

Elżbieta Urbańska-Galewska, Radosław Wiśniewski, Magdalena Apollo

Aspekty społeczne, ekonomiczne i techniczne rewitalizacji na przykładzie dzielnicy Gdansk-Letnica

Problemy Rozwoju Miast 10/2, 29-39

2013

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Elżbieta Urbańska-Galewska
Radosław Wiśniewski
Magdalena Apollo

ASPEKTY SPOŁECZNE, EKONOMICZNE I TECHNICZNE REWITALIZACJI NA PRZYKŁADZIE DZIELNICY GDAŃSK–LETNICA

Abstrakt. Przedmiotem rozważań są problemy społeczne, ekonomiczne i techniczne komunalnych zasobów mieszkaniowych, dostrzeżone w toku wykonywania różnych robót budowlanych objętych projektem „Rewitalizacja Letnicy w Gdańsku”. Autorzy zwracają uwagę i analizują motywy brane pod uwagę przy ocenie zasadności podjęcia tak złożonej inwestycji. Sygnalizują ponadto problemy wynikające z funkcjonowania i współpracy licznych jednostek zarządczych realizujących działania inwestycyjne na rzecz Miasta Gdańska oraz wielu podmiotów gospodarczych uczestniczących w inwestycji.

Jak wykazano, trafność podjętych decyzji, będąca ważnym elementem ocen końcowych, warunkuje odniesienie sukcesu społecznego. Ten natomiast zagrożony jest występowaniem licznych trudności na poszczególnych etapach procesu rewitalizacji, co powinno zostać dokładniej przeanalizowane.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, obszary przemysłowe, przedsięwzięcie budowlane.

Wstęp

Na współczesnym etapie rozwoju polskich miast, rewitalizacja stanowi bardzo poważne wyzwanie z uwagi na liczne i wieloletnie zaniedbania, spowodowane brakiem działań podejmowanych przez państwo i władze miast. Z uwagi na fakt, iż proces degradacji polskich miast postępuje, a historyczne dzielnice pustoszeją, rewitalizacja jest obecnie jedną z dziedzin budzących zainteresowanie badaczy, lokalnych grup społecznych i organizacji pozarządowych.

Kreowanie naszych miast nie jest czynnością jednorazową, jest dynamicznym procesem przekształceń struktur nieefektywnych i starych w nowsze, bardziej efektywne. Procesy rewitalizacji powinny wychodzić naprzeciw tym potrzebom. Rewitalizacja powinna stać się naturalnym i periodycznym procesem zorganizowanej odnowy miast. Dzięki niej zurbanizowana substancja naszych miast może w naturalny sposób odnawiać się, a tym samym pozwalać na dalszy rozwój społeczny i gospodarczy.

W obrębie Miasta Gdańska znajduje się wiele obszarów, które w wyniku zróżnicowanych przemian utraciły w znacznym stopniu swoją pierwotną funkcję i są obecnie zagrożone całkowitą lub częściową degradacją [*Program rewitalizacji obszarów zdegradowanych w Gdańsku* 2009]. W celu wyprowadzenia tych miejsc z sytuacji kryzysowej oraz stworzenia warunków dalszego ich rozwoju, gmina Miasta Gdańska opracowała wieloletni program działań z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, ekonomii i polityki społecznej. Działania te zaowocowały powstaniem dokumentu, pt. „Program rewitalizacji obszarów zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny program rewitalizacji”, stanowiącego realizację celów

przyjętych w „Strategii rozwoju Gdańska do roku 2015”¹. W celu wdrożenia założonej strategii, w latach 2005-2009 powstał szereg programów operacyjnych, w tym „Gdański program rewitalizacji” (podokres III programu, obejmujący lata 2008-2015, zawiera plan rewitalizacji Letnicy). Zgodnie z opracowaną koncepcją Letnica uznana została za jedną z dzielnic najlepiej przygotowanych do procesu rewitalizacji, gdyż obarczona była wieloma problemami o zróżnicowanym charakterze. Pomimo dogodnej lokalizacji i faktu budowy stadionu na potrzeby rozgrywek EURO 2012 występowała tu stagnacja gospodarcza, problemy infrastrukturalne, przestrzenne i społeczne. Czynniki te z reguły stanowią podstawę do rozpoczęcia rozważań dotyczących rewitalizacji, która staje się w takich przypadkach remedium na kłopoty nie tylko o charakterze społecznym, ale również technicznym i gospodarczym.

Rewitalizacja Letnicy to szczególnie rodzaj przedsięwzięcia unikatowy na skalę Polski, gdyż obejmuje całą dzielnicę mieszkalną o obszarze 12 ha. Mimo postępującej dynamicznie dekapitalizacji zasobów i degradacji środowiska przyrodniczego, obszar ten nadal charakteryzuje się specyficzną zabudową w postaci wachlarzowatego układu ulic i podkreślanym przez wielu urokiem i atmosferą małego miasteczka [Iżewska, Kobierowska 1998].

