004
<b>Suma</b>			<b>45 649</b>

Źródło: Studium wykonalności dla projektu „Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku” (2010). Gmina Miasta Gdańska.

Od 1994 roku Dolne Miasto, jako część historycznego śródmieścia Gdańska, została uznana za pomnik historii objęty ochroną prawną. Dodatkową przesłanką, uzasadniającą inwestycje rewitalizacyjne, jest dogodne usytuowanie komunikacyjne dzielnicy przy jednej z głównych tras wylotowych z Gdańska. Dzielnica Dolne Miasto spełnia kryteria ustanowione dla obszaru zdegradowanego. Są nimi (Studium, 2010) • wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia; • wysoka stopa bezrobocia długotrwałego; • wysoki poziom przestępczości; • mała aktywność gospodarcza; • małe zasoby mieszkaniowe; • zaniedbania w stanie infrastruktury technicznej i społecznej. W 2010 roku ustalono priorytetowe inwestycje rewitalizacyjne dla tego obszaru obejmujące trzynastę głównych działań architektonicznych, infrastrukturalnych i społecznych (Program, 2010), przynoszących konkretne korzyści. W czerwcu 2013 roku Dyrekcja Miasta Gdańska ogłosiła przetarg na rewitalizację Dolnego Miasta (Brancewicz, 2013). Rewitalizacja tej dzielnicy pochłonęła dotychczas nakłady w wysokości ponad 42 mln zł (Studium, 2010) – por. tabela 2.

**Tabela 2.** Założenia projektów rewitalizacyjnych

Lp.	Projekt inwestycyjny	Nakłady inwestycyjne (zł)	Źródła finansowania inwestycji	Wartość (zł)	Udział (%)
1.	Rewitalizacja Nowego Portu	20 189 560,0 0	Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego	14 132 659,0 0	70,00
			Gmina Miasta Gdańska	5 552 863,00	27,50
			Organizacje pozarządowe	504 008,00	2,50
2.	Rewitalizacja Dolnego Miasta	42 210 026,0 0	Środki unijne w ramach RPO WP	29 547 018,0 0	70,00

		Gmina Miasta Gdańska	11 649 967,0 0	27,60
		Partnerzy Projektu	1 013 041,00	2,40

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: (Studium..., 2009; Studium..., 2010).

## 2. Korzyści z realizacji inwestycji rewitalizacyjnych – ocena retrospektywna

W założeniach projektowych inwestycji rewitalizacyjnych wskazuje się na korzyści, jakie uzyskują mieszkańcy, osoby odwiedzające miasto w różnych celach – turystycznych, biznesowych, i inni interesariusze. Są to korzyści zarówno wymierne, o charakterze ekonomicznym i finansowym, jak i korzyści społeczne oznaczające poprawę jakości życia. Nieodłączną korzyścią, towarzyszącą rewitalizacji dzielnic miejskich, jest ograniczenie zjawisk patologicznych, zwykle bardziej widocznych na terenach zdegradowanych. Nie należy zapominać o poprawie wizerunku miasta, jego postrzeganiu w kraju i za granicą. O ile bowiem tożsamość miasta jest jego wewnętrznym obrazem to wizerunek miasta jest jego zewnętrznym odbiciem.

