

mgr inż. arch. Paweł Jaworski

REKOMENDACJE EKSPERCKIE W ODNIESIENIU DO FISZKI PROJEKTOWEJ „FABRYKA PEŁNA ŻYCIA – REWITALIZACJA ŚRÓDMIEŚCIA DĄBROWY GÓRNICZEJ”

Zamawiający:

Gmina Dąbrowa Górnicza z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Dąbrowie Górniczej (41-300), ul. Graniczna 21

Podstawa wykonania opracowania:

Umowa nr WPS.271.5.1838.2015, zawarta w dniu 9 listopada 2015 r.

Niniejszy raport zawiera podsumowanie uwag i spostrzeżeń ekspertów, którzy zostali zaproszeni do Dąbrowy Górniczej na panel dyskusyjny w dniu 1 grudnia 2015 r. dotyczący założeń zawartych w fiszce projektowej „Fabryka pełna życia – rewitalizacja śródmieścia Dąbrowy Górniczej”, zgłoszonej w konkursie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju pt. „Modelowa Rewitalizacja Miast”, a także wnioski płynące z ich wypowiedzi.

Katowice, grudzień 2015 r.

I. WNIOSKI

1. Ze względu na wielkość terenu dawnej fabryki Defum należy na wczesnym etapie zdecydować o charakterze planowanych przekształceń.

Po pierwsze, dotyczy to podstaw ekonomicznych zmian na wskazanym terenie. Pierwszy model zakłada zaangażowanie podmiotów, które podejmą zobowiązania kapitałowe zgodnie z zasadami rynkowymi, drugi natomiast odwołuje się do roli ekonomii społecznej w procesie rewitalizacji. Optymalnym rozwiązaniem jest – jak się wydaje – połączenie obu form, co jednak nie było przedmiotem zgody ekspertów.

Po drugie – co wiąże się bezpośrednio z rozstrzygnięciem pierwszej kwestii – należy zdefiniować, kogo zaprosimy do współpracy przy opracowywaniu szczegółowych rozwiązań. W trakcie panelu dyskusyjnego przedstawiono model brytyjski, oparty na mechanizmie partnerstw, które są zawiązywane przed rozpoczęciem procesu zmian przestrzennych. Rewitalizacja rozpoczyna się wówczas od otwartego naboru partnerstw, które są następnie łączone ze sobą w logiczne ciągi (np. produkcyjne). Jednym z ich zadań jest ustalenie kierunków i programu działań służących ożywieniu zdegradowanego obszaru, ponieważ to właśnie te podmioty w największym stopniu konsumują skutki wywołanych zmian.

Po trzecie – co będzie wynikało z uzyskania odpowiedzi na dwa pierwsze pytania – należy ustalić, czy działania rewitalizacyjne będą prowadzone przez jednego inwestora realizującego unikatową funkcję centrotwórczą, czy przez różnorodną grupę podmiotów. Ponadto warto ustalić, do kogo będzie skierowana oferta przekształconego w ten sposób miejsca: do mieszkańców śródmieścia, całego miasta, w tym dzielnic i osiedli obrzeżnych, czy może zakładana grupa docelowa będzie jeszcze szersza. To ostatecznie pozwoli wyskalować koncepcję.

Do faktycznej współpracy z różnymi interesariuszami należy doprowadzić stopniowo. Należy ich najpierw zidentyfikować w obrębie gminy i w skali regionalnej, zaproszenie do współpracy formułując w sposób otwarty.

2. Kolejnym wątkiem wskazanym przez ekspertów jest rozstrzygnięcie, na czym ma polegać modelowy charakter zaproponowanego procesu rewitalizacji. Mogą to być innowacje społeczno-ekonomiczne, środowiskowe lub transportowe.

Innowacje społeczno-ekonomiczne zostały już wskazane w punkcie 1. Warto jednak podnieść, że partnerstwo trójsektorowe oparte w części na komercyjnej działalności, a w części na różnych formach aktywności społecznej może być wyjątkowym przykładem rewitalizacji. Ten pomysł powinien być wdrażany w dialogu z wszystkimi zainteresowanymi podmiotami w mieście, w szczególności przedsiębiorcami i organizacjami pozarządowymi.

