

**GABRIELA REMBARZ**

Politechnika Gdańska

## **REWITALIZACJA BERLINA I LIPSKA JAKO ŹRÓDŁO INSPIRACJI DLA POLSKICH PRAKTYK REWITALIZACYJNYCH**

**Abstract: Revitalization of Berlin and Leipzig as the Source of Inspiration for Polish Revitalization Practices.** The article refers to the possibilities of using the German revitalization experience from the period of 1995-2015 under the current Polish conditions. A fragment of a synthesis of own research conducted in Berlin and Leipzig has been used (DASL, DAAD partners).

The conclusions from the analysis of the Polish practice (co-operation with the city of Lodz) served the selection of the examples of good practice from Berlin and Leipzig, which were applied under distinct socio-economic conditions. The architectural-urbanist solutions are connected by the issue of integrating different dimensions of revitalization in one project. The first part describes the practice of Berlin. The proceedings completed in the Pankow – Prenzlauer Berg district create the canon of revitalization activity. The second part systematizes the achievements of Leipzig. Alternative models of revitalization, applied in the Leipziger Westen and Leipziger Osten regions, illustrate the innovative understanding of the revitalization solutions. The summary contains a commentary about the limitations in implementation of the strategies strengthening the effectiveness of the Polish revitalization process.

**Keywords:** Integrated planning of revitalization, revitalization of German cities, socialization of revitalization.

### **1. Rewitalizacja jako strategia rozwoju, narzędzie zmiany społecznej**

Zintegrowane planowanie, opierające się na licznych narzędziach urbanistyki operacyjnej, charakteryzuje od lat 80. zeszłego stulecia niemiecką praktykę rewitalizacyjną, czyniąc z tego kraju głównego lidera kształtowania europejskiej polityki miejskiej. Niemcy podobnie do pozostałych krajów strefy *competitive-*

ness<sup>1</sup>, w znacznym stopniu zakończyły procesy rewitalizacji historycznych dzielnic miejskich oraz cennego dziedzictwa przemysłowego. Można stwierdzić, że Berlin, Hamburg a nawet Lipsk, są miastami postrewitalizacyjnej fazy rozwojowej, przygotowanymi w pełni do realizacji kolejnych celów polityki unijnej, określonych w *European Urban Agenda – Pact of Amsterdam 2016*.

Opracowanie zawiera wybrane przykłady rewitalizacji zrealizowane w Berlinie i Lipsku, w celu zilustrowania zasady działania zintegrowanego planowania w procesach odnowy struktur miejskich. W opisanych projektach zastosowano akupunkturę urbanistyczną. Przez kompleksowo zaprojektowane działania punktowe uzyskano wzmocniony efekt synergii w realizacji złożonych celów rewitalizacyjnych. Wymiarem łączącym przykłady jest kwestia wykorzystania inwestycji publicznych do poprawy jakości przestrzeni publicznej i wzmocnienia tożsamości lokalnej odnawianych dzielnic.

Istotnym czynnikiem w konstruowaniu zintegrowanych zamierzeń rewitalizacyjnych jest w Niemczech kwestia uspołecznienia procesu odnowy i planowania miast. Dlatego głównym osiągnięciem niemieckiej rewitalizacji jest podniesienie kompetencji społecznych w kwestii zrozumienia zasad i znaczenia realnej partycypacji w procesie planowania i zarządzania miastem. Kreatywne uczestnictwo obywateli w planowaniu, a przez to jego odpowiedzialne współzarządzanie jest podstawowym wymiarem realizacji polityki miejskiej<sup>2</sup>. Ten rezultat jest w Polsce rzadko dostrzegany i nieczęsto

<sup>1</sup> Według programu URBACT, europejskiego programu wymiany i uczenia w zakresie promocji zrównoważonego rozwoju. Jedną z głównych linii tematycznych dotyczy zintegrowanego rozwoju miejskiego, w którego skład wchodzi kwestia rewitalizacji. URBACT umożliwia miastom współpracę w ramach sieci wymiany doświadczeń służąc wypracowywaniu modelowych rozwiązań dla głównych wyzwań rozwoju miejskiego. Więcej na: [<http://urbact.eu/>, [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/index.cfm/en/atlas/programmes/2014-2020/Territorial%20co-operation/2014tc16rfir003](http://ec.europa.eu/regional_policy/index.cfm/en/atlas/programmes/2014-2020/Territorial%20co-operation/2014tc16rfir003)]. Program URBACT II dysponujący środkami funduszy strukturalnych 2007-2013 w sposób specjalny kładł nacisk na kwestie rewitalizacji, widząc w tym szansę na wyrównanie potencjałów lokalnych (znielowanie nierówności powstałych wskutek historycznych zaszczości i dekonjunkury) w rozwoju miast i szybszą konwergencję regionów nowym krajów członkowskich.

<sup>2</sup> Hasło przemian polityki Niemiec Zachodnich w 1968 r. symbolizuje mowa Kancelarza W. Brandta „Chcemy odważyć się na więcej demokracji. (...) Współdecydowanie, współodpowiedzialność naszego społeczeństwa w różnych obszarach będą siłą napędzającą w nadchodzących latach”. Wybrzmiała ponownie w Niemczech Wschodnich okresu społecznych przemian 1990 r. pod hasłami „Wir sind das Volk” (To my jesteśmy Narodem) i w oczywisty sposób została wdrożona w otwartą i powszechną debatę publiczną o przyszłości miast – dziś te fakty polityczne podawane są jako geneza funkcjonującej obecnie praktyki szerokiej partycypacji [*Senatsverwaltung...* 2011].

uznawany za najważniejszy realny cel procesu odnowy miast europejskich przełomu XX i XXI w.

Rewitalizacja nie zdominowana przez konserwację zabytków, ma potencjał stania się dwukierunkowym narzędziem transformacji społecznej rozumianym jako proces (auto)dydaktyczny. Umiejętnie chroniąc tradycję, otwiera ona współczesnych mieszczan na innowację, zasilaną odpowiedzialnym aktywnym mieszkaniem. Zaangażowanie mieszkańców w jakość własnego poszerzonego środowiska zamieszkania jest realnym potencjałem endogenicznego rozwoju miast, korzystnie wpływającym na optymalizację zaangażowania środków publicznych. Ten aspekt wymaga szczególnego podkreślenia, w odniesieniu do Polski, borykającej się w odnowie miast z anachronicznym, modernizacyjnym podejściem do filozofii zmiany. Rewitalizacja oznaczająca uzdrowienie społecznego wymiaru miasta, w uwarunkowaniach nie tylko postsocjalistycznego społeczeństwa, oznacza wprost reedukację w kwestii stosowania dojrzałej formuły demokratycznego miasta<sup>3</sup> [*Senatsverwaltung...2011*].

Przesłanką zdiagnozowania problemu ograniczonej w Polsce wiedzy o charakterystyce rewitalizacji w Niemczech była wieloletnia praktyka planistyczna i rewitalizacyjna Autorki, realizowana w projektowych zespołach wielobranżowych<sup>4</sup>. W latach 2013-2016 współpraca z instytucjami zarządzającymi procesami rewitalizacji śródmieścia Łodzi<sup>5</sup> zaowocowała dokumentami planistycznymi wykorzystanymi w kształtowaniu polityki rewitalizacyjnej miasta (Projekt Pilotażowy w ramach Obszarowej Rewitalizacji Centrum Łodzi, opracowanie zestawu rekomendacji i modeli dla prowadzenia procesu rewitalizacji w centrum Łodzi udostępnione w ramach tzw. Centrum Wiedzy<sup>6</sup>). Opracowania o charakterze wariantowych programów funkcjonalno-przestrzennych dla wybranych obiektów użyteczności publicznej<sup>7</sup> oraz reali-

<sup>3</sup> Giegel opisał zasadę dotyczącą zależności pomiędzy podnoszeniem powszechnych kompetencji społecznych/obywatelskich ze wzrostem kompetencji elit polityki i władzy. Odnosił tę zależność do kwestii podnoszenia jakości w realizowaniu wymiaru Demokracji (*die Qualifizierung von Demokratie*), [Berg-Schlosser, Giegel 1999].

<sup>4</sup> Konsorcjum DS Consulting, BPBK SA – zespół doradczo-projektowy o profilu ekonomiczno-urbanistyczno-architektoniczno-inżynierskim.

<sup>5</sup> UM Łódź Wydział Rewitalizacji, Nowe Centrum Łodzi.

<sup>6</sup> Więcej na [<http://centrumwiedzy.org/badania-analazy-inwentaryzacje/rekomendacje-i-modele/>].

<sup>7</sup> Programy funkcjonalno-przestrzenne dla realizacji przedsięwzięć miejskich, tj. Mediateka Miejska przy ul. Moniuszki, centrum dla dzieci i nowa siedziba Teatru Pinokio w dawnej fabryce Wigencja (Schmiedera) przy ul. Sienkiewicza sąsiadującego bezpośrednio z centrum kreatywnym Off-Piotrkowska.

zacji obszarowej rewitalizacji projektów rewitalizacyjnych 7 i 8<sup>8</sup>, przyniosły Autorce doświadczenia z etapu wdrożenia – przełożenia założeń polityczno-strategicznych na rzeczywiste rozwiązania administracyjne oraz architektoniczno-budowlane.

Zebrane w tym okresie doświadczenia pogłębiły rozpoznanie problemu o głównych barierach w realizacji zintegrowanego planowania rewitalizacji. Wnioski z badań własnych potwierdziła debata w trakcie IV Kongresu Rewitalizacji w Wałbrzychu (2016).

Opisane w opracowaniu studia przypadków wybrane zostały dzięki studiom nad rewitalizacją prowadzonym w latach 2001-2010 przez Autorkę na terenie miast niemieckich (badania w terenie, wywiady z planistami i administracją miejską, teoretyczne studia literaturowe) przy wsparciu partnerów niemieckich, głównie Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) oraz Deutscher Akademischer Austauschdienst (DAAD). W poszerzonym zakresie materiał badawczy wykorzystany został praktycznie jako inspiracje w pracach planistyczno-projektowych dla Łodzi (w ramach mentoringu urbanistycznego<sup>9</sup> dla zespołu koordynacyjnego rewitalizacji).

## 2. Europejska polityka miejska dla miast fazy postrewitalizacyjnej

Od kilku dekad metropolie są w krajach Unii Europejskiej kluczowym polem realizacji polityki spójności mającej na celu generowanie i umacnianie potencjału społeczno-gospodarczego. S. Sassen pod wpływem J. Jacobs wskazuje na rolę wzmocnienia integracji działań społeczno-gospodarczych i przestrzennych w obrębie polityki miejskiej [Meyhöfer 2007]. Przestrzeń miejska jest kluczowym blokiem budującym różnorodność ekonomii i kultur pracy – czyni miasta czymś więcej niż tylko sumą liczby mieszkańców, istotnych budynków czy gospodarki. Tożsamość lokalna zagrożona działaniem homogenizacyjnych sił globalizacji<sup>10</sup> zabezpiecza przed utratą zróżnicowania rynków lokalnych, a co za tym idzie utrzymania podstawowych potencjałów rozwojowych społeczeństw [Sassen 2016]. Wymagana staje się odbudowa

<sup>8</sup> Projekt rewitalizacyjny 7 i 8 to rejon w północnej części śródmieścia Łodzi w sąsiedztwie zespołu Manufaktura obejmujący bloki zabudowy wyznaczone ulicami Ogrodowa, Cmentarna, Legionów, Zachodnia.

<sup>9</sup> Więcej o mentoringu urbanistycznym w Martyniuk-Pęczek, Rembarz [2015].

<sup>10</sup> Saskia Sassen wykład w ramach kongresu Smartmetropolia 2016, Gdańsk, 24.11.2016.

wymiaru przestrzennego tzw. *sens o place*, w analizach nad globalną gospodarką, jednocześnie podniesione staje się znaczenie dla procesu rewitalizacji zorientowanego na umacnianie społeczno-przestrzennej tożsamości struktur miejskich. Podwaliny strategii unijnej konsolidacji założeń narodowych polityk miejskich położono w 2007 r. przez sygnowanie przez kraje członkowskie „Karty Lipskiej na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich”. Kluczową rolę w tym dokumencie odgrywały kwestie związane z rewitalizacją miast – strategią wzmacniania ich rozwoju do wewnątrz. Karta Lipska ogłoszona została nieprzypadkowo w mieście stanowiącym eksperymentalne pole poszukiwania nowoczesnego paradygmatu planowania i zarządzania miastem europejskim. Lipsk jest ikoną innowacyjnej rewitalizacji. Ważny ośrodek przemysłowy byłej NRD, w latach 90. wskutek nagłej zapaści rynku pracy oraz eksplozji suburbanizacji, dotknięty został procesami kurczenia o nie znanej dotąd w Europie skali i tempie eskalacji. W ciągu dekady miasto utraciło 100 tys. mieszkańców i jako pierwsze „miasto perforowane”<sup>11</sup> na przełomie XX i XXI w. wyznaczyło nowe postrzeżenie potencjału procesu rewitalizacji. Dotychczas szeroko stosowana praktyka rewitalizacji, stanowiąca rozwinięcie modelu IBA Berlin 1978-1987<sup>12</sup>, okazała się dla kurczących miast nowych landów nieadekwatna. Lipsk po 1995 r., utożsamiał rewitalizację nie tyle z procesem przywracania miastu utraconej świetności, ile ze strategią „nowego zakładania miasta”<sup>13</sup>, w pełni przygotowanego na realizację oczekiwań nadchodzącego stylu życia doby SMART-technologii napędzanej kulturą masowej indywidualizacji<sup>14</sup>. Potencjałem rozwojowym stała się zmiana filozofii zarządzania miastem. Administrowanie wymieniono na współtworzenie, kładąc silny nacisk na tworzenie wspólnoty w duchu poszanowania indywidualności [Rembarz 2010a]. Wartości prospołeczne – wspólnoto twórcze nośniki kultury, wizerunku i tożsamości miasta europejskiego – ukorzeniają partycypacyjny model zarządzania miastem. Najbardziej czytelnym wyrazem tego założenia jest fundamentalne dla kształtowania zało-

<sup>11</sup> Tym określeniem opisuje się rodzaj struktury miejskiej rezultatu procesów kurczenia i eskalacji suburbanizacji. W tkance zurbanizowanej pod wpływem zaniedbań pojawiają się obszary o wysokim poziomie wyludnienia, które podlegają przyspieszonej dekapitalizacji technicznej. Są to rodzaje pustek miejskich – porów, perforacji na zdrowej tkance miejskiej, rozsiewniki degradacji przestrzennej [Florentin 2010].

