

# Marek Gachowski

---

## Centrum handlowe Agora w Bytomiu jako przykład rewitalizacji XIX-wiecznej struktury kwartałowej

---

Problemy Rozwoju Miast 9/4, 105-112

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Marek Gachowski**

## **CENTRUM HANDLOWE AGORA W BYTOMIU JAKO PRZYKŁAD REWITALIZACJI XIX-WIECZNEJ STRUKTURY KWARTAŁOWEJ**

**Abstrakt.** W ramach RPO 2007-2013 regiony dosyć dowolnie kształtowały swoje polityki rewitalizacyjne. Na podstawie badań ewaluacyjnych prowadzonych dla województw dolnośląskiego, małopolskiego i podkarpackiego sformułowano rekomendacje, które odpowiednio wykorzystane pozwolą na lepsze programowanie rewitalizacji w kolejnym okresie 2014-2020.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, regionalne programy operacyjne, rekomendacje, ewaluacja.

### **Historia przemian placu Kościuszki w Bytomiu**

Teren przy placu Kościuszki w Bytomiu został ostatecznie uformowany pod koniec XIX w., jako klasyczny kwartał urbanistyczny, typowy dla rozwiązań urbanistycznych dużych miast na Śląsku. Zwarta pierzeja wyznaczała jego granice, w których na poszczególnych działkach zrealizowano zabudowę obrzeżną, z okazałymi kamienicami przy pierzei i gęsto rozmieszczonymi oficynami w głębi działek. Podział na działki wewnątrz kwartału ułatwił zagospodarowywanie go etapami, stosownie do potrzeb poszczególnych właścicieli, inwestorów. Możliwość ta była skrzętnie przez nich wykorzystywana, o czym świadczy wymiana zabudowy, która nastąpiła między latami 80.-90. XIX w. a latami 30. XX w.

Miejsce powstania placu i zabudowy wokół niego nie jest przypadkowe, na mapach z roku 1888 wyraźnie widać intensywne zagospodarowanie tego obszaru, jako swego rodzaju zwornika urbanistycznego między dwoma dworcami, wybudowanymi w trzeciej ćwierci XIX w. na dwóch różnych liniach kolejowych, łączących Bytom ze światem poprzez podzielone części Śląska. Najistotniejsza stała się pierzeja północna placu, stanowiąca fragment kwartału, obecnie pomiędzy ulicami Piekarską, Jainty, Dzieci Lwowskich i placem Kościuszki. Najważniejsza jest jednak w tym rejonie miasta ulica biegnąca od placu w kierunku południowym, do dworca linii kolejowej do Katowic, dzisiaj nosząca nazwę Dworcowej. Do dzisiaj jest ona najważniejszą ulicą miasta.

Plac Kościuszki, zwany przed I wojną światową Boulevard, uznawany był za najładniejszą część miasta (ryc. 1, 2). Zabudowany był bogato zdobionymi, czteropiętrowymi kamienicami, w których znajdowały się hotele, ekskluzywne sklepy i restauracje. Po II wojnie światowej niewiele zmieniło się na tym obszarze. Istniejące obiekty zostały zaadaptowane do nowych warunków i nowych funkcji. Funkcja mieszkaniowa pozostała bez zmian, w lokalach handlowych i usługowych pojawili się nowi użytkownicy: Składnica Harcerska, Moda Nastolatka i Salon Handlowy Junior.



**Ryc. 1. Plac Kościuszki w roku 1924**

Źródło: *Bytom wczoraj i dziś*, UM Bytom



**Ryc. 2. Mapa katastralna rejonu placu Boulevard przed rokiem 1918**

Źródło: Wojewódzkie Archiwum Akt Dawnych, Katowice

Do końca lat 70. XX w. w substancji urbanistycznej wprowadzono niewielkie zmiany i adaptacje, w zasadzie tylko niezbędne. Z pewnością nie dbano o stan techniczny i estetyczny budynków, co dotyczyło zresztą całego Bytomia (innych miast na Śląsku także).