Innowacyjność środowiskowa może być oparta na rozwiązaniach w zakresie przebudowy energetycznej, czy adaptacji do zmian klimatu.

Innowacje transportowe polegać mogą na wdrażaniu zasad zrównoważonej mobilności miejskiej, gdyż postulowane kształtowanie zwartej przestrzeni śródmiejskiej realizuje postulaty w tym zakresie. Zmniejsza długości podróży,

wywołuje bezemisyjne podróże piesze, przyczynia się do zmiany preferencji i zachowań komunikacyjnych mieszkańców, zwiększa poziom bezpieczeństwa drogowego, zmniejsza poziom hałasu komunikacyjnego i emisji spalin, a ostatecznie poprawia jakość życia w mieście.

3. Ważnym wątkiem dotyczącym omawianego projektu jest uzupełnienie katalogu proponowanych funkcji o zabudowę mieszkaniową, realizowaną w innowacyjnej formie (np. cohousing). Jej wprowadzenie ma wywołać pojawienie się grupy użytkowników związanych z tym terenem, którzy w dłuższej perspektywie będą uczestniczyli w procesie przekształceń. Eksperti dyskutowali o tym, czy powinna to być nowa klasa miejska, którą przyciągnie wysoka jakość przestrzeni zamieszkania i przestrzeni publicznych, czy np. studenci szkoły wyższej lub inni, młodzi, mobilni ludzie. W tym kontekście zwrócono uwagę na dwa ważne aspekty społeczne takich zmian:
 - zagrożone są powstaniem izolowanego obszaru, zdominowanego przez wyróżnioną klasę społeczną, która wyklucza lub wypycha pozostałe w procesie gentryfikacji,
 - przyciągnięcie osób kreatywnych na obszar rewitalizacji wymagałoby wykreowania jego unikatowego i atrakcyjnego charakteru.

Dodatkowym, ale bardzo ważnym z punktu widzenia rozwoju całego miasta argumentem przemawiającym za uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej, są wyzwania związane z suburbanizacją i procesem rozlewania się miast. Reurbanizacja terenu poprzemysłowego zlokalizowanego w śródmieściu może przyczynić się do ograniczenia zużycia terenów obrzeżnych.

4. W przypadku podtrzymania idei zaangażowania podmiotów ekonomii społecznej w proces rewitalizacji terenów po fabryce Defum należy podjąć współpracę z podmiotami, które są już obecne na rynku lub uruchamiać takie, których działalność może być atrakcyjna rynkowo.
5. Samodzielne korzystanie przez gminę z pomocy ekspertów w trakcie przygotowywania się do procesu rewitalizacji nie jest obowiązkowe. Z tego powodu warto sygnalizować fakt takiej współpracy w dokumentach stworzonych na potrzeby udziału gminy w konkursie *Modelowa rewitalizacja miast*.

II. OPINIE EKSPERTÓW

Powyższe wnioski zostały oparte na wypowiedziach następujących ekspertów:

- prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło, architekt, urbanista,
- dr hab. prof. UŚ. Tomasz Nawrocki, socjolog miasta,
- dr Bogumił Szczupak, ekonomista,
- mgr inż. Andrzej Szamborski, analityk systemów transportowych,
- mgr Mariusz Andrukiewicz, specjalista w zakresie ekonomii społecznej.

Podsumowanie wypowiedzi ekspertów znajduje się poniżej.

prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło

- Przed przystąpieniem do dalszych prac nad koncepcją zamian na terenie dawnej

fabryki Defum należy określić charakter projektu – czy jest to projekt modernizacyjny, czy rewitalizacyjny. Odpowiedzi na pytanie o to, czy jest to interwencja w obszarze zdegradowanym pod względem społecznym, zdefiniowana w obowiązującej ustawie o rewitalizacji, może dostarczyć analiza otoczenia.