*Projekt rewitalizacji Nowego Portu* koncentrował się na realizacji trzech zadań. Dotyczyły one: 1) rewaloryzacji, odbudowy i adaptacji budynku dawnej Łaźni zlokalizowanej przy ul. Strajku Dokerów 5 na budynek Centrum Edukacji Artystycznej „Łaźnia”, 2) Przebudowy Placu ks. Gustkowicza położonego w centralnej części Dzielnicy, 3) Działań społecznych. W ramach prac rewitalizacyjnych, dotyczących budynku dawnej Łaźni, wykonano izolację ścian fundamentowych, wymieniono stropy i schody, wyremontowano dach, zainstalowano windę, wymieniono okna i drzwi, elewację poddano zabiegom konserwatorskim, wykonano nowe przyłącza mediów i wymieniono instalacje wewnętrzne. Otoczenie budynku otrzymało nową postać. Lokale wyposażono w meble i sprzęt. Budynek przystosowano dla osób niepełnosprawnych. Rewitalizacja Placu ks. Gustkowicza przyjęła charakter całościowej odnowy uwzględniającej wykonanie nowej nawierzchni ulicy, chodników, stworzenie placu zabaw i małej architektury. Ponadto wymieniono podziemne instalacje wodociągowe i kanalizacji deszczowej. W sferze społecznej zrealizowano w ramach Projektu Rewitalizacji cztery zadania mające na celu zintegrowanie społeczności lokalnej dzielnicy i wspieranie jej rozwoju oraz pobudzanie aktywności zawodowej. Dzięki poniesionym nakładom inwestycyjnym na rewitalizację w Nowym Porcie udało się zachować stary, zabytkowy budynek Łaźni, utrzymać go w należytych stanie technicznym i przystosować do pełnienia funkcji edukacyjnych, kulturowych i artystycznych. Rewitalizacja Placu ks. Gustkowicza, miejsca centralnego dzielnicy, korzystnie wpłynęła na jego wizerunek jako miejsca reprezentacyjnego. Tkanka miejska Dzielnicy zyskała w sensie nie tylko wizualnym lecz także technicznym, gdyż przebudowa podziemnej infrastruktury instalacyjnej spełniła funkcję zabezpieczenia historycznej zabudowy Placu przed zniszczeniem.

Przestrzeń miejska i jej obiekty w Nowym Porcie zyskały nowy, lepszy wizerunek i funkcje. Miasto Gdańsk nie utraciło bezpowrotnie części tej dzielnicy wskutek postępującej degradacji, a mieszkańcy zyskali nowe, osobliwe warunki do życia i organizacji wspólnoty tej dzielnicy. Bez wątplenia zakres rewitalizacji w Nowym Porcie buduje nowe oblicze miasta Gdańska, jego współczesną tożsamość.

*Inwestycje rewitalizacyjne w dzielnicy Dolne Miasto* dotyczyły rozwiązań konstrukcyjnych, funkcjonalno-użytkowych i społecznych. Były to trzy zadania inwestycyjne



o charakterze przestrzennym i sześć zadań społecznych. Pierwsze dotyczyły przebudowy 8 ulic i infrastruktury podziemnej oraz naziemnej, polegającej na zagospodarowaniu terenu. W I etapie Projektu „Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku” inwestycje rewitalizacyjne wykonano na ulicach: Łąkowa, Wróbla, Dolna, Kieturakisa, Kurza, Toruńska, Śluza i Radna. W ramach Projektu wykonano budowę i modernizację nawierzchni ulic, stref postojowych i ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdných, zmodernizowano i poszerzono sieć kanalizacyjną, wykonano remont kanalizacji deszczowej, wykonano prace dotyczące sieci tramwajowej. Inwestycje objęły też modernizację 31 budynków stanowiących zasób mieszkaniowy dzielnicy. W wyniku realizacji tych prac udało się zachować historyczny układ ulic wraz z istniejącą tam zabudową, a także interesujący, niepowtarzalny w strukturze miejskiej Gdańska – jej charakter. Wyremontowano chodniki i wejścia na posesje, uporządkowano bezpośrednie otoczenie budynków i tereny zieleni. Spektakularną korzyścią Projektu była przebudowa Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”.

Na Dolnym Mieście, oprócz szerokich inwestycji w infrastrukturę przestrzeni miejskiej, przeprowadzono także rewitalizację społeczną. Jej celem były działania integracyjne mieszkańców i pobudzenie aktywności społecznej, udział w pracach na rzecz Dzielnicy. Wdrożono program społeczny „Dolne Miasto Otwarte”. Jego ideą jest współpraca partnerów wspierających rozwój kapitału społecznego i budowanie tożsamości lokalnej miejsca (Burda, Kopeć, Rembarz, 2012). Rewitalizacja społeczna to także utworzenie Świetlicy Ucznia, Klubu Młodzieży, Poradni dla Rodziców, Klubu Seniora, Młodzieżowej Drużyny Smoczyc Łodzi, „Gdańskie Lwy – Dolne Miasto”. Według danych Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska na dalszą rewitalizację Dolnego Miasta zaplanowano na lata 2018-2023 nakłady w wysokości ok. 23 mln zł. Inwestycje mają objąć teren o powierzchni ok. 8 ha.