Niniejszy artykuł ma za zadanie zanalizowanie motywów, które powinny być wzięte pod uwagę przy ocenie zasadności podjęcia kompleksowego przedsięwzięcia, jakim jest rewitalizacja. Autorzy jako cel główny pracy postawili próbę odpowiedzi na pytanie dotyczące słuszności podjętej decyzji o przeprowadzeniu rewitalizacji ze względu na występujące problemy społeczne, ekonomiczne i techniczne. W tym kontekście zdefiniowali następującą tezę: skuteczna rewitalizacja to efekt rozwiązania współwystępujących problemów społecznych, ekonomicznych i technicznych.

Charakterystyka dzielnicy

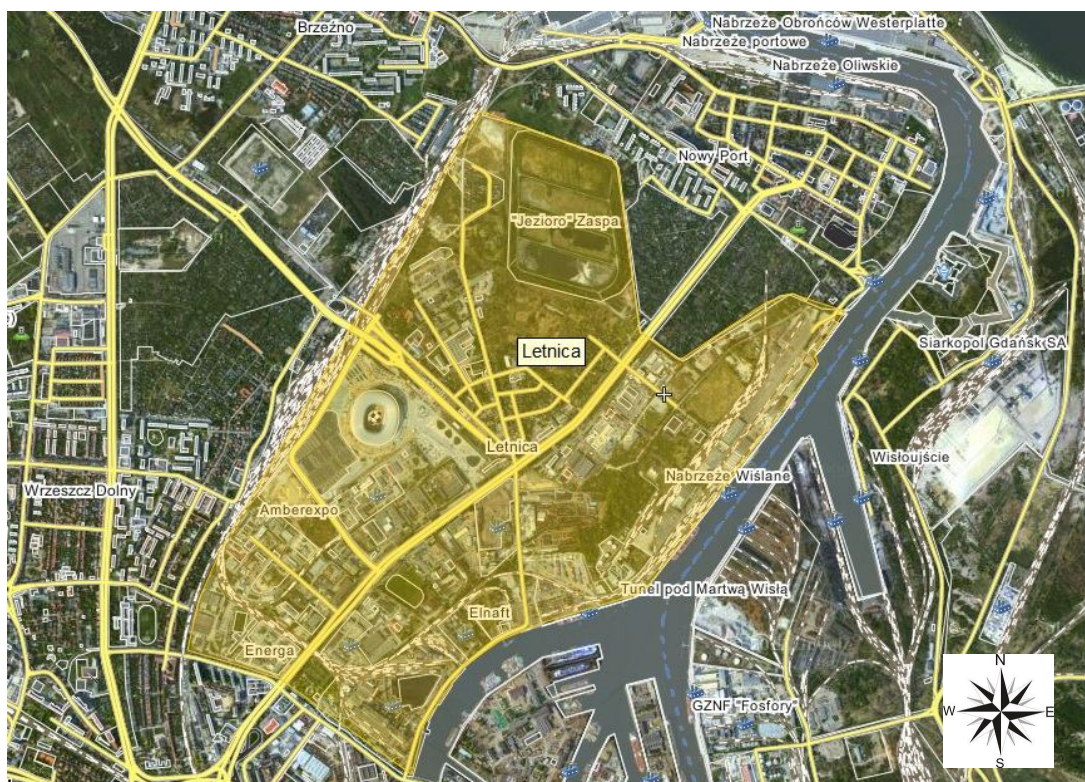
Letnica to jedna z mniejszych dzielnic Gdańska, obejmująca teren pomiędzy Młynskami, Dolnym Wrzeszczem, Brzeźnem oraz Nowym Portem (ryc. 1).

Ukształtowanie dzielnicy jest mało urozmaicone – jest to prawie płaska nizina sięgająca maksymalnie 3,8 m n.p.m. Obszar stanowi wycinek północno-zachodniej części Żuław Wiślanych (równina deltowa Martwej Wisły). Występują tu także obszary depresyjne, m.in. dawne jezioro Zaspą, a na stosunkowo niewielkiej głębokości znajdują się wody gruntowe. Z racji bezpośredniego sąsiedztwa Zatoki Gdańskiej klimat Letnicy charakteryzuje duża zmienność i wilgotność. Sytuacji nie ułatwia położenie na terenie podatnym na degradację środowiska przyrodniczego (tj. pogarszanie jakości wody, powietrza i gleby). Mała średnia prędkość wiatru (ok. 4 m/s) i duża wilgotność powietrza sprzyjają koncentracji różnego rodzaju zanieczyszczeń i ich długotrwałemu utrzymywaniu się.

Po zajęciu okolic Gdańska przez Prusy niemalże opustoszała na przełomie XVIII i XIX w. dzielnica, w wyniku rozwoju infrastruktury drogowo-kolejowej okazała się wyjątkowo atrakcyjnym obszarem dla przemysłu [Iżewska, Kobierowska 1998]. Korzystny układ komunikacyjny przyczynił się do rozwoju wielu zakładów przemysłu ciężkiego (w tym m.in.