- Jeśli założymy, że jest to projekt modernizacyjny, to przekształceniom będą podlegały przede wszystkim tereny pokolejowe oraz omawiany teren przemysłowy. Działania na tym obszarze będą polegały na ich uporządkowaniu i mogą przebiegać zgodnie z jednym z trzech scenariuszy:
 - wyburzenie istniejącej substancji i wprowadzenie np. zieleni,
 - realizacja inwestycji komercyjnych, opartych na zaangażowaniu prywatnego kapitału i utrzymywanych zgodnie z mechanizmami rynkowymi,
 - wprowadzenie wyłącznie funkcji publicznych, finansowanych – również w późniejszej perspektywie – przez gminę (na wzór dawnej KWK Viktoria – obecnie Stara Kopalnia w Wałbrzychu).
- W przypadku terenu dawnej fabryki Defum będziemy mieli do czynienia z rewaloryzacją terenu położonego w bardzo atrakcyjnej lokalizacji pod względem komunikacyjnym i usytuowania w strukturze miasta. Będzie to zmiana, z której będą korzystały osoby z różnych części Dąbrowy Górniczej, nie tylko z bezpośredniego sąsiedztwa.
- Proponowany zakres przekształceń powinien być uzupełniony o funkcję mieszkaniową (punkt odniesienia: studium dla Rynku Wieluńskiego w Częstochowie, obszar w dzielnicy Zabłocie w Krakowie, gdzie został zauważony problem odpowiedniej ilości stałych mieszkańców). Zastosowanie takiego rozwiązania sprawi, że pojawi się grupa użytkowników związanych z tym terenem, np. studenci szkoły wyższej, która jest jednym z interesariuszy procesu przebudowy lub inni, młodzi, mobilni ludzie. W tej sytuacji teren przemysłowy może stać się przestrzenią dla eksperymentów z innowacyjnymi sposobami zamieszkania takimi, jak cohousing.

Kształtowanie atrakcyjnego śródmieścia może również szeroko oddziaływać na strukturę miejską: ograniczać zużycie terenów obrzeżnych, a przez to – suburbanizację.

- Koncepcja dla terenów dawnej fabryki Defum powinna odnosić się również do zagadnień środowiskowych (jeden z warunków wskazanych w ustawie o rewitalizacji) i innowacji w tym zakresie: rozwiązań w zakresie przebudowy energetycznej, czy adaptacji do zmian klimatu.
- Dodatkowy wątek wprowadzają aspekty funkcjonalno-przestrzenne. Projekt może pomóc w uporządkowaniu funkcji w otoczeniu, a także wytworzeniu połączenia transportowego pomiędzy północną i południową częścią miasta, w powiązaniu z dworcem kolejowym i systemem Park&Ride.
- Rewitalizację obszaru powinno się wesprzeć na ekonomii lokalnej – zasobach wewnętrznych: kwalifikacjach mieszkańców, zasobach materialnych itd.
- W przypadku planowania użytkownika tymczasowego należy zwrócić uwagę

na problem utrwalania się takich rozwiązań, które później blokują wprowadzanie rozwiązań docelowych. Należy z tego powodu wyznaczyć ścisłe ramy do działania.

dr hab. prof. UŚ. Tomasz Nawrocki

- Przed rozpoczęciem przekształceń władze miasta powinny zdefiniować cel przebudowy terenu dawnej fabryki Defum, a także określić, co będzie motorem jego wzrostu w przyszłości.

Należy w tym kontekście wskazać, że potrzeba wykreowania centrum jest niezależna od dyskusji o źródłach finansowania zmian, ponieważ jej efektem ma być przerwanie „kapsularyzacji” przestrzeni miejskiej. Badania społeczne miast na Górnym Śląsku pokazują, że mieszkańcy silniej identyfikują się z ośrodkami o wykształconej strukturze przestrzeni publicznych.

W przypadku analizowanego obszaru należy jednak zastanowić się nad tym, czy celem działań władz miasta ma być stworzenie rozwiązań o zasięgu ogólnomiejskim, wpływających na sytuację innych dzielnic Dąbrowy Górniczej, czy jedynie śródmiejskim. Odpowiedź na to pytanie musi być poprzedzona badaniami.

- Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie dawnej fabryki nie może prowadzić do wytworzenia izolowanej „wyspy”, zdominowanej przez wyróżnioną klasę społeczną, która wyklucza lub wypycha pozostałe klasy w procesie gentryfikacji. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przyciągnięcie osób kreatywnych na ten obszar wymagałoby wykreowania jego unikatowości i atrakcyjności.

Nie oznacza to, że na tym terenie nie powinny się w ogóle pojawić mieszkania. Warto jednak wprowadzić alternatywne formy zamieszkiwania i eksperymentować w tym zakresie, a także łączyć je z innymi funkcjami.

- Problemu skali projektu nie można rozstrzygnąć bez rozmowy z interesariuszami. Z tego powodu trzeba zdiagnozować preferencje potencjalnych użytkowników, również tych, którzy wskazani są w materiałach przekazanych przez Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej. Dopiero badania pozwolą nam określić, czy studenci będą chcieli wynajmować mieszkania prywatne, czy będą woleli zamieszkać w akademiku lub hostelu na przekształcanym terenie. W ten sposób można również określić zapotrzebowanie na usługi różnego typu.
- Zarządzanie przekształceniami powinno zakładać kilka etapów działań. Po zrealizowaniu inwestycji flagowej należy pracować nad zbudowaniem wspomnianej grupy partnerów i monitorować zachodzące procesy. W przypadku braku pozytywnych zmian społecznych i gospodarczych należy dokonać weryfikacji przyjętych założeń.

Przykładem w tym zakresie może być historia przebudowy ul. Mariackiej w Katowicach. Inwestycja w zakresie infrastruktury nie przyniosła ożywienia życia miejskiego, a deptak pozostawał przez wiele miesięcy martwy. Ten stan uległ poprawie dopiero po otwarciu kolejnych barów i restauracji, co było inicjatywą lokalnych przedsiębiorców, związanych z miastem. To dopiero ich inicjatywa

przesądziła o sukcesie przekształceń na tym fragmencie śródmieścia.

dr Bogumił Szczupak, ekonomista

- Zaproponowana koncepcja przekształceń nie musi bazować na priorytetach rewitalizacji lub inkluzji społecznej. Trwałymi czynnikami jej wzrostu gospodarczego powinny być innowacje technologiczne lub społeczne.
- Zanim rozpocznie się dyskusję o rozwiązaniach urbanistycznych należy zastanowić się nad połączeniem i wzbogaceniem aktywności na tym terenie. Nowe potencjały mogą być oparte np. na przemysłach kreatywnych, ale również usługach publicznych – na pewno nie powinny substytuować istniejących funkcji, w tym handlowej. Ważnym problemem jest na pewno kwestia skali takiego rozwiązania, więc należy rozstrzygnąć przede wszystkim, czy ten obszar będzie unikatowy i będzie oddziaływał na całe miasto generując duży ruch, czy tylko na swoje najbliższe otoczenie.
- Ważniejszym od kwestii dopracowania w szczegółach wizji zagospodarowania terenu jest również problem, kogo zaprosić do współpracy nad tym tematem. To pytanie o interesariuszy, którzy będą gotowi podjąć zobowiązania finansowe w trakcie angażowania się w ten proces. Przebudowa miejsca centralnego musi być oparta na mechanizmach rynkowych, które powinny doprowadzić do przyciągnięcia i zatrzymania kapitału zewnętrznego.

Należy ponadto zapytać, jakie zasady współpracy pomiędzy interesariuszami uda się wytworzyć w celu przekształcenia przedmiotowego obszaru. Urząd może – odwołując się do doświadczeń brytyjskich – ogłosić otwarty nabór na partnerstwa, a potem poszukiwać synergii pomiędzy nimi, tzn. łączyć w logiczne ciągi, żeby wygenerowały wartość dodaną. W takim układzie będzie można dopiero rozmawiać o pomysłach na porządkowanie przestrzeni.