Dolne Miasto przez lata nie cieszyło się dobrą opinią, postrzegano je jako dzielnicę niebezpieczną, biedną i nieprzyjazną mieszkańcom i odwiedzającym tę przestrzeń. Rozpoczęte i realizowane inwestycje rewitalizacyjne, w znaczący sposób, zmieniły tę opinię i tożsamość Dzielnicy – interesują się nią deweloperzy, restauratorzy, hotelarze, częściej zaglądają tu turyści. Kolejne etapy rewitalizacji mogą tę pozytywną opinię tylko umocnić (Karaś, 2018). Procesy rewitalizacji miast nabrały, w ostatniej dekadzie, dynamiki i znaczenia. Podejmowane są coraz to nowe projekty, które racjonalnie przygotowanie i realizowane, zmieniają tożsamość miast,

w tym, co szczególnie ważne, budują wspólnotę mieszkańców miast i ich dzielnic.

## **Zakończenie**

Rewitalizacja pomaga zachować i utrwalić w pamięci wspomnienia tego, kim jesteśmy i kim byli ci, którzy żyli tutaj, mieszkali wcześniej przed nami. Wiele miast jest atrakcyjnych często bardziej symbolicznie niż formalnie. Jednak należy pamiętać, że miasta są przede wszystkim dla ludzi i ich obecność w takim miejscu jest niemal zawsze bardziej pozytywnym niż negatywnym wyrazem. Są miasta i dzielnice, niekiedy bardzo niedorozwinięte, zdegradowane, co nie oznacza, iż należy z góry je dyskredytować. Należałoby raczej ocenić to nie jako rodzaj „zapóźnienia” lecz bardziej jako zapowiedź przyszłości, tej lepszej, w innym czasie. Taką nadzieję dają inwestycje rewitalizacyjne ujęte w konkretne programy, projekty, obecne w strategiach rozwoju współczesnych miast takich jak Gdańsk. Sens i wymiar estetyczny miasta

to dzieło człowieka a inwestycje rewitalizacyjne są człowiekowi w tym dziele pomocne. I nie chodzi tu tylko o zabiegi konserwatorskie lecz o działania kompleksowe dla społecznego i gospodarczego rozwoju terenu (Zieliński, 2011). Idea, natura, wizerunek i tożsamość miasta opierają się na przeszłości i teraźniejszości. Przedstawiane tu studia przypadków są tego dowodem. Inwestorzy starali się zbliżyć, poprzez rewitalizację, przeszłość z jej artefaktami do teraźniejszości, wydobywając z niej to co cenne i adaptując do wykorzystania obecnie. Rewitalizacja – jak pokazują przywołane projekty Gdańska – pozwala reinterpretować funkcje przestrzeni, funkcji i zasobów. W przyszłości, być może, będą one znowu rewitalizowane ale kierunek tych zmian nie jest obecnie znany – to tajemnica, która jest w miastach obecna od wieków i, jak zawsze, tak bardzo fascynująca.