<sup>12</sup> *Internationale Bau Ausstellung*.

<sup>13</sup> Tak zwane *Neue Grunderzeit*.

<sup>14</sup> O masowej indywidualizacji (tzw. *Mass Customization*) trendzie w produkcji na potrzeby globalnego rynku w kontekście podnoszenia jakości przestrzeni publicznej przestrzeni publicznej pisze szerzej [Martyniuk-Pęczek 2016].

zeń polityki rewitalizacyjnej przedsięwzięcie z 1992 r. W warsztacie „Werk-Stadt ErNEUerung”<sup>15</sup> na temat przyszłości 13 obszarów rewitalizacji wzięło wówczas udział 10 000 obywateli [Stadt Leipzig...2005]. Taka perspektywa, przyjęta w Lipsku, uznanym dziś za rodzaj miasta modelowego, wyznaczyła procesowi rewitalizacji w Niemczech nowy horyzont, dzięki czemu miasta tego kraju są obecnie znacznie lepiej przygotowane do dalszego pogłębienia integracji europejskiej polityki miejskiej. Co ważniejsze, ich doświadczenie rewitalizacyjne silnie wpływa na wyznaczanie kolejnych celów i standardów kształtujące kierunki polityki Wspólnoty. Kształtująca się ku pełniejszej jedności federalna polityka miejska (*Nationale Stadtentwicklungspolitik*) określiła, podobnie jak Karta Lipska sześć głównych pól problemowych, które kształtują profile działań wspieranych z funduszy federalnych pośrednio przez działalność instytucji i szeroko rozumiane programy badawczo-edukacyjne, jak i bezpośrednio przez dotacje i subwencje celowe [Rembarz 2009]. Są to:

- Obywatele aktywni na rzecz swego miasta – (*Zivilesellschaft*) społeczeństwo obywatelskie.
- Tworzenie szans i zachowanie więzi – (*soziale Stadt*) miasto społeczne.
- Miasto innowacji – motor dla rozwoju gospodarczego – *Innovative Stadt*.
- Budowanie miasta przyszłości – ochrona klimatu i globalna odpowiedzialność.
- Poprawa w kształtowaniu miasta – (*Baukultur*) kultura budowania.
- Przyszłością miasta jest Region – (*Regionalisierung*) regionalizacja.

Przyjęty w 2016 r. tzw. Pakt Amsterdamski jest odbiciem działań niemieckich nad poprawą swojej strategii rozwojowej w jej wymiarze miejskim. Domniemanie, że wszystkie kraje podobnie do Niemiec, konsekwentnie realizują polityczne deklaracje podjęte na forum europejskim ułatwia krajom wysoko rozwiniętym podnoszenie unijnych aspiracji. Uznano, że fundusze polityki spójności wykorzystane zostały zgodnie z najnowszą wiedzą profesjonalną do wyrównania standardów w zakresie rewitalizacji miast. Stąd określenie wspólnotowej polityki miejskiej doby postrewitalizacyjnej staje się teoretycznie logiczną konsekwencją realizacji poprzednich etapów. Realna poprawa efektywności zarządzania miastami pogłębi wzmocnienie i aktywizację endogenicznych potencjałów rozwojowych Unii. 12 osi tematycznych Paktu identyfikuje główne kierunki wspólnotowej polityki miejskiej na kolej-

<sup>15</sup> Hasło bardzo wymownie przez grę słów łączy główne treści problemu: *Werk* – mechanizm, *Stadt* – miasto, *New* – nowy, *Erneuerung* – odnowa, czyli w dość dowolnej interpretacji odnowy budowa nowego mechanizmu miejskiego (tłumaczenie i przypis autorki).

ne dekady<sup>16</sup>. Czytelne cele oznaczają w rzeczywistości koronkową konstrukcję innowacyjnego zarządzania. Jego wdrożenie oznacza niezliczone lokalne programy miejskie, implikujące projekty społeczno-przestrzenne, często jednostkowo w skali mikro. Budować one będą nową kulturę życia w mieście, ale by do tego doszło konieczne jest społeczeństwo przygotowane do kooperacji w partycypacyjnym modelu zarządzania miastem.

### 3. Potencjały i ograniczenia wdrożenia spóźnionej rewitalizacji w Polsce

Do polskiego systemu regulacje umożliwiające rozpoczęcie procesu wdrażania głównych postulatów Karty Lipskiej wprowadzono dopiero w 2015 r., przez przyjęcie *Krajowej Polityki Miejskiej 2023* (KPM). Przełamuje ona dotychczasowe dalece neoliberalne, a jednocześnie archaicznie postsocjalistyczne podejście do modelu zarządzania miastami polskimi charakteryzującymi się ogromną dynamiką rozwojową. Postulując integrację planowania, ograniczanie suburbanizacji, rewitalizację, wyważanie interesów i poszerzenie partycypacji społecznej oznacza pierwszą kompleksową próbę urealnienia łączności polityki przestrzennej na szczeblu miejskim w Polsce z dokumentami i praktykami UE.

Narzędziem podstawowym realizacji założeń *KPM 2023* są regulacje *Ustawy o rewitalizacji* [2015]. *KPM* wprowadziła wiele zmian w innych, pokrewnych aktach prawnych tj. *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz zdynamizowała prace nad tzw. kodeksem urbanistycznym, kontrowersyjnym nowym aktem prawa regulującym politykę przestrzenno-gospodarczą miast. Dokonana w 2015 r. zmiana polskich ram polityczno-prawnych pozwala na uruchomienie kolejnej fali środków unijnych, przeznaczonych nie tyle na wyrównanie cywilizacyjnych opóźnień, ile na wdrożenie nowoczesnych europejskich standardów rozwojowych.

Filozofia prymatu modernizacji nad rewitalizacją praktykowana w Polsce od dwóch dekad, skutkuje zdiagnozowanym zaniedbaniem w sferze dialogu publicznego [Stompka 2007]. W tym wymiarze system w Polsce jest szczególnie nieprzygotowany do prowadzenia planowania zintegrowanego

<sup>16</sup> 12 priorytetów tematycznych dla partnerstw to: 1. *Integration of Migrants & refugees*, 2. *Air Quality*, 3. *Housing*, 4. *Urban Poverty*, 5. *Circular economy*, 6. *Climate adaptation*, 7. *Energy transition*, 8. *Urban mobility*, 9. *Digital transition*, 10. *Innovative and responsible public procurement*, 11. *Jobs and skills in the local economy*, 12. *Sustainable use of land and Nature-Based solutions*.

[KPM 2023], otwartego na rzeczywistą partycypację społeczną. Świadczy o tym relatywnie niski poziom uzyskiwanych efektów synergicznych, szczególnie w kwestii jakości przestrzeni publicznej. Zaniechania nie pozwolą przeskoczyć 20 lat brakującej rewitalizacji, rozumianej jako wspomniane narzędzie dwukierunkowej zmiany stylu uczestnictwa społeczności w procesie zarządzania miastem. Rezultatów typowych dla wysokich kultur planistycznych nie sposób uzyskać przez nagłe wprowadzenie nowych regulacji prawnych, nawet gdy wdrożenie poparte jest dostępem do uzasadnionej wysokości publicznego wsparcia finansowego. Wygenerowanie nowych społecznych kompetencji wymaga czasu, brakującego dziś, aby nie tylko sprawnie wdrażać postulaty KPM 2023 nakazującej rozwój miast do wewnątrz. Model miasta zwartego (*compact city*) utożsamiany z pojęciem *rozwoju inteligentnego* (*smart growth/smart city*)<sup>17</sup>, wymaga partycypacji i otwartości na przyjęcie innowacji, charakteryzującej społeczności miast postrewitalizacyjnej fazy rozwoju, to warunek konieczny realizacji celów Paktu Amsterdamskiego.

Dekada polskich doświadczeń związanych z użyciem funduszy unijnych wykorzystanych głównie w celu technicznej modernizacji miast pokazuje, że brak zintegrowania działań planistyczno-inwestycyjnych w celu wzmocnienia (wytworzenia?) efektów synergicznych jest kluczowym problemem polskiego systemu polityczno-administracyjnego. Zakładana w międzynarodowych i krajowych dokumentach poprawa parametrów może nastąpić jedynie, gdy zreformowana administracja stosować będzie narzędzia urbanistyki operacyjnej, dzięki czemu dojdzie do ścisłego powiązania szerokiego spektrum projektów twardych (infrastrukturalnych) z procesem społecznego rozumianym zarówno jako narzędzie, ale również jako cel sam w sobie – poprawa kompetencji do partycypacji oraz edukacja obywatelska.

Taką metodą zarządzane są miasta – liderzy realizacji nowoczesnej polityki miejskiej. Ich długoletnie doświadczenia zebrano w zróżnicowanych uwarunkowaniach polityczno-gospodarczych, o zdecydowanie bardziej złożonych uwarunkowaniach społecznych. Wskazuje ono na skuteczność tych modeli administracyjnych, które po pierwsze, w sposób ograniczony realizują neoliberalny paradygmat rozwoju przestrzennego, po drugie, w dosłowny

<sup>17</sup> Koncepcja *compact city* o amerykańskiej genezie używana jest w ostatnich latach częściej przez angielskojęzycznych europejskich (brytyjskich) urbanistów. W tym czasie określenie *smart growth*, łączone z koncepcją *smart city*, od pojęcia *compact city* różni kwestia rozumienia i waloryzacji słowa *growth* – rozwój, jako podnoszenia jakości (kształtowanie wyższej fazy rozwojowej). Rozwój w dzisiejszym paradygmacie miasta europejskiego nie oznacza automatycznie powiększania zakresu przestrzennego.





sposób rozumieją realizację państwa demokratycznego – włączającego stronę społeczną nie tyle do opiniowania, ile do współtworzenia polityki lokalnej.

Przedstawione w prezentowanym opracowaniu przykłady rewitalizacji wybrane zostały w celu zilustrowania złożoności planistycznej towarzyszącej najlepszym przykładom praktyki rewitalizacyjnej. Główną osią wyboru opisanych realizacji stała się kwestia ich znaczenia dla umacniania tożsamości i wizerunku miejsca (kwartału, dzielnicy), jako istotnego czynnika w realizacji celów polityki społeczno-gospodarczej – generowania zwyczajki koniunktury.

#### **4. Tożsamość miejsca jako wymiar społeczny rewitalizacji**

Obecne debaty wokół rewitalizacji w Polsce pokazują słabości aktualnej ustawy pozycjonującej rewitalizację bardziej w zakresie narzędzi sektora pomocy społecznej niż strategicznego rozwoju miast. Nie widać w polskich rozwiązaniach prawnych pełnego rozumienia znaczenia społecznego wymiaru tego procesu. Wobec skali zaniedbań<sup>18</sup> jest to raczej nadużycie wykorzystania pojęcia zredukowanego w praktyce do wymiaru działań interwencyjno-socjalnych. Cel trwałego wyprowadzenia historycznie ukształtowanego obszaru z zapaści społeczno-gospodarczej wymaga zmian w opomiarowaniu wyników dokonywanej transformacji. Trudno w obecnych zapisach ustawy dopatrzeć się rozumienia kluczowej dla rewitalizacji roli tożsamości lokalnej w budowaniu nowej ramy funkcjonowania odnowionej społeczności rewitalizowanej dzielnicy.

W niemieckich programach rewitalizacyjnych głównym celem rewitalizacji staje się stworzenie w dzielnicach historycznych środowiska zamieszkania sprzyjającego funkcjonowaniu zintegrowanej i różnorodnej społeczności. Realizowane projekty nie mogą zatem stygmatyzować ani procesu ani jego uczestników. Adresowanie działań tylko do grup wykluczonych, zmarginalizowanych lub oscylujących na granicy stygmatyzacji społecznej unicestwia wspólnototwórczą rolę działań rewitalizacyjnych.

Rewitalizacja jako angażujący strony proces odnowy, czyli jak planowane, podejmowane i realizowane są działania, umożliwia aktywną przemianę społeczną lub jedynie jest działaniem pozorowanym, skrywającym politykę modernizacyjną pod hasłami rewitalizacji.

<sup>18</sup> Hanna Gil-Piątek wielokrotnie jako urzędnik wydziału rewitalizacji podkreślała krytyczny stan kondycji społecznej śródmieście Łodzi – poziom bezdomności o skali klęski społecznej.

Kwestia tożsamości miejsca w praktykach niemieckich staje się kluczem do zaangażowania społecznego i wykreowania nowego wizerunku odnawianej dzielnicy. Zbudowanie silnego pozytywnego *image* do wewnątrz dzielnicy zatrzymać ma *exodus* najwartościowszej części dotychczasowych mieszkańców dzielnicy zniechęconych do inwestowania w dotychczasowy adres. Jednocześnie odnowiony profil dzielnicy, podkreślający nowe możliwości, wzmacnia promocję na zewnątrz, przywracając dzielnicę do równoprawnego obiegu gospodarczego.