¹ Dokument przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/1011/04 przez Radę Miasta Gdańska dnia 22 grudnia 2005 r., wskazującą cele i kierunki rozwoju miasta do roku 2015.

fabryki nawozów fosforowych i fabryki siarki, huty i walcowni stali, fabryki śrub i nitów), a co za tym idzie do budowy nadal istniejącego osiedla robotniczego. Należy zauważyć, iż ponad 60% budynków Letnicy wzniesiono przed 1918 r., a ok. 30% w latach 1918-1944. Jeszcze w 1967 r. istniało na terenie Letnicy jezioro Zaspą, które począwszy od 1970 r. zaczęła wykorzystywać do składowania odpadów paleniskowych szczególnie uciążliwa dla dzielnicy elektrociepłownia gdańska EC II.



Ryc. 1. Położenie Letnicy względem okalających ją dzielnic Gdańska (widoczny stadion PGE Arena)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: <http://wikimapia.org>

Przeprowadzone pod koniec lat 90. XX w. w okolicach Letnicy pomiary wykazały m.in. wzmożoną emisję substancji niebezpiecznych z zakładów przemysłu chemicznego (pyły siarki i nawozów, fluor i jego związki); emisję dwutlenku siarki z EC II; niezorganizowaną emisję pyłów ze składowiska odpadów przemysłowych. Występowały tu również wysokie przekroczenia dopuszczalnych stężeń pyłu zawieszonego, dwutlenku siarki, miedzi, cynku i substancji smołowych [Iżewska, Kobierowska 1998].

Kolejnym problemem dzielnicy okazał się nadmierny, nieprzystosowany do wąskich ulic ruch samochodowy oraz sąsiedztwo linii kolejowych. Niegdyś wewnątrzosiedlowa ul. Uczniowska zamieniła się w przelotową arterię, co powodowało powstawanie rys i spękań na ścianach budynków. Wzmożony ruch zwiększył hałas, który w otoczeniu ul. Marynarki Polskiej i dróg lokalnych Letnicy przekraczał poziom dopuszczalny o 9-13 decybeli.

Według opinii autorów miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, niekorzystny klimat, płytkie zaleganie wód gruntowych oraz stale pogarszający się stan środowiska były przeciwwskazaniem dla lokalizowania w Letnicy zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, na początku lat 70. XX w. wydano postanowienie o likwidacji funkcji mieszkaniowej dzielnicy i wprowadzeniu przemysłu i terenów magazynowych. Decyzję tę uzasadniono całkowitą degradacją środowiska obszaru Letnicy oraz sąsiadujących Młynisk i brakiem urządzeń eliminujących zagrożenia. Wiele domów przeznaczono do rozbiórki.

Na skutek podjętych decyzji, zabudowę i infrastrukturę dzielnicy przed rewitalizacją charakteryzował bardzo zły stan techniczny. Budynek pozbawione były kanalizacji sieciowej, a tylko 4% miało kanalizację lokalną. Brak było sieci gazowej i centralnego ogrzewania. Zaledwie jedna czwarta mieszkań posiadała WC, a jedna szósta łazienkę i ciepłą wodę (dane z 1998 r.)

Pomimo tak licznych problemów dzielnicy stanowisko konserwatora zabytków wyraźnie kontrastowało z ówczesną decyzją o likwidacji. W jego ocenie, zarówno układ ulic, jak i poszczególne budynki zasługiwały na ochronę i wymagały rewitalizacji. Socjologowie wyrażają ponadto przekonanie, że właśnie na obszarach zdegradowanych powstają silne więzi społeczne, co sprzyja współpracy podczas przeprowadzania rewitalizacji.

Między innymi ze względu na niepowtarzalny układ przestrzenny Letnicy, objęty ochroną konserwatora, 11 czerwca 1998 r. Rada Miasta Gdańska postanowiła ostatecznie wyznaczyć Letnicy funkcję mieszkalno-usługową.

Obecnie większość wyżej wymienionych zakładów przemysłowych upadła i nie funkcjonuje. Teren dzielnicy stanowi doskonały przykład zabudowy o wartości historycznej, który, mimo iż nie został wpisany do rejestru zabytków, chroniony jest zapisami planu miejscowego (art. 7 ust. 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Zdaniem prof. dr hab. inż. arch. Andrzeja Baranowskiego z Politechniki Gdańskiej, Letnica to jedno z nielicznych miejsc w Gdańsku, gdzie można było zaobserwować przekształcenie wiejskiej osady w miasteczko, oraz jedyne, gdzie możemy napotkać domy o dość jednorodnym charakterze zabudowy kamieniczkowej.

Spoleczne, ekonomiczne i techniczne problemy rewitalizacji

Problemy społeczne

Za przyczynę problemów społecznych gdańskiej Letnicy uznać można podjętą w latach 70. XX w. decyzję o zmianie przeznaczenia dzielnicy. Zabudowę mieszkaniową przeznaczono do rozbiórki, a obietnica przekwaterowań mieszkańców połączona była z zakazem wykonywania remontów, co po latach doprowadziło do poważnej degradacji substancji mieszkaniowej. Brakowało również miejsc uporządkowanej i urządzonej zieleni, które poprawiłyby estetykę dzielnicy i mogłyby pełnić funkcję rekreacyjną, integrującą społeczność lokalną. Wszystko to miało swoje konsekwencje społeczne – osoby bardziej zamożne przeprowadziły się, a pozostali najubożsi. Pozostawione mieszkania zasiedlane były przez tzw. mieszkańców socjalnych.