## Bibliografia

- Behr I., Bilert A., Króning W., Musioł-Węclawowicz A. (2003). *Podręcznik rewitalizacji: zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji* (s.16). Warszawa: Wyd. Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
- Belniak S. (2009). *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*. Kraków: Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, s. 44.
- Belniak S. (2007). *Rewitalizacja zasobów budowlanych w mieście*. [w:] K. Dziworska, T.G. Geurts, P. Lorens (red.), *Strategie inwestowania w nieruchomości* (s.201). Warszawa: Urbanista.
- Brancewicz M. (2013). *Rewitalizacja Dolnego Miasta*. „Gazeta Wyborcza”, 24 czerwca.
- Burda I., Kopeć A., Rembarz G. (red.) (2012). *Urban Energy* (s.14). Gdańsk: Wydawnictwo Agrabo, Politechnika Gdańska.
- Dziworska K., Górczyńska A. (2013). *Możliwości finansowania inwestycji rewitalizacyjnych*. W: A.Uziębło (red.), *Aktywność finansowa w okresie podwyższonej niepewności* (s. 183). Gdańsk: Prace Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej w Gdańsku, t. 20.
- Gawroński H. (2010). *Zarządzanie strategiczne w samorządach lokalnych* (s.92). Warszawa: Oficyna.
- Graham W. (2016). *Miasta wysnione*. Kraków: KARAKTER.
- Karaś D. (2018). *Kolejny etap rewitalizacji Dolnego Miasta w Gdańsku*. „Gazeta Wyborcza”, 23 stycznia.
- Klosek-Kozłowska D. (2009). *Dziedzictwo kulturowe w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast z charakterem sektor kultury kreatywnym źródłem innowacji*. [w:] J. Poczobut (red.), *Specyfika odnowy małych i średnich miast w Polsce* (s.150). Kraków: Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji.
- Kopeć M. (2010). *Rewitalizacja miejskich terenów zdegradowanych*. Warszawa: C.H. Beck.
- Kowalski W., Gwoździwicz P. (2010). *Zabytek Techniki*, [w:] K.Zeidler (red), *Leksykon prawa ochrony zabytków* (s.444). Warszawa: C.H.Beck.
- Kukliński J. (2005). *Gdańsk wczoraj i dziś*. Marki: PARMA PRESS.

- Lechman G. (2007). *Aspekty społeczno-ekonomiczne w procesach rewitalizacji*. [w:] P. Lorens (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce Pierwsze Doświadczenia* (s.203-204). Warszawa: Urbanista.
- Lorens P. (2017). *Rola i znaczenie inwestycji infrastrukturalnych w rozwoju miasta i metropolii Trójmiejskiej*. „Przegląd Budowlany”, nr 11.
- Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku. Lokalny program rewitalizacji* (2010). Załącznik do uchwały nr XLVII/1308/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca.
- Studium wykonalności dla projektu „Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku”* (2010). Gmina Miasta Gdańska.
- Studium wykonalności dla projektu „Rewitalizacja Nowego Portu w Gdańsku”* (2009). Grupa Doradcza Euro Pro, Gdańsk.
- Sudjic D. (2017). *Język miast*. Kraków: Wydawnictwo Karakter
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie i opiece nad zabytkami* (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zm.).
- Venturi R., Brown S.D., Izenour S. (2013). *Uczyć się od Las Vegas*. Kraków: Karakter.
- Zieliński M. (2011). *Regeneracja czy rewitalizacja miejskiej przestrzeni publicznej*. „Przestrzeń i Forma”, nr 15.
- Ziółkowski M. (2005). *Zarządzanie strategiczne w polskim samorządzie terytorialnym*. W: *Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie*. Warszawa: SGH, Warszawa.

## Do revitalization investments create the identity of cities?

### Abstract

Revitalization and its management in the urban space is a complex process which requires the identification of scale and scope of needs, efforts and resources, involving different partners and preparation of appropriate projects. Gdańsk is an old, historic city of distinctive identity in which certain boroughs still require revitalization actions.

The research hypothesis of this paper is the assumption of a necessity of undertaking revitalization investments in Gdańsk. These projects generate numerous benefits which are important for the city's development. By the same token, the aim of this paper is the analysis of directions of revitalization of the city of Gdańsk and the indication of benefits which effectively change both temporally and spatially the identity of this city. The study research method is the case study analysis of revitalization projects and their multidimensional retrospective evaluation from the perspective of the city's development.

**Keywords:** revitalization investments, revitalization results, city identity

**JEL classification:** R59

Krystyna Dziworska

prof. dr hab., Uniwersytet Gdański, Sopot, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, ul. Armii Krajowej 101 81-824 Sopot, [krystyna.dziworska@ug.edu.pl](mailto:krystyna.dziworska@ug.edu.pl)

Anna Górczyńska

dr hab. prof. WSB, Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku, Wydział Finansów i Zarządzania, Katedra Finansów, ul. Grunwaldzka 238A 80-266 Gdańsk, [gorcz@gorcz.sm.pl](mailto:gorcz@gorcz.sm.pl)