W czasach globalizacji, a co za tym idzie silnej uniformizacji, dziedzictwo historii profesjonalnie unowocześnione staje się tygłem kulturowym pozwalającym „zakorzenić się głębiej niż w pustkę” [Zwierzyński 2011] najbardziej kreatywnej części społeczeństwa. Strategia inspirowania nowego przez eksplorowanie przeszłości jest najpełniejszym rozumieniem przyczyn stosowania rewitalizacji jako motoru rozwoju miasta, a szczególnie jego kreatywnych dzielnic. Niezbędnym czynnikiem staje się współuczestnictwo w procesie wszystkich zainteresowanych aktorów, odnajdujących lub współtworzących na bazie historycznej przeszłości nową przyszłą tożsamość miejsca, której nośnikiem są na równi ludzie i zbudowane krajobrazy.

Kwestią kluczową staje się zdiagnozowanie, co jest istotą lokalnej tożsamości oraz wybranie najbardziej trafnego sposobu zachowania, wyeksponowania, ale też odnowienia zespołu tych cech, które czynią daną dzielnicę wyjątkową. To zadanie powoduje, że rewitalizacja musi zachować otwartość na innowacyjne rozwiązania, które generowane są przez zastosowanie planowania wychodzącego poza rutyny administracyjne.

## 5. Berlin – kolebka rewitalizacji

Berlin jest kolebką współczesnego modelu rewitalizacji. Jako główny prekursor tego procesu u końca lat 70., wypracował wiele modelowych rozwiązań w trakcie legendarnej wieloletniej odnowy dzielnicy Kreuzberg, znanej z międzynarodowej wystawy budowlanej IBA 86-87 (*Internationale Bau Ausstellung*), eksperymentu zrywającego z paradygmatem modernistycznej urbanistyki. *IBA Neu* – tzw. krytyczna rekonstrukcja (*Kritische Rekonstruktion*) dotyczyła problemu uzupełnień tkanki nową zabudową, a *IBA Alt* tzw. ostrożna odnowa miasta (*Behutsame Stadterneuerung*) zrywała z dotychczasowym rozumieniem pojęcia *odnowy miasta* realizowanej w konwencji wielkopowierzchniowych wyburzeń zdekapitalizowanych kwartałów miejskich, nazywanych w Berlinie





Fot. 1. i 2. Ulice Łodzi w rejonie projektów rewitalizacyjnych

Źródło: G. Rembarz (fot. 1-11; 15, 23-34).

miejskimi koszarami – Stadtkaserne<sup>19</sup> [Durth 2010]. Model IBA to narzędzie urbanistyczne stosowane w Niemczech po 1979 r. do innowacyjnej odnowy obszarów o niespotykanie trudnych i złożonych uwarunkowaniach rozwojowych, zarówno miast – Berlin, Hamburg-Wilhelmsburg, jak i całych regionów, tj. Zagłębie Ruhry, Łużyce, Anhalt [Walter 2010]. Model ten stanowić może przykład dobrej praktyki dla organizacji małego EXPO 2020 w Łodzi (fot. 1 i 2), gdyż dziesięcioletni proces realizacji programu odnowy kończy zawsze tzw.: *IBA-Finale* – trwający rok program specjalny (festiwal/wystawa) promujący osiągnięte wyniki i wdrożone innowacje. W kontekście modelu IBA, wymienić należy instytucję S·T·E·R·N Gesellschaft der Behutsamen Stadterneuerung GmbH – specjalistyczna jednostka zarządzająca rewitalizacją powstała w 1985 r. jako spółka państwowa współfinansowana z budżetu kraju związkowego Berlina (Land) i Federacji (Bund). Zespół S·T·E·R·N GmbH w okresie 1980-1987 zajmował się rewitalizacją berlińskiego Kreuzbergu tworząc, a potem współpracując z IBA GmbH. Po 1993 r. prowadzi rewitalizację dzielnic Berlina Wschodniego, adaptując do nowych warunków doświadczenia Kreuzbergu.

Po Zjednoczeniu obu części miasta pod jednym zarządem, opracowany został pierwszy wspólny berliński program odnowy miasta (*das Erste Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm 1993-95*). Zdelimitowano w nim prawnie 22 obszary (*Quartiere*) w dzielnicach historycznych Mitte, Pankow (Prenzlauerberg) i Friedrichshain – określając specjalne, antyspekulacyjne i antygentryfikacyjne społeczno-ekonomiczne zasady regulujące proces odnowy, w który do końca 2011 r. zainwestowano ok. 2 mld € środków publicznych (fot 3-6).

W ostatnich pięciu latach rewitalizację zakończono niemal we wszystkich tych obszarach, jednocześnie prawnie otwierając w 2011 r. piętnastoletni

<sup>19</sup> Potocznie również „koszary mieszkaniowe” tzw. *Wohnkaserne*.



Fot. 3. i 4. Ulice Lipska w rejonie rewitalizacji Plagwitz

proces odnowy w 7 nowych obszarach rewitalizacji w dzielnicach Mitte, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg i Spandau. Miasto chce na ten cel przeznaczyć ok. 200 mln €, angażując w swoją politykę środki unijne, jak i ponad 2-3 krotnie większy budżet środków prywatnych przez zróżnicowane formy partnerstwa.

Berlin, dzięki swemu statusowi stolicy, zdołał w pierwszym dziesięcioleciu XXI w. ustabilizować, a nawet odwrócić proces odpływu ludności z dzielnic historycznych, przywracając w swoich wschodnich dzielnicach korzystną koniunkturę mieszkaniową. Dokonał tego chroniąc przez ponad dekadę odnawiane dzielnice od agresywnej gentryfikacji oraz szkodliwej dla społeczności miejskiej bezwzględnej gry spekulacyjnej (rewitalizacyjne regulacje prawne i polityka czynszowa). Wykorzystał też proces odnowy do promocji Berlina jako europejskiego adresu dla osób kreatywnych, szczególnie artystów, jednego z głównych celów na mapie europejskiej turystyki kulturowej i rozrywki wysokiej.

W realizacji strategii rewitalizacyjnych Berlin rozpoznał swoją szansę na zbudowanie nowego wizerunku – z szarego, urzędniczego miasta konfliktu, stał się miastem kreatywnym, oferującym talentom wszechstronny rozwój



Fot. 5. i 6. Ulice Berlina w rejonie rewitalizacji Prenzlauer Berg, Kollwitzplatz

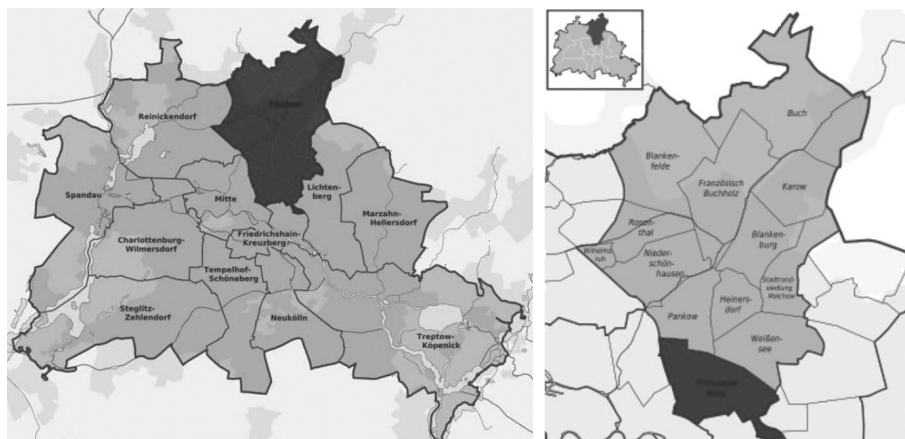
osobisty i zawodowy. Unowocześnienie polegało na podkreśleniu zachowanej i unikalnej lokalnej tożsamości dzielnic historycznych oraz bogactwa kultury dawnego i obecnego integrującego się społeczeństwa dwóch odmiennych codzienności. Kultywowanie dobrego życia w niezwykłych historycznych strukturach stało się znakiem rozpoznawczym, wizerunkiem dzisiejszego Berlina.

### 5.1. Prenzlauer Berg w dzielnicy Berlin Pankow

Analiza rewitalizacji 4 głównych obszarów dzielnicy Pankow, w rejonie Prenzlauer Berg, to atlas rozwiązań przestrzenno-organizacyjnych, które posłużyć mogą Łodzi w rozwoju jej polityki rewitalizacji, znajdującej się na pierwszym etapie realizacyjnym – podstawowych remontów obiektów gminnych oraz formułowania zasad efektywnej współpracy ze społecznością lokalną w tym procesie. W tym punkcie rozwojowym, Berlin znajdował się w pierwszej połowie lat 90, doświadczając pierwszej fali zmiany profilu ludności. Wielu spośród rdzennych, aktywnych mieszkańców (głównie rodziny) wyprowadzało się ze zrujnowanych mieszkań komunalnych do miast zachodnich landów lub korzystając z tanich, wspieranych kredytów, osiedlało się na suburbiach Berlina. Pustostany Prenzlauer Bergu zasiedlali młodzi Niemcy (etnicznie), najczęściej studenci, którzy w następnym dziesięcioleciu stworzyli nową miejską klasę średnią:



Fot. 7-11. Charakterystyczne widoki zrewitalizowanej berlińskiej dzielnicy Prenzlauer Berg



Ryc. 1. Dzielnica Pankow na tle Berlina (po lewej),  
 Prenzlauer Berg na tle dzielnicy Pankow (po prawej)

Źródło: [Wikipedia].

społeczność dobrze wykształconych młodych profesjonalistów (z różnych stron Niemiec) o wyrobionych upodobaniach kulturalnych [Kil 1996] (fot. 7-11).

Proces rewitalizacji w dzielnicy Berlina Wschodniego postrzegać należy w dwóch podstawowych okresach. Gdy dekada lat 90. wymagała licznych projektów będących skutkami transformacji systemowej, ostatnie lata zaowocowały potrzebami wynikającymi z naturalnej dynamiki rozwojowej dzielnicy przeżywającej okres społeczno-gospodarczego rozkwitu. Prenzlauer Berg zachowując swój alternatywny charakter kolejno przechodzi fazy dzielnicy hipsterskiego stylu życia, stabilnej kultury społeczności yuppie, by stać się obecnie miejską dzielnicą młodych rodzin i dorastającej młodzieży, powoli zagrożoną gentryfikacją, jako skutkiem odniesionego sukcesu i globalnej popularności, z jednoczesnym pełnym uwolnieniem czynszów jako konsekwencją zakończenia dwudziestoletniego procesu odnowy (ryc. 1).

Dla projektów 7 i 8 Obszarowej Rewitalizacji Łodzi, które ze względu na atrakcyjne położenie w strukturze miasta (sąsiedztwo centrum Manufaktura oraz bliskość oddziaływania programu ulicy Piotrkowskiej i pl. Wolności) analiza rewitalizacji z Prenzlauer Berg'u ma pokazać prawdopodobny rozwój dynamiki społecznej, tym bardziej, że polskie prawo nie posiada żadnych prawnych, antyspekulacyjnych zabezpieczeń chroniących lokalną społeczność przed gentryfikacją, jako skutkiem rewitalizacji i odnowy przestrzeni miejskiej.

### **5.1.1. Główne założenia i wyniki zakończonej rewitalizacji w wybranych obszarach dzielnicy Prenzlauer Berg, Berlin**

Dla wszystkich 7 obszarów rozpoczętego w 1994 r. a zakończonego w 2013 r. procesu rewitalizacji sporządzono masterplany (plany ramowe tzw. *Rahmenplan*) koordynujące działania miejskie w wyznaczonych prawnie granicach obszaru. W masterplanie określono stan struktury oraz zdefiniowano główne cele rewitalizacji wskazując kluczowe projekty objęte specjalnym publicznym wsparciem. Wybór inwestycji jako podstawowego projektu rewitalizacyjnego zależy od jego potencjału dla odegrania roli istotnego generatora rozwoju społeczno-ekonomicznego (metoda akupunktury – efekt katalizy urbanistycznej). Jednocześnie liczne obiekty we wszystkich obszarach objęte są specjalnym programem wsparcia rewitalizacji zabytków tzw. Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz.

Do ogólnych celów rewitalizacji obszarów położonych w bezpośredniej bliskości centrum miasta stało się utrzymanie typowego profilu funkcjonalnego złożonego z mieszkalnictwa, pracy i społecznej infrastruktury z zachowaniem i wzmocnieniem strukturalnego historycznego planu zabudowy. Przyjęto jednocześnie założenie ostrożnego dopasowania działań do wymagań ponadlokalnych (ogólnodzielnicowych i miejskich).

Głównym priorytetem stały się rozległe remonty i modernizacje zabudowy. Rozumiano przez to zwalczanie powszechnych wówczas pustostanów obiektów i lokali mieszkaniowych i usługowych, wynikające z ich złej kondycji technicznej. W dzielnicy o z natury niekorzystnych dla funkcjonowania rodzin uwarunkowaniach środowiska, za podstawowy cel przekształceń zdefiniowano wzmocnienie i rozwój mozaiki społecznej. Do jego osiągnięcia postawiono wymogi wykorzystania wszelkich możliwych środków dla poprawy jakości bezpośredniego środowiska mieszkaniowego (otoczenie budynków, podwórza, ulice) oraz rozbudowę, modernizację i wzmocnienie programu usług socjalnych i oferty kulturalnej (jako usługi), jak również odnowę zielonych terenów rekreacyjnych i placów zabaw. Remonty i przebudowy objęły też szkoły i przedszkola z założeniem dopasowania ich do współczesnych standardów oraz poszerzenia ich roli – ośrodków wsparcia edukacji społecznej w systemie ustawicznego kształcenia i wzmacniania postaw obywatelskich. Istotnym celem rewitalizacji (poprawy jakości życia) stała się redukcja uciążliwości odkomunikacyjnych (hałas, spaliny), poprawa bezpieczeństwa ruchu wszystkich użytkowników, odzyskanie dla wygodnego ruchu pieszo-rowerowego przestrzeni ulicy (*Strassenraum*) jako użytkowej, budującej lokalną tożsamość i identyfikację przestrzeni publicznej.