Wysoki stopień ubóstwa oraz brak perspektyw przyczyniły się do wzrostu patologii społecznych związanych z uzależnieniami, wysokim poziomem przestępczości, a nawet

młodocianą prostytutką. Dzielnica cierpiała na brak instytucji umożliwiających rozwój młodzieży oraz zmniejszenie liczby osób bezrobotnych, brak było również oferty skierowanej do osób w wieku emerytalnym.

Najważniejszymi problemami społecznymi dzielnicy według *Studium wykonalności...* [2009] były:

- wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia (23,5% osób korzystających w 2006 r. z pomocy społecznej),
- wysoki poziom przestępczości i wykroczeń – 120 zdarzeń na 1000 mieszkańców (dane z 2008 r.).

W rezultacie przeprowadzonych w kwietniu 2008 r. konsultacji z mieszkańcami Letnicy wykazano, iż największym problemem dzielnicy było chuligaństwo i wandalizm osiedlowy (21%), przestępczość (14%), niewielka ilość miejsc przeznaczonych do spędzania czasu wolnego (12%), bezrobocie (12%), niski poziom estetyki dzielnicy (11%), uzależnienia (10%), brak przedszkola (5%), brak zaangażowania władz w sprawy dzielnicy (5%), brak miejsc parkingowych (4%)². Zdając sobie sprawę z wagi problemu, władze miasta w 2009 r. powołały „Koalicję na rzecz rewitalizacji społecznej Gdańska – Letnicy”.

Problemy ekonomiczne rewitalizacji

Dopiero w latach 90. XX w. ponownie skupiono się na funkcji mieszkaniowej Letnicy. Jednocześnie, ze względu na liczne zmiany społeczno-gospodarcze, w okresie tym doszło do upadku wielu przedsiębiorstw, w których zatrudnieni byli między innymi mieszkańcy Letnicy. Na skutek zaistniałych przemian, na analizowanym obszarze nie funkcjonują obecnie żadne większe przedsiębiorstwa produkcyjne, a te które mieszczą się na obszarach przylegających, nie stanowią zagrożenia ze względu na zmiany w technologii wytwarzania. Realizacją nowych przedsięwzięć inwestorzy tacy jak firmy budowlane czy deweloperzy, ze względu na złą opinię dzielnicy nie byli dotychczas zainteresowani.

Za najważniejsze problemy natury ekonomicznej na omawianym obszarze przed rewitalizacją, uważa się:

- wysoką stopę długotrwałego bezrobocia – ok. 13% w 2006 r.,
- niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej – 7,05% w tym samym roku,
- relatywnie niewielką wartość zasobu mieszkaniowego, wynikającą z jego stanu technicznego (99% budynków powstało przez rokiem 1989).

Kalkulacje przeprowadzone na potrzeby projektu rewitalizacji wskazują na brak ekonomicznego uzasadnienia realizacji tego przedsięwzięcia. Łączne nakłady inwestycyjne w okresie realizacji projektu wynoszą ok. 71,5 mln zł brutto, z czego 70,9 mln zł to koszty kwalifikowane. Bieżąca wartość netto inwestycji (FNPV/C) w założonym okresie eksploatacji (od 2016 do 2030 r.) osiąga natomiast wartość ujemną, również w przypadku uwzględnienia dotacji Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR). Całkowite nakłady

² Na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych w 2008 r. opracowano „Raport z badań społecznych wykonanych wśród mieszkańców Letnicy”. Wyniki raportu wzięto pod uwagę przy projektowaniu działań społecznych projektu „Rewitalizacja Letnicy”.

przekraczają potencjalne przychody, toteż pod względem finansowym projekt określony został jako nieopłacalny dla inwestora [*Studium wykonalności...* 2009].

Efektywność ekonomiczną projektu z punktu widzenia interesu społecznego określono jednakże jako opłacalną ze względu na pozytywne efekty zewnętrzne realizacji inwestycji. Do przewidywanych korzyści społecznych zaliczono:

- uporządkowanie przestrzeni publicznej,
- zwiększenie atrakcyjności dzielnicy powodujące wzrost wartości mieszkań (średni wzrost w wyniku przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych szacuje się na 25%),
- przyrost liczby mieszkańców Letnicy, wynikający ze wzrostu atrakcyjności obszaru, spowodowanego budową w tym rejonie stadionu, wykorzystywanego podczas EURO 2012,
- socjalizację mieszkańców poprzez umożliwienie im uczestnictwa w spotkaniach społecznych oraz wydarzeniach kulturalnych w miejscu zamieszkania.

W wyniku kwantyfikacji powyższych korzyści społecznych możliwe stało się oszacowanie wskaźników efektywności ekonomicznej i społecznej projektu. Tym samym wykazano znaczne korzyści społeczne, które w rachunku ogólnym przewyższają poniesione koszty. Ze społecznego punktu widzenia decyzja o realizacji inwestycji wydaje się zatem w pełni uzasadniona. Ponadto poziom ryzyka związanego z ewentualnym niepowodzeniem przedsięwzięcia oszacowano jako relatywnie niski.