Trzeba tutaj dodać dla tych, którzy nie znają Śląska, że Bytom był jednym z ważniejszych ośrodków wydobywania węgla, szczególnie wysokiej jakości. Dość intensywna, żeby nie powiedzieć rabunkowa eksploatacja podziemna na głębokich pokładach spowodowała znaczne deformacje powierzchni i tak już naruszonej przez starą, płytką eksploatację złóż rud metali.

W latach 70. XX w. po wyburzeniu wszystkich budynków przy pl. Kościuszki, zdaniem ekspertów grożących zawaleniem z powodu szkód górniczych, powstał cichy skwer porośnięty trawą i drzewami.

Kwartał przy pl. Kościuszki w ciągu dwudziestu kilku lat zniknął z pamięci zbiorowej bytomian, przestał też być kwartałem typowej zabudowy śródmiejskiej z licznymi usługami. Choć może wydawać się to dziwne, dla bytomian nagle substandardowo zagospodarowany (kiepskie zieleńce, brzydkie ławki i budki z piwem) wartością godną ochrony stał się pusty plac.

W wyniku wyburzenia powstała przedziwna sytuacja urbanistyczna – na zakończeniu ul. Dworcowej, najważniejszej w mieście, funkcjonował przez lata pusty plac, powierzchnią konkurujący z Rynkiem, w tym czasie już dość poprawnie zrewaloryzowanym. Plac ten rozbijał strukturę centrum przez naruszenie ciągłości uformowanej i atrakcyjnej przestrzeni publicznej miasta.

Na początku XXI w. pogląd o konieczności zrewitalizowania przestrzeni pl. Kościuszki zdominował myślenie o przyszłości tej części miasta, co zmaterializowało się w postaci planu miejscowego, w którym przesądzono ponowną zabudowę kwartału w sąsiedztwie pl. Kościuszki, zdecydowaną nawiązującą do przedwojennej idei kwartału śródmiejskiego z atrakcyjnymi usługami. Takie rozwiązanie stało się podstawą rozpisania przetargu na sprzedaż gruntu, pod warunkiem zabudowania go zgodnie z ustaleniami planu i przedstawioną w przetargu wizją.

### **Projekt rewitalizacji placu Kościuszki w Bytomiu**

**Studia i analizy.** Zamierzeniem inwestora była realizacja w samym centrum miasta wyjątkowego obiektu handlowo-rozrywkowego, uzupełnionego funkcjami kulturalnymi. Taka inwestycja miała i ma szansę zrewitalizować przestrzeń miejską i przywrócić jej dawną świetność.

Wybór tak ważnego i eksponowanego miejsca pod planowane obiekty rozpoczęła bardzo poważne przygotowania do inwestycji, łącznie z dogłębnymi studiami urbanistycznymi. Ich efektem był pomocny w dalszych pracach opis złożonej struktury urbanistycznej miasta, którego tradycje handlowe i kulturalne są znacznie starsze niż tradycje przemysłowe. Jest to typowe dla miast przygranicznych, a takim właśnie miastem był kiedyś Bytom. O wielofunkcyjności świadczą także dwie osie funkcjonalno-kompozycyjne, które można wytyczyć na mapie Bytomia:

- oś kultury, biegnąca od pl. Sikorskiego przez Rynek do pl. Sobieskiego; znajdują się przy niej opera, Muzeum Górnosląskie, biblioteka;
- oś handlowa, łącząca Dworzec PKP, bardzo znaną ul. Dworcową i pl. Kościuszki, biegnąca dalej w kierunku ul. Piłsudskiego.

Właśnie na tej osi handlowej zlokalizowany został teren inwestycji, zwany często kwartałem placu Kościuszki, przy którym zbudowana jest Agora Bytom (ryc. 3). Uzupełnieniem tego układu jest trzecia oś – parkowa, z pięknym terenem rekreacyjnym.