Celem głównym stały się również kwestie ekonomiczno-gospodarcze (praca, usługi) nakierowane na utrzymanie drobnoziarnistej mieszanej struktury handlu detalicznego, rzemiosła i usług z jednoczesnym usunięciem konfliktów funkcjonalnych i ograniczeniem szkodliwych emisji produkcyjnych. W specjalnym świetle postawiona została działalność innowacyjna i przemysł kreatywny umacniające strategiczne cele rozwoju miasta.

Liczne świetne inwestycje publiczne zrealizowane na terenie Prenzlauer Bergu zostały uhonorowane prestiżową nagrodą specjalną *Deutschen Städtebaupreises* (Niemiecka Nagroda Urbanistyczna) za modelowe realizacje projektów dla dzieci i młodzieży.

W konserwacji zabudowy, określając standardy remontowo-finansowe, indywidualnie potraktowano obiekty wyjątkowe, nie próbując ich w nadmierny sposób odmienić. Prenzlauer Berg emanuje autentycznością, ustrzegł się przed efektem odnowy doprowadzającej historyczne obiekty i zespoły do stanu plastikowej nowości.

Do cech charakterystycznych Berlina, a szczególnie dzielnicy Prenzlauer Berg zaliczyć należy kościoły wbudowane w pierzeję bloku urbanistycznego. Interesujące z punktu widzenia rewitalizacji są udane adaptacje budynków pokościelnych na funkcje społeczne – dawny Eliaskirche jest dziś centrum zabaw i edukacji dla dzieci MACHmit! Kinder Museum [[www.machmitmuseum.de](http://www.machmitmuseum.de)], zaś dawny Segenkirche przekształcił się w otwarty ośrodek wspólnotowy Miejski Klasztor [[www.stadtklostersegen.de](http://www.stadtklostersegen.de)].

Rewitalizacja Prenzlauerbergu pozwoliła na wyeksponowanie i utrwalenie śladów przedwojennej berlińskiej tradycji kultury żydowskiej. Cmentarz Jüdischer Friedhof Schönhauser Allee oraz synagoga przy Rykestraße znajdują się na mapach tej istotnej części dziedzictwa miasta. Przedwojenną i powojenną zło-



Fot. 12. Dawny browar przy Schonhauser Allee, obecnie centrum kulturalno-rozrywkowe, KulturBrauerei [[www.kulturbrauerei.de](http://www.kulturbrauerei.de)], Berlin, Prenzlauer Berg



Fot. 13. Dawna fabryka lodu, dziś centrum przemysłów kreatywnych Factory Berlin HQ, Rheinsberger Straße, Berlin, Prenzlauer Berg



ność kulturową Prenzlauer Bergu odnajdziemy dziś zachowaną nie tylko w układzie przestrzennym, ale również w nazewnictwie dbającym o utrzymanie cienia czasów komunistycznych – dawne szyldy, krój czcionki czy odwołania w nazwach sklepów czy restauracji buduje unikalny, nienachalny klimat tej dzielnicy.

Dzielnica z przełomu wieków założona w drugiej połowie XIX w. obok klasycznych figur urbanistycznych, jakimi są zarówno klasyczne dominanty przestrzenne miasta poprzemysłowego – monumentalne kościoły na geometrycznie wyznaczonych placach (Gethsemanekirche jest symbolem oporu politycznego berlińczyków wobec reżimu NRD) charakteryzuje się przemysłowymi obiektami produkującymi na potrzeby miejskie. Prenzlauer Berg posiada liczne poprodukcyjne zespoły, tj. miejskie browary, piekarnie, mleczarnie oraz obiekty infrastrukturalne, takie jak niezwykle wodozbiór stanowiący bezsprzecznie ikonę Prenzlauer Bergu. Większość z tych kompleksów została zaadaptowana na różnorodne funkcje od centrum kultury i rozrywki (*Kulturbrauerei, Prater*), przez złożone ośrodki kultury i pracy kreatywnej (*Pfefferberg*), centra innowacji i przedsiębiorczości (*Factory Berlin HQ, Backfabrik*) po utrzymanie funkcji rzemieślniczej tzw. *Gewerbehof im Prenzlauer Berg* w dawnym browarze przy Saarbrücker Str (fot. 12-14).

Strategia rewitalizacji otworzyła możliwość realizacji w dzielnicy nowych obiektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-biurowych. Obowiązującym w Niemczech założeniem jest, aby nowe obiekty budowane były w stylu współczesnym respektującym historyczne otoczenie. Również na Prenzlauer Bergu przyjęto to założenie inkorporując często w nowych budynkach historyczne pozostałości, unika się kopiowania przeszłości oraz stylistyki pastisz – historyzowania rozwiązań architektonicznych. Ostatnia dekada uczyniła z dzielnicy społeczny tzw. dobry adres, podnosząc popyt na nowe, solidniej zbudowane i nowoczesnie rozplanowane budynki mieszkalne. Od kilku lat realizowany jest również w Berlinie program wsparcia dla realizacji mieszkalnictwa dostępnego przez nowy model finansowo-organizacyjny tzw. *Bau-*

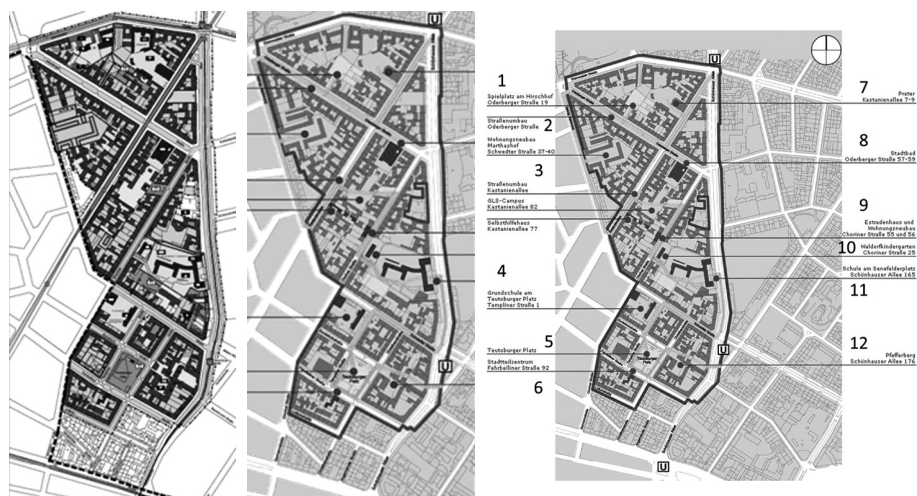


Fot. 14. Dawny browar przy Senefelderplatz, obecnie centrum przemysłów kreatywnych Pfefferberg [[www.pfefferberg.de](http://www.pfefferberg.de)], Berlin, Prenzlauer Berg

*gruppen* – kooperatywy mieszkaniowe. Pozwala on obniżyć koszt inwestycji, dostosować architekturę do potrzeb mieszkańców oraz wybrać grupę sąsiedzką (więcej pod hasłem: *Selfmade City*). Również tego typu architektura powstaje w lukach niezabudowanych parceli, powodując powstanie ciekawej i potrzebnej mozaiki form mieszkaniowych.

### 5.1.2. Obszar rewitalizacji Teutoburger Platz

Teutoburger Platz (pow. 49,7 ha, 316 nieruchomości, 4855 mieszkań, 8624 mieszkańców) jest przykładem jednego z siedmiu obszarów, w których w 2012 r. po niemal 20 latach prawnie zakończono rewitalizację. Główne cele procesu zrealizowano przez 12 podstawowych, priorytetowych inwestycji: (1) plac zabaw w dziedzińcu Hirschhof, (2) przebudowa (uspokojenie) przestrzeni ulicy Oderberger Str, (3) modernizacja Kastanienallee, GLS Campus, Dom samopomocy Kastanienallee 77, (4) szkoła podstawowa (5) modernizacja Teutoburger Platz (6) centrum dzielnicowe Fehrberlinerstr. (7) odnowa centrum Prater (dawny browar), (8) adaptacja byłego miejskiego basenu-łaźni,



Ryc. 2. Masterplan dla obszaru Teutoburger Platz wraz z mapą głównych projektów rewitalizacyjnych

Źródło: [<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/teutoburger/rundgang.shtml>];  
 [<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/teutoburger/rahmenplan.shtml>].

(9) innowacyjny budynek mieszkaniowy Estradenhaus (10) przedszkole (11) szkoła średnia (12) centrum kreatywne Pfefferberg (dawny browar) (ryc. 2).

Główną osią obszaru jest łącząca centrum (Mitte) z Prenzlauerbergiem legendarna ulica Berlina Wschodniego Kastanienallee (3). Jest to jedna z najbardziej znanych magistrali życia rozrywkowo-kulturalnego miasta. W celu poprawy dalszego jej funkcjonowania, a jednocześnie obniżenia komunikacyjnych emisji wykonano modernizację (tramwaj) umożliwiającą poprawę wygody i bezpieczeństwa dla rowerzystów i pieszych, z jednoczesnym zapewnieniem lepszej jakości użytkowania zwartej zabudowy pierzejowej – partery usługowe, mieszkania i funkcje biurowe w kondygnacjach pięt.

Grupa artystów „Vereinigte Varben WAWAVOX” ze wsparciem stowarzyszenia na rzecz kultury STILKAMM 5½ przejęła najstarszy (3c) budynek Prenzlauer Bergu przy Kastanienallee 77. W spektakularnej akcji artystycznej „Besetzen-Kunst-Erste-Hilfe” (zajęcie – sztuka – pierwsza pomoc) pomieszczenie po pomieszczeniu wystawy, koncerty, publiczne garkuchnie, *squotowanie*, by nie wspomnieć zimowych festynów zdobywano to miejsce dla sztuki. Po długich i trudnych negocjacjach w formule niepoliczalnych „okrągłych stołów” zostały rozwiązane konflikty pomiędzy właścicielami i nielegalnymi użytkownikami. W 1994 r. fundacja *Umverteilen – Stiftung für eine solidarische Welt* (Wokół – Rozdawanie – Fundacja dla solidarnego świata) zakupiła nieruchomości i oddała ją w 50-letnią dzierżawę stowarzyszeniu. W tym samym roku doszło do przyznania środków z programu wsparcia budowlanych remontów i modernizacji samopomocowych. Grupa ta nie mając własnych środków finansowych zainwestowała w odnowę budynku jako wkład własny godziny pracy z tzw. *Muskelhypothek* (hipoteki mięśni). Po 5 latach wspólnego planowania i namacalnej pracy powstawał obiekt wspólny w trybie zrób-to-sam (samopomocy) wykorzystujący ekologiczne technologie budowlane (gliniany tynk, drewniane konstrukcje i okna). Czas rewitalizacji: 1999 r., Koszt: 2 100 000 €.

Projekt *Kunst – Kultur – und Wohnprojekt K 77* (Projekt Sztuka – Kultura – Mieszkanie K77) opowiada się do dzisiaj za propozycją alternatywnej kultury i wspólnotowego zamieszkiwania. W budynku funkcjonuje *Lichtblick* – Kino. To nagradzane repertuarowe studio, najmniejsze kino Berlina, pokazuje program alternatywnej sztuki filmowej, sięgając chętnie po filmy politycznie zaangażowane. Stanowi bezsprzecznie istotny kontrpunkt do pobliskich multiplexów (w sąsiadującej Kulturbrauerei). Obok sali kinowej w K77 zlokalizowane są rozliczne twórcze przestrzenie warsztatowe i atelier, jak i biura *INITIATIVBÜRO*, stowarzyszenia sieciującego artystów Berlina, wspierającego w rozwoju kariery (agenci, pośrednicy, managerowie). Ta ofer-





Fot. 15. Platzhaus – domek parkowy na Teutoburger Platz

ta budynku kontynuuje tradycje kulturalne z początku lat 90. i jest niezbędna dla funkcjonowania niezależnej artystycznej sceny alternatywnej<sup>20</sup>.

Od 1998 r. na skraju Teutoburger Platz działają pod jednym dachem dom sąsiedzki, Galerie F92, Siedziby sieci społecznościowych *Netzwerkstelle* [moskito] i *Netzwerk Pankow hilft!*, punkt kontaktowy wsparcia samopomocy KIS: *Kontakt – und Informationsstelle für Selbsthilfe*, punkt pomocy dla dzieci wychowanków domów dziecka ABeH: *Anlauf – und Beratungsstelle für ehemalige Heimkinder*, punkt wymiany i wypożyczalnia społeczna *Leila: Leihladen Berlin*, szkoła tańca i flamenco.

Kamienicę zaadaptowano w celu poprawy jakości życia w sąsiedztwie przez stworzenie miejsca spotkań wspólnoty otwartej na różnice wieku, statusu, rasy i kultury. Wspiera ono programami miejskimi własne inicjatywy i samoorganizacji lokalnej społeczności, wsparcia kultury otwartości i gościnności, wzmocnienia postaw samopomocowych. Dom sąsiedzki oferuje programy dla wszystkich – wspólne i tematyczne dla dzieci, rodzin, dorosłych i seniorów. Więcej czytaj na [[www.stadtteilzentrum-teute.de](http://www.stadtteilzentrum-teute.de)].

Umocnienie postaw obywatelskich zaangażowania w społeczeństwo demokratyczne realizowane jest przez stwarzanie możliwości nauki i uczestnictwo w demokratycznym współtworzeniu środowiska zrównoważonego odrzucającego wykluczenie społeczne i dyskryminację.