Problemy techniczne

Ze względu na wielkość i znaczenie w strukturze miejskiej obszar Letnicy zaliczyć można do kategorii dzielnicy miejskiej, czyli złożonego kompleksu, obejmującego szereg rozmaitych założeń o różnej kompozycji i pierwotnym przeznaczeniu.

Zabudowa i infrastruktura dzielnicy jeszcze w 2010 r., przed rozpoczęciem procesu rewitalizacji, znajdowała się w bardzo złym stanie technicznym. Dotyczyło to przede wszystkim budynków, które powstały przed rokiem 1939 i nie były nigdy poddawane pracom remontowym. Przestrzeń dzielnicy nie ucierpiała w czasie działań wojennych podczas II wojny światowej. Niemniej jednak zabudowa była bardzo zaniedbana, zdewastowana i wymagała remontów. Niemalże wszystkie budynki stanowią własność miasta, co jest dość nietypowe w polskich warunkach.

Wśród problemów technicznych widoczna była przede wszystkim bardzo zniszczona zabudowa. Domy wybudowane były tzw. systemem oszczędnościowym, jako obiekty jednopiętrowe, niepodpiwniczone, o drewnianych stropach, dachach krytych papą, rzadziej dachówką, nie posiadające podłączenia do instalacji kanalizacyjnej, gazowej i grzewczej. Według danych GUS, żywotność tego typu budownictwa szacuje się na mniej więcej sto lat. Tuż przed rewitalizacją w większości budynków do ogrzewania stosowano piece węglowe, gaz butlowy i energię elektryczną. Zły stan techniczny budynków dopełniał brak pomieszczeń sanitarnych w części obiektów, co trzecia rodzina miała w mieszkaniu WC, a co czwarta własną łazienkę. Wszystkie te czynniki złożyły się na bardzo niski standard mieszkań, liczne niedogodności dla lokatorów oraz bardzo niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego [Łżewska, Kobierowska 1998].

Ponad 60% wszystkich budynków dzielnicy odznaczało się wartościami kulturowymi, które powoli niszczały i zanikały ze względu na brak jakichkolwiek działań renowacyjnych. Za potrzebą poprawy infrastruktury przemawiał m.in. brak kanalizacji deszczowej. W połączeniu ze stosunkowo wysokim poziomem wód gruntowych oraz z dość wysokim poziomem opadów powodowało to podtapianie ulic, centralnego ogrzewania oraz zawilgocenie i zagrzybianie budynków, które w konsekwencji nie spełniały norm cieplnych. Brak kanalizacji sanitarnej skutkowało brakiem dostępu do sanitariatów czy łazienek w mieszkaniach. Ze względu na brak udogodnień w lokalach, część mieszkańców we własnym zakresie wydzieliła łazienki oraz zaopatrzyła je w elektryczne bojlera na ciepłą wodę.

Dodatkowy problem stwarzał brak podłączenia wszystkich budynków do sieci ciepłowniczych, czego efektem było ogrzewanie paliwem stałym i tym samym narażenie mieszkańców na tzw. niską emisję. Wszystkie budynki wymagały przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych, a ze względu na brak prac remontowych ich stan techniczny był zły lub bardzo zły [*Studium wykonalności...* 2009].

W złym stanie technicznym znajdowała się również infrastruktura drogowa, w niektórych miejscach brakowało nawet nawierzchni asfaltowej. Nieodpowiednia była także nawierzchnia chodników, co w dużej mierze utrudniało przemieszczanie się pieszych, przede wszystkim osób starszych lub niepełnosprawnych.

Założenia projektu rewitalizacji dzielnicy Gdańsk–Letnica

W każdym programie rewitalizacji przyjmuje się, że wszelkie zaplanowane działania powinny być ukierunkowane na rozwój społeczno-gospodarczy i poprawę jakości życia społeczności lokalnych na obszarach zdegradowanych objętych interwencją. Z tej przyczyny przedsięwzięcia składające się na projekty rewitalizacyjne muszą obejmować zadania inwestycyjne i nieinwestycyjne. W przypadku rewitalizacji Letnicy projekt zakłada wykorzystanie elementów dziedzictwa kultury w celu rozwoju gospodarczego tego obszaru oraz ma się przyczynić do aktywizacji społecznej mieszkańców dzielnicy.