Ryc. 3. Galeria Agora, widok z ulicy Dworcowej

Fot. Arkus BPD

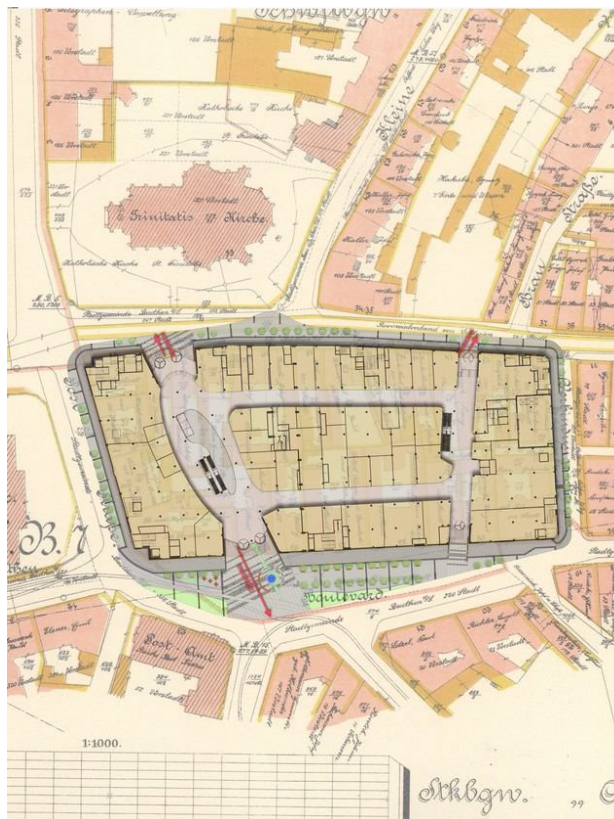
**Koncepcja urbanistyczna.** Koncepcja struktury przestrzennej obiektu Agora Bytom nawiązuje do tradycyjnej, kwartałowej struktury urbanistycznej Bytomia. Przyjęto, iż cała zabudowa historycznego placu będzie podzielona na 3 bloki, połączone wewnętrzną, ogólnodostępną przestrzenią publiczną. Jej najistotniejszą częścią będą zadaszone, przeszklone atria, służące spotkaniom mieszkańców miasta (ryc. 4.).

Plac Kościuszki, zwany kiedyś Bulwarem, znajdujący się przed obecnie istniejącym obiektem Agora Bytom, zostanie przywrócony do historycznego kształtu i znaczenia. To właśnie na ten zrewitalizowany i na nowo zagospodarowany plac skierowane jest główne wejście do Agory Bytom, a także jej najbardziej eksponowana elewacja.

Galeria Agora Bytom stanowi zamknięcie kompozycyjne i architektoniczne ulicy Dworcowej, jednej z ważniejszych ulic miasta, do niedawna głównego miejsca zakupów.

**Rozwiązania architektoniczne.** Przyjęty układ 3 bloków urbanistycznych znajduje odzwierciedlenie w architekturze obiektu. Istotne przestrzenie publiczne łączące te bloki, ze względu na wygodę użytkownika będą zadaszone, zostaną wyeksponowane w fasadach obiektu jako oszklone atria z głównymi wejściami do obiektu.

Lokalizacja atriów w bryle budynku Agora Bytom została dostosowana do układu sąsiadujących ulic a także do lokalizacji ważnych obiektów architektonicznych. Na kształt Agory Bytom miały wpływ zarówno ul. Dworcowa oraz ul. Webera, jak i bryła Kościoła Św. Trójcy.



**Ryc. 4. Wkomponowanie Galerii Agora w historyczny układ urbanistyczny**

Oprac. Arkus BPD

Nowoczesna architektura obiektu została zaprojektowana tak, aby twórczo nawiązywać do tradycyjnej architektury bytomskiej. W okolicy dominują obiekty z XIX w. oraz początku XX – właśnie do ich kształtu nawiązano gabarytami i głównymi podziałami w bryle budynku.