W bezpośredniej bliskości domu sąsiedzkiego w odnowionym i zmodernizowanym na cele rekreacji rodzinnej placu-parku Teutoburger Platz (5)

<sup>20</sup> Więcej na: [[www.k77.org](http://www.k77.org), [www.lichtblick-kino.org](http://www.lichtblick-kino.org), [www.cohousing-berlin.de/de/projekte/kastanienallee-77](http://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/kastanienallee-77)].

odnowiono pawilon-altanę (fot. 15). Jej nowe przeznaczenie to zaplecze funkcjonalne placu zabaw znajdujące się pod opieką stowarzyszenia mieszkańców *Platzhaus Anwohnerverein „Leute am Teute e.V.* W drewnianym pawilonie mieści się zaplecze sanitarne i techniczne oraz turystyczna samoobsługowa kuchnia. Istnienie obiektu i stowarzyszenia pozwala na utrzymanie placu w dobrym stanie technicznym, chroni przed wandalizmem, a przede wszystkim ułatwia powszednie działania związane z wychowywaniem dzieci oraz życiem rodzinnym w mieście. Jest to istotny obiekt wspierający integrację sąsiedztwa nie tylko przez zapewnienie wygody w organizacji w parku imprez rodzinnych i festynów sąsiedzkich. Więcej na [www.leute-am-teute.de]

W momencie zakończenia procesu rewitalizacji zostało istotnie zmodernizowane i wyremontowane *ca.* 76% historycznej substancji mieszkaniowej, z czego odnowę 575 mieszkań wsparł ze środków pomocowych Federacji i Landu Berlina *Programm Soziale Stadterneuerung und Wohnungspolitische Selbsthilfe mit preisgebundenen Mieten und Belegungsbindungen* (Program Społecznej Rewitalizacji i Polityki Mieszkaniowej Samopomocy z limitem cen wynajmu i zabezpieczeniem przydziału mieszkaniowego/wynajmu).

W obszarze Teutoburger Platz w okresie rewitalizacji powstało również ok. 780 nowych mieszkań, z których 260 stanowi adaptacje poddaszy, a 520 nową substancją mieszkaniową. Główną inwestycję tego typu zrealizowano w kompleksie 3 przedsięwzięć przy Schwedter Straße, powstało ok. 300 mieszkań różnych typów. Jednocześnie szacuje się potencjał powierzchniowy obszaru na przyjęcie dodatkowych inwestycji (ok. 180 mieszkań).

## **5.2. Wybrane przykłady kluczowych inwestycji realizujących podstawowe założenia rewitalizacji Prenzlauer Berg**

W założeniach rewitalizacji Prenzlauer Bergu, przyjęto za główny cel podkreślenie genezy dzielnicy wyrosłej na tradycji ujarznienia żywiołu spekulacyjnego rozwijającego się tu miasta doby industrializacji przełomu wieków (tzw. *Gründerzeit*). Rdzeń główny wyznaczony szerokimi alejami zaopatrzonymi w transport publiczny (naziemny tramwaj): Schönhauser Allee, Prenzlauer Allee Greifswalder Str., Eberswalder Str., Danziger Str. umożliwiają uwolnienie pozostałych ulic z hałasu odulicznego – strefy zamieszkania preferują ruch pieszo-rowerowy z ograniczonymi możliwościami parkowania przyulicznego. Struktura zabudowy Prenzlauer Bergu, to regularne kwartały (średnia wysokość 22 m do gzymsu – typowa wysokość zabudowy Berlina) z istotnym udziałem, jako wbudowanej w blok urbanistyczny,



Fot. 16-19. Hirschhof przy Kastanienallee, Berlin, Prenzlauer Berg

Źródło: [www.tagesspiegel.de/berlin].

funkcji produkcyjnej, dziś chętnie adaptowanych na przestrzenie mieszkaniowo-biurowe (pracownie). System połączonych wewnętrznych podwórz jest cechą charakterystyczną identyfikacji lokalnej Berlina, jego głównym rysem kształtującym tożsamość lokalnych społeczności zamieszkujących wspólne sąsiedztwo, miejską najmniejszą ojczyznę – legendarny berliński tzw. Kiez. Najbardziej znane podwórko Berlina wschodniego to tzw. Hirschhof w kwartale Kastanienallee, Oderberger i Eberswalder Str. Już w latach 80. przekształcano je w artystyczny, miejski ogród sąsiedzki siłami alternatywnych do ówczesnej rzeczywistości artystów-mieszkańców. Stał się symbolem kontestacji systemu i pokojowej opozycji, Mimo swojej legendy nadal jako teren prywatny jest zamknięte i służy potrzebom działań artystycznych społeczności mieszkającej w kwartale. Artystyczna postać jelenia (Hirsch) zdobiąca od dekad dziedziniec stała się inspiracją dla artystycznej indywidualizacji placów zabaw. Berlińskie dzieci spotkają tam wiele podobnych zwierząt wkomponowanych w kreatywne rozwiązania wykorzystujące materiały naturalne (fot. 16-19).

Temat odnowy i upiększania podwórek stał się w Berlinie podstawą swego programu poprawy jakości życia. Współpracę mieszkańców (i) właścicieli na rzecz zazielenienia dziedzińców połączono ze strategią na rzecz poprawy parametrów klimatycznych miasta – obniżania poziomu nagrzewa-



Fot. 20. Trwałe i tymczasowe zagospodarowanie pustych działek na parki kieszonkowe, Berlin, Prenzlauer Berg

nia się miasta. To połączenie pozwoliło na wygenerowanie środków publicznych na rzecz wsparcia działań integrujących społeczność w działaniach ku poszerzeniu i utrzymaniu powierzchni biologicznie czynnej, retencjonującej wodę deszczową. Zarząd dzielnicy Pankow uruchomił, na wniosek inicjatyw lokalnego NGO (*Die Grüne Liga Berlin*), konkurs pt.: *100 Hofe* (100 podwórek), Temat zazieleniania nieużytków miejskich, a tym bardziej udostępniania ich choćby

tymczasowo dla lokalnej społeczności jest priorytetem we wszystkich dzielnicach śródmiejskich Berlina. Szczególnie interesujące są doświadczenia miasta w organizowaniu niewielkich placów zabaw dla dzieci oraz spotkań sąsiedzkich na wolnych parcelach tzw. lukach w zabudowie. Miasto dzierżawi je od właścicieli lub w sytuacji nieuregulowanych stanów właścicielskich przejmuje w zarząd organizując tam mikroparki (parki kieszonkowe). We wszystkich tych projektach specjalną wagę przywiązuje się do wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych nawet gdy chodzi o tymczasowe zagospodarowanie – zatrudniani są projektanci – specjaliści od architektury krajobrazu (fot. 20).

Plac Miejski *Marie* przy *Marienburger Straße* 41-46 jest szczególnym przykładem polityki rewitalizacyjnej angażującej mieszkańców w poprawę jakości życia we własnym otoczeniu. W pierwotnym planie zagospodarowania *Prenzlauer Bergu* wytyczono rozległy plac miejski przy ul. *Winsstraße*, który wskutek dogęszczeń zabudowy nigdy nie został zrealizowany. Brak przestrzeni publicznej w kwartale o jednym z najwyższych współczynników intensywności zabudowy oraz licznych zakładach produkcyjnych był silnie odczuwalny. Głównym postulatem mieszkańców po 1989 r. stała się kwestia poszerzenia rekreacyjnych przestrzeni zielonych w rejonie *Winsstraße*. W 1995 r. decyzja o wyburzeniu stacji pogotowia ratunkowego przy *Marienburger Straße* (dawna zajezdnia autobusowa) uwolniła od zabudowy 6000 m kw. terenu gminnego, który przeznaczono pod budowę remizy straży pożarnej. Brak realizacji obiektu z przyczyn finansowych zachęcił lokalne stowarzyszenie mieszkańców obszaru rewitalizacji *Winsstraße* do wszczę-

cia działań na rzecz tymczasowego zagospodarowania terenu pod sąsiedzki wielofunkcyjny park – plac miejski *Marie*. Decyzja o udzieleniu zgody na 10-letni okres bezpłatnego użytkowania terenu na ten cel (*Nutzungsvertrag* – umowa użytkowania) rozpoczęła serię wspartych przez miasto działań społecznych na rzecz powstania nowej przestrzeni rekreacji.

Podstawowe założenia ukształtowania placu zostały wypracowane w ramach warsztatów projektowych, których uczestnikami byli mieszkańcy, grupy szkolne, jak i wolontariusze-architekci krajobrazu, na równi z przedstawicielami administracji dzielnicowych terenów zielonych. Działania projektowe wsparli dobrowolnie artyści zamieszkali w sąsiedztwie. Dzięki ich współpracy murale, mozaiki oraz figuratywne obiekty do zabaw dzieci pojawiły się na placu przydając mu niepowtarzalny charakter.

W centrum obszaru rewitalizacji Winsstraße przy ulicy Marienburger otwarto w maju 1999 r. plac miejski *Marie*. Rozległa przestrzeń dawnej zajezdni pogotowia ratunkowego jako rekreacyjna rozplanowana została w sposób zapewniający sąsiedztwu zróżnicowane strefy programowe odpowiadające potrzebom odmiennych użytkowników. Od ulicy powstał zacieniony platanami plac miejski z miejscem na stoły do tenisa, prowadzi do małego amfiteatru. W głębi teren dla wyspecjalizowanych zabaw dzieci i młodzieży sąsiaduje z miejską łąką z huśtawkami oraz ogrodem sąsiedzkim skupionych wokół cieką wodnego poszerzonego o podmokły biotop.

Eksperymentalna wówczas, a obecnie modelowa formuła społecznego partnerstwa prywatno-publicznego inspirowana formatem nowojorskich *community gardens*, przekształcona została w rozwiązanie trwałe. Założenie *Marie* zainspirowane i zarządzane przez stowarzyszenie mieszkańców, a zaplanowane w społecznym procesie partycypacyjnym nagradzono lokalnie (Land Berlin nagroda *Gustav-Meyer-Preis 1999*) i międzynarodowo (tytuł *Soziale Stadt 2000/Miasto Społeczne 2000* w ramach *Europäischen Städtebaupreises* (Europejska nagroda urbanistyczna). Po upływie dziesięciolecia bezsprzeczny sukces tego miejsca umożliwił korzystne zmiany. Po długich negocjacjach miasto przekazało straży pożarnej inny teren. *Marie* jako trwała funkcja – komunalny teren zielony – po 2007 r. zostało doinwestowane z funduszy miejskich *Inicjatywa ku Przyszłości – Dzielnica* wspierających projekty społeczne nakierowane na rozwój zaangażowania obywatelskiego, poszerzenie oferty czasu wolnego i pedagogiki społecznej. Powtórzono proces planowania partycypacyjnego, aby remonty i przekształcenia trafniej odpowiadały na potrzeby mieszkańców. Dotychczasowe zaangażowanie społeczne po formalnym zakończeniu procesu rewitalizacji sformalizowane



zostało w 2009 r. przez zarejestrowanie stowarzyszenia przyjaciół *Marie* [*des Vereins Freundeskreis Marie*, [freundeskreismarie.wordpress.com](http://freundeskreismarie.wordpress.com)].

*Marie* służy nie tylko indywidualnej rekreacji. Umożliwia nawiązanie kontaktów sąsiedzkich, wspiera powstawanie wspólnych inicjatyw, konsoliduje społeczność kształtując postawy otwartości dla obcych. Ten cel wzmacnia funkcjonowanie w bezpośrednim sąsiedztwie tzw. pawilon ogrodowy przy *Marie* [*Gartenhaus am Marie*, [www.gartenhaus-wins49.de](http://www.gartenhaus-wins49.de)]. Zabytkowy obiekt przyszkolnego „Domu Nauczyciela” zaadaptowano zgodnie z wynikami społecznych warsztatów partycypacyjnych na zintegrowane centrum czasu wolnego dzieci i młodzieży, którego częścią specjalną jest świetlica zajęć (po)szkolna (na ok. 60 dzieci). Budynek nadzorowany jest przez wydział ds. młodzieży oraz stowarzyszenie *Netzwerk SpielKultur e.V.* [[www.netzwerkspielkultur.de](http://www.netzwerkspielkultur.de)] prowadzące na Prenzlauer Bergu wiele instytucji, tj. żłobki, przedszkola, świetlice przyszkolne.

Publiczne docenienie *Marie* jako miejsca integracji i wspólnotowego życia dzielnicy w czytelny sposób ujawnia się w rozwoju w tym obszarze nowych form mieszkaniowych w modelu kooperatyw (grup budowlanych). Dzięki współpracy urzędu i lokalnej społeczności doszło do zabudowy wąskich działek graniczących z *Marie* (Marienburger Straße 40) w sposób korzystny dla placo-parku. Nowa zabudowa zakryła ściany pożarowe dominujące dotąd nad *Marie*. Współpraca inwestorów projektantów i stowarzyszenia mieszkańców, przyjaciół *Marie* oraz światłych urzędników doprowadziła do rozwiązania, w którym architektura budynku integralnie związana jest z przestrzenią *Marie* – otwiera się swymi przestrzeniami wspólnymi, umożliwia mieszkańcom korzystny widok, nie odbierając użytkownikom parku dotychczasowych walorów.

Funkcjonowanie ogólnodostępnego Plac/Park *Marie* jako centrum integracji społecznej jest w obszarze rewitalizacji tym bardziej istotne, gdyż władze miasta prowadzą politykę ograniczenia gentryfikacji wspierając szczególnie modernizację substancji mieszkaniowej w modelu projektu samopomocowego. Takim przykładem jest działalność stowarzyszenia – spółdzielni mieszkaniowej *SelbstBau e.G.* [[www.selbstbau-eg.de](http://www.selbstbau-eg.de)]. Wspiera i koordynuje ono na terenie Berlina wiele inwestycji grup najemców mieszkań o najniższym budżecie, którzy jako wkład własny w poprawę swojego standardu mieszkaniowego inwestują własną pracę. Takim przykładem w obszarze rewitalizacji Winsstr w okolicy *Marie*, są dwie kamienice 60 [[www.selbstbau-eg.de/projekte/winsstrae-60](http://www.selbstbau-eg.de/projekte/winsstrae-60)] i Immanuelkirchstraße 20 [<http://www.selbstbau-eg.de/projekte/immanuelkirchstrae-20>].