- Przedstawiony zestaw funkcji zakłada przejściowy charakter projektu, a także naraża go na długi okres realizacji ze względu na brak nowych mieszkańców i wyraźnej podstawy rozwojowej. Należy więc odwołać się do priorytetu jakości życia, co z ekonomicznego punktu widzenia oznacza: pracę, mieszkanie i dochody. To kieruje naszą uwagę na to, czy omawiany obszar ma potencjał na to, żeby stać się miejscem pracy i zamieszkania ludzi o ponadprzeciętnych dochodach. Docelowo powinna być to więc strefa mieszkaniowa z budynkami wysokiej jakości, wyposażonymi w zrównoważone rozwiązania technologiczne, uzupełniona atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi, ponieważ na takiej zasadzie urbanistycznej można oprzeć proces reurbanizacji centrum. Wykreowana w ten sposób silna klasa miejska będzie motorem przebudowy tego obszaru.

Punktem odniesienia dla takich rozwiązań mogą być zmiany planów inwestycyjnych na terenie Eurocentrum w Katowicach – Ligocie oraz na obszarze przy ul. Konduktorskiej w Katowicach – Wełnowcu. Są to miejsca martwe pod względem ekonomicznym, dlatego w obecnych biznesplanach pojawiają się pomysły na usprawnienie ich obsługi komunikacyjnej i wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.

- W trakcie pracy nad scenariuszami rozwoju terenu dawnej fabryki należy

przeanalizować konsekwencje potencjalnego upadku centrum handlowego, ponieważ żywotność ekonomiczna i techniczna takich obiektów jest coraz gorsza.

- Dla dalszych prac potrzebne jest stworzenie masterplanu, z którego powinny wynikać szczegółowe projekty.

mgr inż. Andrzej Szamborski

- Rewitalizacja analizowanego obszaru sprzyja realizacji idei miasta zwartej i przeciwdziała niekontrolowanej suburbanizacji.
- Planowana rewitalizacja analizowanego obszaru wpisuje się (komplementarność przestrzenna) w działania realizowane w bezpośrednim otoczeniu (Pałac Kultury Zagłębia, Plac Wolności, Park Śródmiejski, a także C.H. Pogoria) mające na celu stworzenie centralnego obszaru miejskiego o charakterze kulturalno-rekreacyjnym, uzyskując tym samym efekt synergii.

W związku z powyższym należy mieć na uwadze intensywny ruch pieszy, który zostanie wzbudzony pomiędzy tymi generatorami. Tym samym należy prawidłowo zaprojektować strefy piesze (deptaki) i trasy rowerowe. Ruch samochodowy na ul. Kościuszki (przecinającej omawiany obszar) powinien być uspokojony, czemu może zagrozić przebieg tej drogi pod torami kolejowymi w kierunku północnym. Z tego powodu należy poszukać alternatywnych rozwiązań transportowych.

Należy także zniwelować różnice wysokości terenu i barier architektonicznych na trasie projektowanego ciągu pieszego w relacji Stacja Kolejowa – Defum – Pałac Kultury Zagłębia – Plac Wolności – Węzeł Przesiadkowy Centrum celem zapewnienia swobodnego przemieszczania się pieszych, w szczególności o ograniczonej mobilności ruchowej oraz rowerzystom.

- Proponowana realizacja ciągu pieszego na terenie dawnej fabryki Defum prawidłowo wpisuje się w koncepcję zmian komunikacyjnych w otoczeniu. Przed Pałacem Kultury Zagłębia, przy Placu Wolności powstanie istotny dla miasta węzeł przesiadkowy. Natomiast w otoczeniu dworca kolejowego planowana jest budowa parkingu w systemie Park&Ride. Oba węzły komunikacyjne w sposób właściwy zapewnią obsługę komunikacyjną rewitalizowanego obszaru.
- Obsługa parkingowa obszaru, który ma podlegać rewitalizacji, powinna być realizowana w ramach wspomnianego obiektu Park&Ride (z powodów ekonomicznych i przestrzennych). Z tego względu powinien on być zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie zarówno stacji kolejowej, jak i dawnej fabryki.
- Przekształcenia na analizowanym obszarze można wpisać w politykę oczekiwanego przez Komisję Europejską¹ wdrażania zrównoważonej mobilności miejskiej, gdyż postulowane kształtowanie centralnej przestrzeni miejskiej w sposób zwarty:
 - zmniejsza długości podróży miejskich,
 - generuje bezemisyjne podróże piesze,