**Rozwiązania funkcjonalne.** W budynku Agory realizowana jest idea obiektu wieloużytkowego, w którym w jednej kubaturze zgromadzone są dla wygody użytkowników różnorodne, ale wzajemnie uzupełniające się funkcje. Podstawowa jest oczywiście funkcja handlowa i usługowa, ale jest ona uzupełniona ofertą gastronomiczną i rozrywkową. Dlatego znajdzie się tu zarówno kino wieloekranowe, jak i centrum rozrywkowe i zespół fitness, a także rozległy *food court*. Uzupełnieniem tych części funkcjonalnych jest sala widowiskowa połączona z przestrzenią wystawową (galeria sztuki) oraz biura.

Pionowe ułożenie funkcji w budynku ma sprzyjać wygodnemu i atrakcyjnemu jego użytkowaniu. Miejsca parkingowe zostały umieszczone w wielopiętrowym garażu w sąsiednim kwartale zabudowy.

**Zewnętrzna przestrzeń publiczna.** Tradycją miejsca wybranego pod Agorę Bytom jest przestrzeń publiczna znana pod nazwą placu Kościuszki, a wcześniej Bulwaru. Ideą projektu było odtworzenie tej przestrzeni przed główną, południową fasadą obiektu. Plac ten

pełni zarówno funkcje komunikacyjne – obsługuje pieszych zdążających do Agory Bytom, jak również stanowi rozszerzenie przestrzeni publicznej, zlokalizowanej wewnątrz obiektu. Na placu tym bowiem znajdują się ogródki kawiarniane i miejsca wypoczynkowe pod drzewami, zaś główną atrakcją strefy wejściowej jest fontanna z interesującym programem pokazów wodnych.

Odpowiednio zaprojektowane oświetlenie fasad obiektu oraz przestrzeni pieszych wokół sprawia, że plac Kościuszki i sąsiednie ulice są atrakcyjną i bezpieczną przestrzenią, także po zmroku.

**Wewnętrzna przestrzeń publiczna.** Najważniejszą częścią Agory Bytom, jak wielu innych tego typu obiektów, jest wewnętrzna przestrzeń publiczna, którą stanowią pasáže handlowe rozmieszczone na kilku poziomach wraz z łączącymi je wielopoziomowymi atriami.

Atria są wyjątkowym elementem tej przestrzeni – atrakcyjne ze względu na swoją wielkość oraz tworzące jej płaszczyzny przeszklonych fasad, które zapewniają dostęp światła dziennego do wnętrza obiektu, ale także ukazują interesujące widoki na bytomską starówkę. Atria te są współczesną interpretacją archetypu dziedzińca wewnętrznego.

Najatrakcyjniejszym elementem pasaży w części handlowej Agory Bytom są jednak różnokolorowe, dobrze oświetlone fronty sklepów z interesującymi oknami wystawowymi. Stanowią one nowoczesną interpretację archetypu ulicy handlowej.

**Parkingi** dla klientów Agory Bytom umieszczono w sąsiednim kwartale, pomiędzy ulicami Kwietniewskiego, Browarnianą, Webera i Jainty. Parking wielopoziomowy znajduje się bardzo blisko Agory Bytom, prowadzi do niego ul. Browarniana, jedna z typowych, kameralnych ulic centrum Bytomia o niepowtarzalnej atmosferze. Co bardzo ważne, parking posłuży nie tylko klientom galerii, ale także innym użytkownikom centrum miasta.



**Ryc. 5. Galeria Agora i parking z lotu ptaka**

Fot. Michał Frączek

Parking wielopoziomowy dla Agory Bytom zlokalizowany jest wewnątrz jednego z historycznych kwartałów w centrum Bytomia. W związku z tym fasady zewnętrzne budynku zaprojektowano pod kontrolą konserwatorską, aby nie stworzyć dysonansu z istniejącą atrakcyjną architekturą historyczną (ryc. 5).

W części parterowej parkingu zlokalizowano również małe lokale usługowo-handlowe i witryny reklamowe. Dzięki zabiegom inwestora, podyktowanym chęcią utrzymania wysokiej jakości całej inwestycji, architektura parkingu jest kojarzona raczej z interesującym obiektem użyteczności publicznej niż z obiektem związanym z obsługą komunikacyjną.