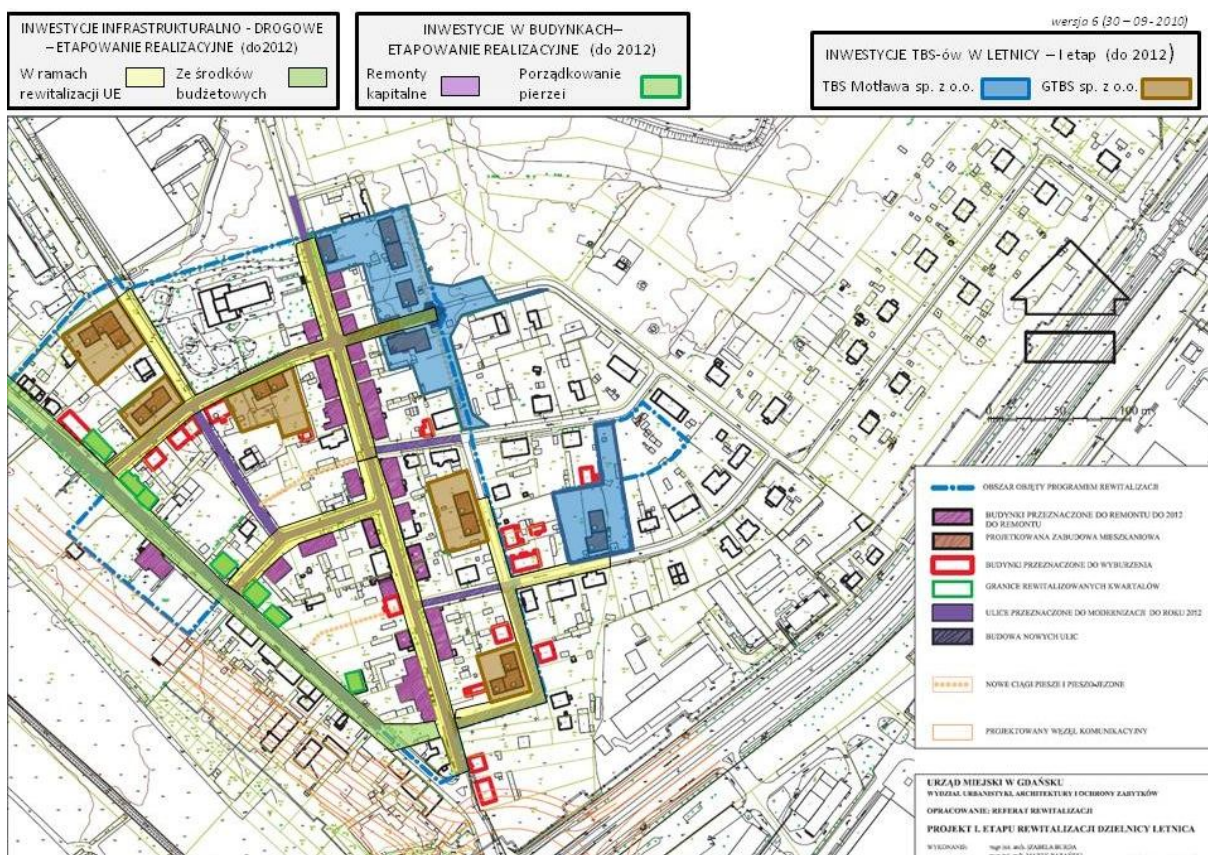
W związku z powyższym jako główne zadania inwestycyjnej części projektu wytypowano [*Studium wykonalności...* 2009]:

1. Remont kapitalny 29 budynków mieszkalnych; szacunkowa powierzchnia całkowita modernizowanych budynków wyniosła 11 292,68 m², z czego powierzchnie mieszkalne 5 836,29 m² (wraz z przynależnymi piwnicami i komórkami), a powierzchnie usługowe i gospodarcze 434,94 m².
2. Remont przestrzeni półpublicznych (wnętrza kwaterałów mieszkaniowych) o łącznej powierzchni 25 789,57 m², w tym ok. 1 680 m² ciągów pieszo-jezdnych.
3. Przebudowę i modernizację pomieszczeń biblioteki i elementów sali gimnastycznej wraz z węzłem sanitarnym w budynku szkoły podstawowej, łączna powierzchnia wyremontowanych pomieszczeń to 414,9 m².
4. Adaptację, rewaloryzację i przebudowę budynku dawnej szkoły na potrzeby prowadzenia działań społecznych wśród mieszkańców dzielnicy – Dom Otwarty o powierzchni 928,77 m².

5. Przebudowę, budowę i modernizację odcinków ulic wraz z wykonaniem nowej i remontem istniejącej infrastruktury podziemnej oraz budową nowych odcinków ulic.

Do działań społecznych, nieinwestycyjnych, zakwalifikowano następujące działania:

1. „Od ulicy do Euro 2012! – rewitalizacja społeczna mieszkańców dzielnicy Letnica”, projekt mający na celu założenie punktu konsultacji obywatelskich oraz organizację zajęć sportowych.
2. „Integracja w sztuce” – warsztaty artystyczne dla dzieci i młodzieży.
3. „Nudo warsztaty lingwistyczno-taneczne” – terapia przez naukę i sztukę; warsztaty mające na celu wyrównanie szans edukacyjnych m.in. przez zajęcia z zakresu języków obcych i tańca.
4. Klub Aktywnych Kobiet – zajęcia i warsztaty dla kobiet.