## 6. *Quartiersmanagement* (management sąsiedztwa)

Obszar rewitalizacji Helmholtzplatz (pow. ok. 86 ha) od początku swego ustanowienia cieszył się złą sławą trudnego społecznie adresu Berlina. Dlatego też cele społeczne stały się rdzeniem zintegrowanych działań modernizacyjnych. Do najważniejszych kwestii należało ustabilizowanie fluktuacji i zatrzymanie odpływu ludności (rodzin) oraz wyeliminowanie rozwijających się w szybkim tempie społecznych patologii (narkotyki, przestępczość, przemoc). Obok typowych działań związanych z usunięciem funkcji uciążliwych i konfliktogennych, tj. źródła emisji uciążliwości środowiskowych, podjęto standardowe działania remontowe (mieszkania, dziedzińce, ulice, zieleńce) w oczywisty sposób ponoszące techniczną jakość zamieszkania. Wszystkie te działania, dzięki praktykom partycypacyjnym, wykorzystano do realizacji głównego celu rewitalizacji – odnowy społecznej sąsiedztwa. W tym celu ustanowiono na obszarze nowoczesną formułę współpracy z lokalną społecznością w ramach tzw. *Quartiersmanagement* (Management Sąsiedztwa). Wyspecjalizowana jednostka [S.T.E.R.N GmbH [www.stern-berlin.com](http://www.stern-berlin.com)] managerska podjęła się organizacji i przeprowadzenia działań mających na celu odbudowanie dobrej jakości życia we współpracy ze wszystkimi lokalnymi aktorami. Działania podejmowane w ramach QM miały prowadzić do stabilizacji społecznej obszaru, odbudowania relacji dobrosąsiedzkich, podniesienia pozytywnego poczucia identyfikacji mieszkańców z dzielnicą/sąsiedztwem (tzw. Kiez), poprawy sieci współpracy i komunikacji społecznej. Jako głównych uczestników procesów partycypacyjnych wskazano mieszkańców, właścicieli i najemców, pracodawców, inwestorów, przedsiębiorców oraz przedstawicieli społecznie aktywnych placówek lokalnych.

W sześcioletnim procesie (do 2005 r.) opracowano i wdrożono liczne strategie oraz zrealizowano projekty wynikające z ustawicznej współpracy z lokalną społecznością. Przez zróżnicowane formy uczestnictwa (Open Space, Zukunftswerkstätten/warsztaty przyszłości i tematyczne grupy robocze) zdołano dotrzeć do szerokiego, reprezentatywnego grona lokalnych aktorów budując trwale kanały komunikacyjne i sieci współpracy. Wzmocniono potencjał tworzenia inicjatyw obywatelskich, dzięki czemu główne projekty zrealizowane w ramach rewitalizacji zaadresowane zostały do konkretnych potrzeb i potencjałów lokalnej społeczności. Poprawa jakości przestrzeni publicznej oznaczała w tym przypadku (w latach 1999-2005 liczba mieszkańców wzrosła o 10% do 21 500 mieszkańców, z czego połowa była w wieku 18-35 lat ze wzrastającą liczbą dzieci poniżej 6 r. życia) intensywną rozbudowę zróżnicowanych form

infrastruktury społecznej zaopatrzonej w nowoczesne programy interakcji z mieszkańcami. Do najważniejszych działań należała modernizacja szkół oraz zintegrowane wsparcie dla ciągłości procesu dydaktycznego wychodzącego poza czas obligatoryjnych zajęć szkolnych – placówki organizacji czasu pozaszkolnego – kluby i świetlice młodzieżowe, wyspecjalizowane placówki dla dzieci, tj. MACHmit! Kinder Museum w dawnych Elias Kirche.

Do najważniejszych działań należało zagospodarowanie (trwałe lub tymczasowe) wszelkich luk w zabudowie na zindywidualizowane place zabaw oraz przestrzeni rekreacji (Hemholzplatz, Friedhofspark Pappelallee) zaopatrzone w odpowiednie pawilony ogrodowe, tj. TrafoHaus na Helmholtzplatz [Kindercafé – Kiezkind, [www.mein-kiezkind.de](http://www.mein-kiezkind.de)], stanowiące co najmniej techniczno-świetlicowe zaplecze dla użytkowników parku lub, jak na placu zabaw Pappelallee 17 kryjące w sobie przestrzenie warsztatowo-kulbowe dla organizacji młodzieżowych.

Obok tego typu usprawnień, proces rewitalizacji i QM wyszedł naprzeciw problemowi usamodzielnienia się młodzieży łącząc to w dwa główne nurty. Po pierwsze, wspierając powstawanie nadzorowanych i wspieranych (psychoterapia) rozwiązań *cohousingowych* dla małoletnich oraz młodych w sytuacjach problemowych. Po drugie, wspierając licznymi zróżnicowanymi programami zarówno systemy praktyk i staży zawodowych u lokalnych rzemieślników, jak i rozwój samozatrudnienia, przez zakładanie działalności gospodarczej w dzielnicy (lokale miejskie, zniżki czynszowe, samopomocowe (spółdzielnie socjalne) rozwiązania na rzecz aktywności zawodowej i zarobkowej). Ten model wypracowany również dzięki mediacji *QM managementu* dzielnicy realizował jednocześnie istotny cel rewitalizacji – utrzymanie mozaiki funkcjonalnej dzielnicy – utrzymanie i rozwój zróżnicowanego profilu działalności gospodarczej i stałych miejsc pracy.

Działalność QM identyfikowana była głównie z istnieniem w obszarze HEmholzplatz tzw. Kiezbüro prowadzącego stronę informacyjną [[www.Kiezportal](http://www.Kiezportal)]. Po 2005 r. wiele działalności związanych z QM przejętych zostało przez organizację – spadkobiercę utrzymywanych ze środków rady dzielnicy. Celem QM było zatem wypracowanie systemowych rozwiązań przygotowujących społeczność lokalną do dalszej samoorganizacji przez niezależne od miasta społeczne organizacje. O ile działalność QM należy ocenić bardzo pozytywnie, o tyle przejście z tak istotnym zakresem działalności do sfery zupełnie społecznej i prywatnej zdaje się nie działać w sposób oczekiwany. Nie można uznać za możliwe osiągnięcie takiej formuły samoorganizacji społecznej jako trwałego efektu procesu rewitalizacji.

## 7. Lipsk – od eksperymentu do modelu

Lipsk, miasto perforowane, jest w świecie symbolem innowacji w tworzeniu i stosowaniu nowych narzędzi rewitalizacji miast dotkniętych nagłym, dynamicznym rozwojem zjawiska kurczenia struktur miejskich. W 1993 r. wyznaczono w dzielnicach historycznych 13 obszarów rewitalizacji i rozpoczęło proces klasycznej rewitalizacji nastawionej głównie na remontowanie substancji mieszkaniowej (rynek mieszkaniowy), mimo użycia znacznych środków nie zabezpieczyły one miasta przed pogłębianiem się odpływu ludności do suburbiów i narastania pustostanów w zabudowie wielorodzinnej [Rembarz 2006a]. Zmiana celów odnowy (1998) z inwestowania w obiekty (historyczne) na wzmocnienie potencjałów rozwojowych i konkurencyjność rynkową obszarów węzłowych (dobre lokalizacje, wartościowe adresy gospodarcze), umożliwiła odwrócenie tendencji demograficznych i ekonomicznych.

Dwa główne rejony rewitalizacji miasta Leipziger Westen i Leipziger Osten, stały się u progu XXI w. poligonem eksperymentu nazwanego *Neue Grunder Zeit* (Nowe zakładanie miasta) – procesu przekształceń rozumianego hasłowo jako „więcej zieleni, mniej intensywnej zabudowy, więcej indywidualności”, w którego centrum stała relacja odnowy jakości przestrzeni publicznej (przez poszerzenie śródmiejskich terenów zielonych) do poprawy oceny parametrów inwestycyjnych (lokalizacyjnych) opuszczonych i niezagospodarowanych terenów śródmiejskich (tzw. perforacje) [Rembarz 2010b].

Lipsk zmieniając swoją strategię rozwoju rewolucyjnie odmienił sposób zarządzania miastem. Głównymi polami działań stały się trzy bloki: gospodarka i praca, społeczność i kultura w dzielnicy, zarządzanie dzielnicą i planowanie inwestycyjne w dialogu. Nacisk na stałą współpracę z szeroką reprezentacją społeczności lokalnych, środowisk gospodarczych i kreatywnych elit uznano za główny element innowacji w nowoczesnym, zintegrowanym zarządzaniu zmianą. Zaangażowane wyjście naprzeciw mieszkańcom w rozwiązywaniu ich problemów, ale także w realizacji ich biznesplanów, podniosło radykalnie efektywność w osiąganiu rewitalizacyjnych celów.

### 7.1. Koncepcyjny plan dzielnicy – nowe narzędzie planistyczne

Istotne znaczenie dla realizacji alternatywnego modelu rozwoju śródmieścia miasta miała zmiana w charakterze stosowanego warsztatu urbanistycznego. Dynamiczna sytuacja demograficzno-ekonomiczna wymagała nie tylko wysokiej elastyczności planowania. Niestandardowe rozwiązania przestrzenne,



często tymczasowe lub o długookresowo ograniczonej perspektywie funkcjonowania zmuszały do kreowania nowych rozwiązań prawno-administracyjnych. Miasto dążące do opanowania sytuacji niekontrolowanego pustoszenia i jego rozpadu rozpoczęło planowanie od podstawowego budowania nowej wizji przestrzennej. Bez tematów tabu podchodzono do analizy podstawowych rozwiązań, czego rezultatem są nowego rodzaju dokumenty planistyczne.

Szczególnym momentem przełomowym stało się przyjęcie za podstawę planowania, opracowanego w okresie 2001-2002, jako uszczegółowienie wizji rozwoju miasta do 2020 r., Konceptyjnego Planu Dzielnicy Leipziger Osten (*Konzeptioneller Stadtteilplan, KSP*). Opracowanie to odnosiło się do licznych metafor w sposób czytelny, ale niezwykle ogólny i elastyczny wyznaczało nowy przestrzenno-społeczny wizerunek dzielnicy. Odwołania do metafor i ideowych opisów przenosiło liczne konkretne rozwiązania do fazy projektowania realizacyjnego promując w ten sposób urbanistykę operacyjną, ściśle powiązaną z fazą realizacyjną przed planowaniem obszarowym, regulacyjnym tzw. *statutory planning*. Nieefektywność dotychczasowego klasycznego systemu planowania (F-plan, B-plan) wymógł na mieście rozwój koordynacyjnych narzędzi planowania budujących wizję celu (*Leitbildplan*), a nie determinujących ramy jej powstawania. Obszary rewitalizacji w granicach strefy Leipziger Westen – Plagwitz i Lindenau – przekształcane były w ramach paneuropejskich programów URBAN II, URBACT i bogatych programów federacyjnych. Można nazwać je  *europejskim eksperymentarium urbanistycznym*.

Do głównych założeń *KSP Leipziger Osten do 2020 r.*, w sytuacji nieodwracalności stanu performacji struktury miejskiej, stało się odejście od prób zachowania i odnowy całości struktury. Koncepcja wskazywała dwa cele – zachowanie głównych miejskich rdzeni dzielnicy oraz wykształcenie nowej sieci rozległych terenów zielonych. Chodziło o uczytelnienie granic (kantów) zabudowy, ale też o nadanie terenom niezabudowanym (po wyburzeniach ruin i trwałych pustostanów) czytelnej struktury przestrzennej.

## 7.2. Wzmacnianie wizerunku

### – nowe formy organizacyjne dla działalności gospodarczej

Postulat ochrony struktur zabudowy odpowiedzialnych za charakter historycznych dzielnic śródmiejskich łączy się w przypadku głównych magistrali transportowych centrum Lipska z celem umocnienia wizerunku gospodarczego centralnych obszarów tych dzielnic.



### ***Od miejskiej magistrali do ulicy handlowej***

Zschochersche Strasse (Leipziger Westen) jest jedną z pięciu głównych ulic Lipska położonych w historycznych strukturach miasta, ale poza jego głównym funkcjonalnym śródmieściem. W programie rewitalizacji określonym w początkach lat 90. fragment tej ulicy między ulicami Karl-Heine-Strasse a parkiem dzielnicowym Plagwitz (Stadtteilpark) wskazano do istotnych przekształceń jako jeden z głównych rejonów koncentracji działalności gospodarczej. W katastrofalnym ówczesnie stanie zabudowy i wyposażenia przestrzeni publicznej ulica oferowała kluczowy dla codziennego funkcjonowania dzielnicy program usługowy. Strategia stworzenia tu stabilnych, atrakcyjnych warunków rozwoju przedsiębiorczości skorelowana została z wymogami wizerunku przestrzennego. Uznano, że brak odpowiednich usług w dzielnicy przyspiesza proces odpływu ludności do dzielnic podmiejskich, podwyższa koszty życia pozostających oraz wzmacnia czynniki upadku społecznego (brak pracy, brak usług, pustostany). W planie ramowym (masterplanie) koordynującym realizację strategii określono działania w celu przekształcenia uciążliwej magistrali komunikacyjnej w „pełną życia ulicę biznesu”:

1. Rzetelnie zinwentaryzowano i przeanalizowano wszystkie (publiczne i prywatne) potencjały rozwojowe ulicy uznając za jej główne silne strony:
  - dziedzictwo historii – tradycja ulicy handlowej widoczna w zabytkowych odnowionych budynkach i nowych uzupełnieniach;
  - aktywna arteria miejska łącząca, w krótkim dystansie dzielnicę ze śródmieściem oraz z łącznikami ponadregionalnymi, posiadająca transport publiczny (tramwaj) oraz garaż wielopoziomowy;
  - innowacja – lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie z centrami badań i nowych technologii (*BIC, GaraGe, Kunststoffzentrum*);
  - woda i zielen – dzielnicowy park Plagwitz, Karl-Heine-Kanal, Clara-Zetkin-Park, Sportforum.
2. Określono cele rozwojowe w wymiarze organizacyjnym:
  - stworzyć drugą szansę dla przestrzeni miejskiej i wielu pustostanów w otaczających budynkach;
  - zebrać potencjały i siły – ustanowić nowe partnerstwa między właścicielami nieruchomości a wnoszącymi innowacyjną przedsiębiorczość i pomysły programy użytkownikami;
  - aktywować zamiast ołsniewać iluzją rozwiązań – małe mądre kroki ku trwałemu zrównoważonemu rozwojowi.
3. Określono strategię zainicjowania trwałego rozwoju:
  - wypracować wyjątkowe wyznaczniki (ikony) przestrzeni miejskiej,



- wzmocnić potencjały, usunąć braki i bariery,
  - opracować i zrealizować rozwiązania modelowe.
4. Stworzono zespół doradczy w ramach *URBAN-KompetenzZentrum* służący właścicielom, mieszkańcom i inwestorom jako platforma informacji, sieciowania oraz wsparcia rozwoju inicjatyw i projektów służących przekształceniu magistrali komunikacyjnej w oś usług i biznesu Zschocherschestrasse. Temu celowi służyły również stowarzyszenia, tj. IG Plagwitzer Geschäftsstrassen e.V., Gewerberaumborse Plagwitz.
  5. Wskazano działania inwestycyjne realizacji strategii:
    - rewitalizacja, modernizacja, stabilizacja, wyburzenia oraz oczyszczenie zabudowy;
    - użytkowanie tymczasowe niezabudowanych nieruchomości nie będących trwałymi miejskimi terenami zielonymi;
    - poprawa jakości otoczenia biznesu – mała architektura (meble miejskie), oświetlenie i reklama uliczna, design pomieszczeń handlowych;
    - ukształtowanie ulicy sprzyjające pieszym – klientom, mieszkańcom.