### **Podsumowanie**

Galeria Agora została zbudowana zgodnie z projektem i otwarta w listopadzie 2010 r. Końcowe prace i wynajmowanie lokali przypadło już na okres kryzysu. Po dwóch latach funkcjonowania Agory można stwierdzić, że galeria ta stała się ważnym miejscem w centrum Bytomia. Jest ona zarówno miejscem spotkań, jak i zakupów. Taka kolejność nie jest przypadkowa. Ponad spodziewane efekty rozwinęła się w Agorze część gastronomiczna i rozrywkowa (Fantasy Park, kino, fitness), zaś handel – dobrze, choć w tym przypadku dało się niewątpliwie zauważyć wpływ kryzysu.

Zupełnie wyjątkowy sukces odniosła mała galeria wystawowa na ostatniej kondygnacji. Liczne wystawy są szeroko komentowane w lokalnych mediach.

W okresie sprzyjającej pogody chętnie odwiedzana jest przestrzeń pl. Kościuszki od południowej strony Agory, magnesem są ogródki kawiarniane, fontanna i ciąg ławek wśród zieleni.

W okolicznych kamienicach rozpoczęto remonty, szczególnie elewacji i parterów.

Dwa lata to zbyt krótko, aby można było oceniać jednoznacznie i bezbłędnie procesy urbanistyczne w centrum Bytomia wywołane realizacją Agory. Można jednak stwierdzić, że:

- realizacja Agory pozytywnie zmieniła krajobraz tej części centrum miasta (przywrócono klasyczną przestrzeń miejską),
- zabudowanie pl. Kościuszki przywróciło znaczenie Rynkowi jako głównej otwartej przestrzeni miejskiej,
- wprowadzenie dużej liczby lokali handlowych i usługowych o komplementarnym w stosunku do istniejących charakterze i funkcji nie spowodowało niekorzystnych zmian w strukturze już istniejących,
- odwiedzający Agorę w dużej mierze korzystają z komunikacji publicznej, a wielu z nich po prostu przychodzi tu piechotą (małe odległości w centrum),
- sytuacja komunikacyjna i parkingowa w rejonie Agory poprawiła się,
- dzięki Agorze więcej i pozytywnie mówi się o Bytomiu,
- Bytom czerpie większe korzyści budżetowe.

Można więc zaryzykować twierdzenie, że kulturalnie przeprowadzona realizacja obiektu handlowo-usługowo-rozrywkowego, wielkopowierzchniowego i wieloużytkowego nie tylko nie jest groźna dla centrum miasta, ale wręcz bardzo pożądana. Określenie: kulturalnie przeprowadzona oznacza tutaj działanie zgodne z niezmiennymi archetypicznymi zasadami kształtowania centrum miasta. Zasady te są tak samo powszechnie znane, jak i powszechnie



lekceważone. Okazuje się jednak, że są i tacy inwestorzy, którzy zasad tych przestrzegają z korzyścią zarówno dla siebie, jak i dla miasta, w którym inwestują.

## **THE “AGORA” SHOPPING CENTRE IN BYTOM AS AN EXAMPLE OF A REVITALIZATION PROJECT OF THE 19TH CENTURY STREET BLOCK STRUCTURE**

**Abstract.** One of the most interesting urban quarters of the XIX-century building in Bytom center, located at the present Kosciuszko Square, was demolished in the 80's with mostly political reasons. Over the next 30 years in its place worked very crudely decorated square. It was in 2010, completed the reconstruction of the historic quarter of the urban structure, in a modern, but referring also a feature of this history. A similar process was established in adjacent Kwietniewski street quarter. It seems that this reconstruction can trigger a number of positive changes in the center of Bytom.

**Key words:** revitalisation, urban quarter, town center, shopping center, Bytom, Kosciuszko Square, Agora Bytom.

Dr inż. arch. Marek Gachowski  
Arkus Biuro Projektowo-Doradcze  
Gliwice