Ryc. 2. Obszar objęty Programem rewitalizacji (teren obrysowany niebieską linią punktową)

Źródło: [Dokumentacja techniczna... 2010]

Realizacja założonych w programie rewitalizacji celów ma zwiększyć atrakcyjność dzielnicy, a to z kolei powinno skutkować przyrostem liczby mieszkańców oraz wzrostem wartości zasobów, w tym przede wszystkim mieszkań. Za wzrostem atrakcyjności obszaru Letnicy przemawia również istnienie w bezpośrednim sąsiedztwie (dawne ogródki działkowe dzielnicy) stadionu, na którym rozgrywane były mecze EURO 2012.

Przeznaczony do rewitalizacji obszar, zajmujący powierzchnię 12 ha, zamieszkały przez 1137 osób, przedstawiono na ryc. 2 (prezentowane opracowanie uwzględnia budynki

przeznaczone do remontu i wyburzenia, zaprojektowaną zabudowę mieszkaniową, jak również ulice przeznaczone do modernizacji oraz budowę nowych ulic).

Organizacja procesu rewitalizacji

Projekt rewitalizacji dzielnicy Gdańsk–Letnica zakładał współpracę wielu podmiotów gospodarczych, zarówno w części inwestycyjnej jak i aktywizacji społecznej. Działania społeczne rozłożone zostały na 8 lat (2008-2015), podczas gdy realizacja części inwestycyjnej przypadła głównie na lata 2010 – połowa 2012. Kompleksowy charakter prac okazał się niecodziennym wyzwaniem w zakresie organizacji, jako że poza formalnymi uczestnikami inwestycyjnej części projektu brali w nim udział liczni wykonawcy poszczególnych zadań.

Koordinacją całości działań objętych projektem (tych zakończonych oraz kontynuowanych w ramach działań społecznych) zajmują się przedstawione poniżej organy:

1. Urząd Marszałkowski, Departament Programów Regionalnych.
2. Urząd Miasta, Referat Rewitalizacji Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków.
3. Urząd Miasta, Wydział Programów Rozwojowych.

Na uwagę zasługuje również zespół monitorujący Portico Project Management Sp. z o.o., pracujący na zlecenie Referatu Rewitalizacji, którego zadaniem było:

- bieżące wskazywanie zagrożeń dla dotrzymania założeń terminowych i finansowych projektu,
- ocena prawidłowości prowadzonej przez GZNK koordynacji inwestycji i sprawozdawczości,
- współpraca z zamawiającym (Gminą Miasta Gdańska) w zakresie obiegu dokumentacji procesu inwestycyjnego,
- sygnalizowanie zagrożenia wystąpienia ewentualnych robót dodatkowych.

W praktyce właściwe zaplanowanie robót budowlanych, sporządzenie poprawnego harmonogramu, obejmującego swoim zakresem wiele podmiotów nadrzędnych, firm wykonawczych i podwykonawczych, a następnie spełnienie wymagań w zakresie czasu realizacji zaplanowanych działań, stanowi duże wyzwanie. Oczywiście jest, iż wraz ze wzrostem stopnia skomplikowania, złożoności oraz zakresu przedsięwzięcia, występują większe trudności w spełnieniu wymagań, m.in. dotrzymania planowanych terminów i skoordynowania działań.

W toku przeprowadzonych konsultacji stwierdzono, iż w przypadku działań prowadzonych w dzielnicy Gdańsk–Letnica wystąpiły liczne komplikacje z koordynacją przedsięwzięcia, skutkujące zwiększeniem kosztów i wydłużeniem czasu realizacji projektu. Na uwagę zasługuje fakt, iż zdecydowana większość utrudnień wynikała bezpośrednio z nakładania się harmonogramów robót remontowych budynków na harmonogram przebudowy i modernizacji ulic, co spowodowało zakłócenia zarówno w realizacji prac, jak i w przesiedlaniu najemców na czas remontu. Remonty ulic często uniemożliwiały dojazd do budynków, które w tym samym czasie miały być poddane pracom rewitalizacyjnym. Ponadto pojawiło się dodatkowe zagrożenie wynikające z obecności na placu budowy osób postronnych, w tym mieszkańców.

Należy podkreślić, iż niektóre spośród przyczyn skutkujących opóźnieniami działań podejmowanych na placu budowy i zwiększeniem kosztów, były efektem niemożliwych do przewidzenia błędów popełnionych na etapie planowania, inne natomiast spowodowane były „czynnikiem ludzkim” (błędy w działaniu, zaniedbania, niedopatrzenia, brak kompetencji, przekazywanie nieaktualnych i niewiarygodnych informacji). Ponadto pojawiły się problemy techniczne, jak zarysowania ścian i nierównomierne osiadanie wyremontowanych budynków.

Wnioski

Rewitalizacja dzielnicy Gdańska, Letnicy, jest jednym z większych tego typu przedsięwzięć realizowanych w ostatnim czasie na terenie Polski. Ze względu na zaistniałe problemy, w pracy postawiono pytanie dotyczące słuszności podjęcia decyzji o przeprowadzeniu rewitalizacji tej dzielnicy.