Podobną strategię działania pt. *Nowa Eisenbahnstrasse* zastosowano w umacnianiu potencjału głównej magistrali Leipziger Osten łączącą wschodnie dzielnice (Neustadt-Neuschönefeld, Neuschönefeld, Volkmarisdorf, Reudnitz) z centrum śródmieścia. Tak zwana Nowa Kolejowa między ulicami Rosa-Luxemburg i placem Torgauser uciążliwa bariera przestrzenna została zmodernizowana zarówno technicznie, jak i organizacyjnie.

W celu realizacji nowego wizerunku tego fragmentu miasta – aktywnej miejskiej ulicy handlowej, istotnej dla funkcjonalnego śródmieścia dzielnicy, zgodnie z programem Centra realizującym politykę rozwojową miasta – *Nowe zakładanie miasta*:

1. Opracowano i zrealizowano do 2004 r. projekt wielobranżowy, zgodny z koncepcją architektury krajobrazu miejskiego. Wprowadzono w nim szerokie chodniki, bezpieczne ścieżki rowerowe, obustronne rzędy drzew i zgrupowania zieleni, miejsca postojowe i parkingowe w rejonach stref handlowych, wygodne dla pasażerów przystanki tramwajowe.
2. W celu przyspieszenia rozwoju działalności gospodarczo-handlowej w tym rejonie:
  - władze Lipska zatrudniły wyspecjalizowaną firmę managerską, której zadaniem stało się wsparcie przedsiębiorców działających lub zamierzających rozpocząć działalność na Eisenbahnstrasse; do głównych zadań zespołu menedżera ulicy handlowej zależało: stabilizacja i optymalizacja zewnętrznej sytuacji gospodarczej firm działających w rejonie

oraz pomoc w zwiększeniu ich aktywności; wsparcie miasta z wykorzystaniem menedżera ulicy handlowej polegało na:

- monitoringu i doradztwie w sprawie rozwoju biznesplanów firm działających i sprowadzających się w rejon Eisenbahnstrasse;
- inicjowaniu projektów mogących zwiększyć atrakcyjność ekonomiczną ulicy jako strefy biznesowej;
- tworzeniu aktywnej sieci kontaktów między podmiotami gospodarczymi, klientami i mieszkańcami, w celu wymiany doświadczeń i kreowania wspólnych inicjatyw gospodarczych, a także promocja ulicy jako strefy biznesu na zewnątrz;
- wsparcie powstania stowarzyszenia „Lo(c)kmeile Eisenbahnstrasse e.V. na rzecz rozwoju rejonu Eisenbahnstrasse jako centrum handlowego, działającego w celu poprawy samoorganizacji przedsiębiorców oraz pomoc dla nowo osiedlających się w tym rejonie firm;
- miasto Lipsk stworzyło listę środków finansowych i narzędzi ekonomicznego wsparcia dla przedsiębiorców z Eisenbahnstrasse w realizacji ich przedsięwzięć, ze szczególnym uwzględnieniem tych biznesplanów prowadzących do:
  - umocnienia małych i średnich przedsiębiorców,
  - stworzenia trwałych nowych miejsc pracy i praktyk zawodowych,
  - poprawy warunków prowadzenia istniejącego w rejonie biznesu,
  - odnowy i rewitalizacji powierzchni usługowych.

Projekt został zrealizowany w ramach kierunku rozwojowej polityki przestrzennej miasta: *Nachhaltige Forderung von Stadtteilzentren und Geschäftsstrassen* (trwałe i zrównoważone wsparcie dla miejskich centrów i ulic handlowych) oraz programu rewitalizacji Leipziger Osten – projekt Miasta Lipsk współfinansowany ze środków unijnych EFRE.

### 7.3. Park jako katalizator rewitalizacji

Gęsto zabudowany w okresie prosperity gospodarczej obszar dzisiejszego śródmieścia Lipska przez dekady cierpiał na niedobór terenów rekreacyjnych, a szczególnie zieleni parkowej. Proces deindustrializacji umożliwił przekształcenia większości terenów stanowiących dotychczas bocznic kolejowe oraz tereny placów składowych na miejskie parki. Pod hasłem „Więcej zieleni mniej zabudowy (gęstego)” (*Mehr Grün, weniger Dichte*) przekształcono dużą powierzchnię terenów publicznych na obszary zielone, których forma ukształtowania mimo zastosowania rozwiązań niskobudżetowych bez-





sprzecznie podkreśla unikalność miejsca, buduje nową tożsamość sąsiedztwa. Obszary rewitalizacji Lipska stały się eksperymentatorium dla architektów krajobrazu [*landscape architecture/landscape planning*] rozwiązujących za pomocą materii krajobrazowej zadania zwyczajowo wymagające zabudowy. W Lipsku właśnie te rozwiązania w konwencji *landscape* urbanizmu należą do istotnej innowacji urbanistycznej – traktowanie miasta jak ciągłości krajobrazowej.

Henriettenpark, Leipziger Westen to przestrzeń o powierzchni 1,7 ha, położony jest w historycznej zachodniej dzielnicy Lipska Lindenau, między ulicami Enders, Lutzner, Henrietten i Guts-Muths-Straße charakteryzującej się, podobnie jak śródmieście Łodzi, zabudową mieszkaniową z przełomu XX/XXI w. otaczającą liczne małe dawne zakłady i warsztaty produkcyjne. Park zajął II miejsce w konkursie *Euro Cities Award* w Porto<sup>21</sup>.

Teren dzisiejszego parku dzielnicowego to dawna bocznica kolejowa zakładów gumowych i plac składowy węgla, o czym przypomina podłużny kształt założenia oraz koncepcja ukształtowania krajobrazu nowej przestrzeni publicznej, w której krajobraz wkomponowano elementy układu torowego wykorzystanego też poza parkiem do stworzenia systemu ciągów pieszo-rowerowych dzielnicy. Skromne, nieformalne, ale funkcjonalne urządzenie Henriettenpark z indywidualnie zaprojektowanym wyposażeniem, tj. ławki i elementy drewniane wykonanym w funkcjonującej w sąsiedztwie firmie stolarsko-designerskiej (znak wsparcia miasta dla osiedlającego się tu lokalnego biznesu), jest elementem szerszej koncepcji – stworzenia w tym rejonie gniazda wsparcia społecznego [Rembarz 2010a].

W przylegającej do parku zabudowie przemysłowej zlokalizowano ośrodek wsparcia dla osób niepełnosprawnych umysłowo oraz ich rodzin, ze specjalnym punktem doradczym dla dzieci osób dotkniętych chorobami psychicznymi. Centrum „Auryn” prowadzone przez stowarzyszenie „Wege e.V” otrzymało wsparcie w ramach programu unijnego URBAN II w projekcie *Lebensraume zur Bewaltigung seelicher Krisen* (Przestrzeń życiowa dla przezwyciężenia kryzysów psychologicznych). Funkcjonujący w jego ramach ośrodek pobytu dziennego i terapii zajęciowej korzysta w Henriettenpark jako przestrzeni terapeutycznej, biorąc na siebie w partnerstwie z miastem wiele obowiązków związanych z utrzymaniem parku. Znakiem szczególnym ośrodka, jak i całego parku stała się ogromna pomarańczowa dżdżownica z plastiku zdobiąca główną fasadę budynku (fot. 21-26).

<sup>21</sup> [www.eurocities.eu].

Po gruntownym wyremontowaniu, sąsiednie kamienice przeznaczono do realizacji specjalnego programu mieszkaniowego, zorientowanego na pomoc rodzinie. Po jednej stronie parku zamieszkały osoby między 18-35 lat obciążone chorobami umysłowymi, uczące się samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie, po drugiej stronie utworzono ośrodek „Nest” (gniazdo), który w formule terapeutycznego *cohousingu* wspiera młodych, dorosłych mężczyzn (18-27 lat) w trudnej sytuacji życiowej.

Dzięki specjalnemu programowi miejskiemu *Selbstnutzer-Programm zur Rettung Leipziger Gruderzeithauser* (Program ratowania lipskich budynków z przełomu wieków w modelu Selbstnutzer – wsparcie miasta dla prywatnych inwestorów zamierzających wprowadzić do zabytkowych budynków aktywny program użytkowy, tj. własne mieszkanie, własne biuro, własny biznes) w przemysłowej 100-letniej hali rozpoczęła działalność firma komputerowa DATA-TEAM GmbH, która przenosząc się do Lipska z Badenii-Wurtembergii stworzyła tu nową placówkę z ośrodkiem szkoleniowym wraz z mieszkaniami dla pracowników (lofty).

Program dopełnia zespół obiektów firmy Leipziger Tapeten GmbH, która w tych halach działa od 1903 r. Dzięki przeprofilowaniu budynku z obiektu produkcyjnego na szkoleniowy w rejon Henriettenpark codziennie przybywa grupa kursantów i stażystów w różnym wieku, korzystająca z parku i okolicznej gastronomii w przerwach swoich zajęć.

Efekt katalizy urbanistycznej, jaką wywołała transformacja rampy kolejowej na Henriettenpark w dzielnicy Lindenau należy obecnie do klasyki warsztatu rewitalizacji ukształtowanego transformacją gorlickiego dworca kolejowego na berlińskim Kreuzbergu w Gorkitzer Park – obecnie największą przestrzeń otwartą tej intensywnie zabudowanej i gęsto zaludnionej dzielnicy robotniczej Berlina. Podobne zamierzenie – poprawy parametrów lokali-



Fot. 21 i 22. Henriettenpark przed i po rewitalizacji

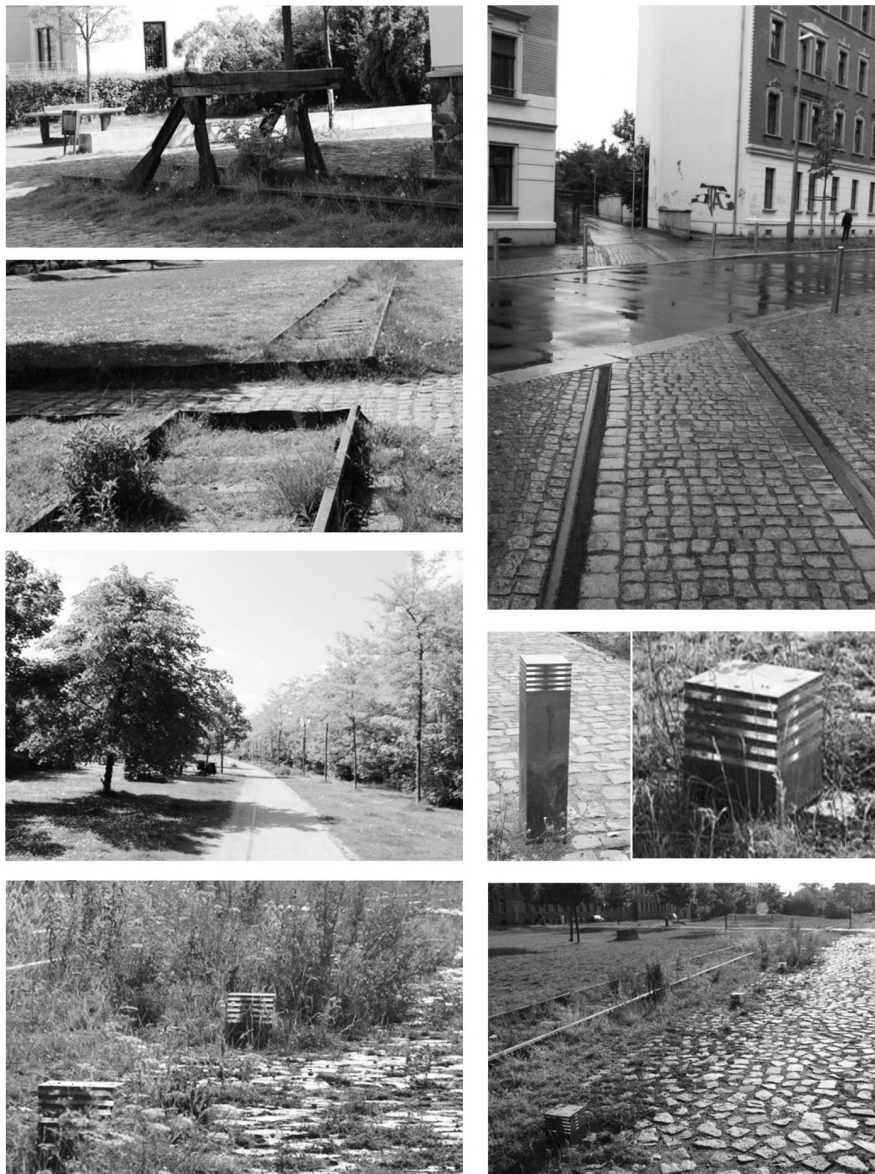
Źródło: [Stadt Leipzig... 2005].