¹ Por. *Plan Działania na rzecz Mobilności w Miastach* (2009) oraz *Białą Księgę Transportu* (2011); nowa koncepcja planowania ma traktować wyzwania związane z transportem i problemy obszarów miejskich w sposób bardziej zrównowazony.

- przyczynia się do zmiany preferencji i zachowań komunikacyjnych mieszkańców na bardziej ekologiczne i prozdrowotne,
 - zwiększa poziom bezpieczeństwa drogowego,
 - zmniejsza poziom hałasu komunikacyjnego i emisji spalin,
 - poprawia jakość życia w mieście.
- Ważny kontekst dla przekształceń na terenie dawnej fabryki Defum tworzy – istotny dla władz miasta – rozwój turystyki rowerowej, pobudzany przez zlokalizowane na terenie gminy zbiorniki wodne Pogoria. Na rewitalizowanym obszarze może pojawić się np. baza noclegowa dla turystów.

mgr Mariusz Andrukiewicz

- Przygotowując program zmian na terenie, który podlega rewitalizacji przy zaangażowaniu podmiotów ekonomii społecznej (PES), należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:
 - niestabilną politykę samorządu wobec rewitalizowanego terenu i PES które będą z niego korzystać (wynikającą np. z kadencyjności, zmiennej polityki czynszowej itp.),
 - ryzyko związane z podejmowaniem inwestycji przez PES w sytuacji braku trwałego tytułu prawnego do obiektu lub lokalu,
 - typ miejsc pracy generowanych przez PES, które zostały stworzone w celu przywracania na rynek pracy osób, które zostały z niego wykluczone (ten mechanizm nie działa zgodnie z założeniami).

Przy tworzeniu PES warto zadbać o ich trwałość i ścisły związek z rewitalizowanym obszarem.

Ze względu na wskazane powyżej kwestie należy przemyśleć, w jaki sposób zabezpieczyć PES, aby również w dłuższej perspektywie czuły się współgospodarzami przekształcanego miejsca.

- Ponadto – przy tworzeniu projektu przekształceń – należy zwrócić się do PES, które są już obecne na rynku lub uruchamiać takie, których działalność może być atrakcyjna rynkowo (ciekawe produkty, usługi ważne dla rewitalizowanej przestrzeni). Warto promować PES-y, które po osiągnięciu stabilności rynkowej planują włączyć w swoją działalność dodatkowe osoby znajdujące się poza rynkiem pracy. Usługi realizowane przez takie podmioty mogą być przy tym bardzo różnorodne, czego dowodzą przykłady Hostelu La Granda w Łodzi, CIS-u w Byczynie, czy spółdzielni socjalnej Polifonia Projekt prowadzącej klub muzyczny „Winył” w Rzeszowie.
- Samo włączenie PES w proces rewitalizacji jest innowacją społeczną, co stanowi dużą wartość omawianego projektu. Ten pomysł może być wdrażany w procesie dialogu z wszystkimi zainteresowanymi podmiotami w mieście, w szczególności przedsiębiorcami i organizacjami pozarządowymi. Prowadząc działania partnerskie można ustalić adekwatny do potrzeb program zmian na terenie dawnej fabryki, wskazać, które i ile podmiotów może na tym obszarze kontynuować lub rozpocząć swoją działalność.

Partnerstwo trójsektorowe oparte w części na twardej, komercyjnej działalności, a w części na eksperymentalnym laboratorium społecznej aktywności może być wyjątkowym przykładem dobrze pojętej rewitalizacji.