Oceny każdego procesu rewitalizacji należy dokonywać na trzech różnych płaszczyznach: technicznej, ekonomicznej i społecznej. Z technicznego punktu widzenia proces rewitalizacji Letnicy dobiegł końca. Zakończenie inwestycyjnej części projektu przewidziane na pierwszy kwartał 2012 r., pomimo utrudnień i nieprzewidzianych problemów uległo jedynie nieznacznemu przesunięciu. Powstały również niemal wszystkie z dziesięciu nowo projektowanych budynków (inwestycja TBS Motława Sp. z o.o. i GTBS Sp. z o.o.), w których znajduje się łącznie ok. 150 mieszkań. Można stwierdzić, iż przezwyciężono problemy techniczne, niemniej jednak ocena trwałości wykonanych remontów będzie możliwa dopiero za kilka lat.

Rzeczowe zakończenie projektu przewidziano na czerwiec 2015, a finansowe na sierpień 2015 r. Podsumowania nakładów finansowych, jakie poniosło miasto w związku z podjętą inwestycją, a zatem oceny zasadności ekonomicznej, będzie można dokonać dopiero po końcowym rozliczeniu. Należy podkreślić, że 70% kosztów kwalifikowanych, tj. ok. 49,6 mln zł, ma być sfinansowane przez UE.

Realizacja społecznego procesu rewitalizacji Letnicy zaczęła się natomiast w momencie przeprowadzania konsultacji społecznych w 2008 r. i będzie trwała jeszcze przez wiele lat, gdyż jest to proces wymagający czasu i specjalnej uwagi. Wydaje się, że pomimo licznych kłopotów i spięć z mieszkańcami już w tej chwili można mówić o sukcesie. Wszystkie wyremontowane domy są zasiedlone, a latem 2012 r. odbył się I Zjazd Letnicy, na którym spotkali się jej rodowici mieszkańcy. Mecze piłki nożnej rozgrywane na nowo wybudowanym stadionie w ramach EURO 2012 skierowały uwagę mieszkańców Trójmiasta na rewitalizowaną dzielnicę.

Odniesienie sukcesu społecznego jest ważnym elementem ocen końcowych, potwierdzającym trafność podjętej przez władze miasta decyzji. Trudności, które pojawiły się w trakcie rewitalizacji, powinny zostać dokładniej przeanalizowane.

Na etapie przygotowania i planowania prac ani formalni uczestnicy inwestycyjnej części projektu, ani wykonawcy nie przewidzieli wszystkich problemów, mogących pociągać za sobą skutki społeczne i ekonomiczne. Co ważne, jedno i drugie są niezmiernie istotne, gdyż wygenerowane problemy społeczne mogą się pogłębiać i powodować potencjalne

straty ekonomiczne, jak np. niechęć do mieszkania na nowym, zrewitalizowanym osiedlu. Z uwagi na powyższe, identyfikacja, analiza i kwantyfikacja, będące elementami procesu zarządzania ryzykiem, mogłyby stanowić zasadniczy element strategii przeciwdziałania problemom analogicznych przedsięwzięć.

Reasumując, niniejsza praca potwierdza tezę, iż współwystępowanie problemów społecznych, ekonomicznych i technicznych powinno determinować decyzję o podjęciu rewitalizacji.

Literatura

- Dokumentacja techniczna rewitalizowanej dzielnicy Gdańska, Letnicy*, 2011. Materiały udostępnione przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych, dostępne także na stronie internetowej: http://www.docs.gzmk.pl/rewitalizacja/Letnica-etapowanie_drog.jpg
- Łżewska T., Koberowska D., 1998, *Miasto jak ogród*, zeszyt wyd. przez Polski Klub Ekologiczny Okręg Wschodnio-Pomorski, Gdańsk.
- Program rewitalizacji obszarów zdegradowanych w Gdańsku. Lokalny program rewitalizacji*, marzec 2009, Gdańsk.
- Studium wykonalności dla projektu „Rewitalizacja Letnicy w Gdańsku”*, 2009, Załącznik nr 1 do wniosku o dofinansowanie w ramach poddziałania 3.2.1 Kompleksowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne Regionalnego programu operacyjnego dla województwa pomorskiego na lata 2007-2013, Gdańsk.

SOCIAL, ECONOMIC AND TECHNICAL ASPECTS OF REVITALIZATION, ON THE EXAMPLE OF THE LETNICA BOROUGH OF GDANSK

Abstract. The main subject of consideration are social, economic and technical problems of municipal housing stock identified in the performance of various building works executed under the actions covered by „Revitalization of Letnica in Gdansk” project. The authors draw attention and analyze the motives taken into consideration while assessing the appropriateness of such a complex investment. Moreover they signal problems resulting from the functioning and cooperation of a large number of management units implementing investment activities to the City of Gdansk and many contractors and subcontractors at site.

As shown, the accuracy of undertaken decisions, which is an important aspect of the revitalization process final evaluation, is conditioned by the social success. It is however threatened by the occurrence of numerous difficulties at various stages of revitalization process, which should be further analyzed.

Key words: urban regeneration, brownfields, building project.

Dr hab. inż. Elżbieta Urbańska-Galewska, prof. nadzw. PG
Politechnika Gdańska

Dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Mgr inż. Magdalena Apollo
Politechnika Gdańska