zacyjnych obszarów przylegających do atrakcyjnych terenów rekreacyjnych zamierzano osiągnąć poszerzając i modernizując park miejski Rabet w dzielnicy Volkmarisdorf we wschodnim Lipsku. Niskobudżetowe inwestycje tej skali w dzielnicach spustoszonych przez ekonomiczną recesję, muszą się odwoływać do prostych, ale pewnych rozwiązań z dziedziny *landscape planning*. Rabet pozbawiony ograniczającej go od stu lat zabudowy obrzeżnej w nowym zagospodarowaniu otrzymał nowe, regularne zasadzenia drzew, których zadaniem stało się zrekompensowanie tej straty. Ogromna przestrzeń parku połączona została artystyczną pętlą czerwonej wstęgi – trasy rowerowo-rolkowej spinającej naokoło cały obszar terenu rekreacyjnego. Rabet zintegrowany jest z zaplanowaną nową siecią przestrzeni zielonych dzielnicy przez łączniki nie zawsze stanowiące własność miasta. W obecnej sytuacji rynku inwestycyjnego, a tym bardziej mieszkaniowego działki te nie mają żadnych szans na inwestycje. Dla wspólnego celu – poprawy koniunktury społeczno-ekonomicznej całego miasta – konieczne jest wykształcenie nowego zdrowego wizerunku, nie zaburzonego widokiem niezagospodarowanych ruin i niezamieszkałych budynków-duchów. Lepsze jest zagospodarowanie terenu jako miejskiej zieleni tymczasowej niż chronienie ruder generujących degradację społeczną (fot. 27-34).

Realizacja głównych zamierzeń określonych w planie koncepcyjnym w 2002 r. przynosi powoli efekt – ponownego wypełniania się zabudowy. Dużą zasługę miało przewartościowanie przyzwyczajęń do logiki rządzącej miastem



Fot. 23-26. Henriettenpark z widokiem na adaptowany na funkcje cohousing ośrodka „Nest”, Leipziger Westen



Fot. 27-34. Wykorzystanie autentycznych elementów wyposażenia terenu przekształcanego z bocznic i placów kolejowych w przestrzenie publiczne – parki, place, ścieżki piesze – zapewniają poczucie autentyczności przestrzeni i historycznej ciągłości miasta

tradycyjnym. W obu obszarach rewitalizacji od kilku lat dopuszcza się realizację nowej intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określając dla niej specjalne zasady urbanistyczne – budowanie miejskiego charakteru przestrzeni. Idea ta odniesiona została również do zabudowy historycznej – niewielkie budynki wielorodzinne przebudowuje się na swoiste *townhouses*, czyli współczesne kamieniczki – łącząc mieszkania, a nawet piętra w sposób zwiększający indywidualizację zabudowy, aby stała się konkurencyjna w stosunku do domu wolnostojącego na suburbiach. Konkurencja centrum-obrzeża skłoniła Lipsk do liberalizacji wyobrażeń o typowo śródmiejskim sposobie zagospodarowania podwórzy i wolnych działek prywatnych [Rembarz 2006a]. Miasto wspiera inicjatywy mieszkańców użytkowania wolnych terenów jako ogrodów sąsiedzkich, a nawet działek rodzinnych. Pomoc administracji miejskiej polega często na skontaktowaniu i pomocy prawnej w aranżacji zasad użytkowania między właścicielami a chętnymi ogrodnikami miejskimi. Wydaje się, że w Lipsku udało się otworzyć model rozwojowy na tzw. inną stronę nowoczesności, kojarzoną dotychczas głównie z miastami sieci CittaSlow.

### Podsumowanie

Opisane w prezentowanym tekście przykłady wybrane zostały z myślą o rozległych potrzebach rewitalizacyjnych śródmieścia Łodzi. Postrzeganie ich jako inspiracji a nie wzoru, umożliwia dokonywanie szerokich kompilacji w poszukiwaniach rozwiązań problemów nie tylko łódzkich. Docenić należy intencje władz lokalnych i rządu uczynienia z Łodzi przykładu modelowego dobrej praktyki rewitalizacyjnej dla polskich miast. Pogłębiona obserwacja procesu pokazuje jednak, że polski potencjał absorpcji transferu wiedzy o najlepszych realizacjach europejskich, nawet w Łodzi jest nadal zbyt niski. Główną barierą jest sektoralna/silosowa administracja stawiająca wydział rewitalizacji w roli słabego petenta innych wydziałów, a szczególnie służb konserwatorskich oraz wydziałów komunikacji (konkluzje debaty IV Kongresu Rewitalizacji w Wałbrzychu 2016). Nie bez znaczenia jest zasadniczy brak wiedzy o charakterze i roli innowacji oraz ogromna zachowawczość w kwestii ich stosowania. Przy braku rozbudowanego wysokiej klasy doradztwa profesjonalnego, nadal zbyt niski jest poziom kompetencji służb miejskich (urzędników), nie ma też praktyk stosowania zróżnicowanych metod poszukiwania innowacji oraz innowacyjnych planistów i managerów znających się na specyfice rewitalizacyjnej.

Analiza strategii i osiągnięć rewitalizacyjnych w rejonach Leipziger Westen i Leipziger Osten wskazuje wiele pomysłów mogących stanowić in-



spirację do partycypacyjnego rozwiązywania problemów charakteryzujących rejon dekonstrukcji obciążony, podobnie jak Obszarowa Rewitalizacja Łodzi złożonymi uwarunkowaniami społecznymi. Zwraca uwagę duży potencjał innowacji w kwestii tworzenia lipskiej strategii wzmacniania konkurencyjności obszarów węzłowych wychodzący od opracowania tzw. strategii konkurencyjności w ramach polityki „Nowego Zakładania Miasta” dzielącą się na dział strategii ochrony i zachowania (konserwacji zabytkowej struktury) oraz dział strategii przebudowy i unowocześnienia.

Bezpośrednie inspiracje do realizacji projektów o charakterze katalizy urbanistycznej akupunkturowo wykorzystujących obiekty i przestrzenie pozostające w gestii miasta odnajdziemy w dwóch blokach. Po pierwsze, zestaw działań nad utworzeniem spójnego systemu różnorodnych obszarów zielonych w podziale na trwale i tymczasowo urządzone. Ich działanie ma charakter generatorów dobrej kondycji społecznej oraz wzrostu renty gruntów nieruchomości przyległych. Po drugie, system wsparcia miasta dla centrów przedsiębiorczości tzw. ulic handlowych, odpowiedzialnych za trwałą przyrost miejsc pracy, wzmocnienie sektora przedsiębiorczości oraz wdrożenie gospodarczej innowacji miejskiej. Opisane w tym opracowaniu przykłady parków miejskich i przestrzeni publicznych pokazują potencjał, jaki istnieje nawet w daleko ograniczonej przestrzeni miejskiej, gdy miasto otworzy się na niekonwencjonalne rozwiązania przestrzenne. Istotne jest spojrzenie na potencjał terenu do realizowania skonsolidowanych programów miejskich – współdzielone przestrzenie, łączone funkcje. Zarówno miejskie skwery, mikroparki kieszonkowe, place zabaw (przedszkole), zielone podwórka, jak i dawne oraz obecne cmentarze powiązane w spójny system zazielenionymi ulicami i pieszymi przejściami stanowiącymi istotne ubogacenie jakości życia w samym centrum gęsto zabudowanego śródmieścia miasta. Rozpatrywana w Berlinie pod kątem kwestii klimatycznych (mikroklimatycznych) zasada zagospodarowywania luk w zabudowie pustych parceli oraz realizowania programów „podwórkowych” napotyka w Łodzi na istotne podstawowe ograniczenia kompetencyjne/świadomościowe.

Zintegrowane koncepcje łączące inwestycje twarde z projektami miękkimi pokazują, jak istotny jest czynnik rozwoju sprawnych kanałów i sieci komunikacyjnych. Ich funkcjonowanie umożliwia zwrotny przepływ kreatywnych energii owocujący wzrostem zaufania publicznego, a przede wszystkim wydatkowania środków na inwestycje celnie zaadresowane w potrzeby i oczekiwania ich użytkowników i odbiorców wsparcia. Rola strony publicznej w procesie rewitalizacji musi się w Polsce unowocześniać. Wspar-



cie sektora prywatnego, jak w przykładzie przekształceń magistrali handlowych Lipska czy wspierania drobnych przedsiębiorców i adeptów w rozwoju kariery zawodowej na Prenzlauer Bergu, musi istotnie przypominać działania managerskie, katalizujące powstawanie inicjatyw gospodarczych czy inwestycyjnych.

Omówiona praktyka niemiecka pokazuje, ile zyskuje się dzięki zintegrowanemu planowaniu i realizacji projektów, których efektem ma się stać poprawa jakości przestrzeni publicznej, a w konsekwencji jakości życia. Wykorzystanie efektu synergicznego działania możliwe jest jedynie wtedy, gdy administracja nie tylko współpracuje rzetelnie z lokalną społecznością, ale przede wszystkim integruje swoje działania wewnętrzne dogłębnie rozumiejąc nadrzędny cel swojego działania.

W Berlinie i Lipsku bezsprzecznie przez 20 lat prowadzenia procesu rewitalizacji celem nadrzędnym była odnowa społeczna zrujnowanych dzielnic. Działano, aby lokalnej społeczności zwiększyć kompetencje do rozwiązywania życiowych problemów zarówno indywidualnie, jak i przez sąsiedzką współpracę. Zasada uczenia konstruowania i używania wędki, a nie oczekiwania na darmowe rybki, jest czytelna we wszystkich wieloaspektowo skonstruowanych projektach. Mimo że również tam skutkiem sukcesów rewitalizacyjnych staje się eskalacja procesów gentryfikacyjnych, ich tempo, skala i skutki wydają się, dzięki jakości prowadzonej polityki miejskiej, łagodne i rozłożone w czasie. Stało się to dzięki rzetelnemu zaangażowaniu w realizację innowacyjnej i odpowiedzialnej prospołecznej polityki miejskiej, zarówno samorządu lokalnego – miasta i landu, jak i centralnych urzędów.

## Literatura

- Berg-Schlosser D., Giegel H.-J. (red.), 1999, *Perspektiven der Demokratie. Probleme und Chancen im Zeitalter der Globalisierung*. Campus Frankfurt a.M. New York, s. 177-216.
- Durth W., 2010, Eine Zeitreise durch die Baukultur. Zur Geschichte der Internationalen Bauausstellungen Netzwerk IBA meets IBA – Zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen IBA Hamburg GmbH Jovis, s. 16-30.
- European Urban Agenda – Pact of Amsterdam* 2016.
- Florentin D., 2010, *The “Perforated City”*. Leipzig’s Model of Urban Shrinkage Management Journal Issue, Berkeley Planning Journal, 23(1) Ecole Normale Supérieure Publication Date: 2010 Permalink, [<https://escholarship.org/uc/item/97p1pljx> dostęp 02.02.2016].

- Kil W., 1996, *Die legende als Lernmodell*. Architektenkammer Architektur in Berlin, Jahrbuch, Junius Berlin, s. 28-35.
- Krajowa Polityka Miejska 2023 (KPM).
- Martyniuk-Pęczek J., 2013, *Od pragmatyzmu do masowej indywidualizacji w kształtowaniu form oświetlenia miasta*. Politechnika Gdańska, Wydział Architektury, Gdańsk
- Martyniuk-Pęczek J., Rembarz G., 2015, *Przestrzeń publiczna dzielnicy w partycypacyjnym planowaniu strategicznym. Quo vadis, Gdańsku? Mieszkańcy planują swoje miasto*. GFIS PG SSW, Gdańsk.
- Meyhöfer D., 2007, *An Interview with Prof. Dr. Saskia Sassen*. IBA Hamburg (Hg) Metropole 1, Reflexion Entwürfe für die Zukunft der Metropole, Jovis.
- Rembarz G., 2006a, *Lipska willa w śródmieściu*. „Urbanista”, s. 33.
- Rembarz G., 2006b, *Zależność procesów kurczenia i suburbanizacji na przykładzie miast niemieckich*, [w:] *Problem suburbanizacji*, P. Lorens (red.). Biblioteka Urbanisty, T.7, Wyd. Miesięcznik „Urbanista”, 01/2006, Warszawa.
- Rembarz G., 2009, *Polityka miejska w dialogu, a nie w ustawie. O niemieckiej narodowej polityce rozwoju miast*. „Przegląd urbanistyczny”, R. I-2009, T. I, s. 124-126.
- Rembarz G., 2010a, *Przestrzeń publiczna dzielnic mieszkaniowych w strategiach rozwoju miast niemieckich na przykładzie Monachium i Lipska*. Czasopismo Techniczne, Politechnika Krakowska, R. 107, z. 5 – Architektura z. 3-A (2010), s. 171-177.
- Rembarz G., 2010b, *Niemiecki współczesny model kształtowania miejskich struktur mieszkaniowych*. Czasopismo Techniczne Politechniki Białostockiej, „Architecturae et Artibus”, nr 3.
- Sassen S., 2016, *How Jane Jacobs Changed the Way We Look at Cities*. The Guardian online Wednesday 4 May 2016 15.15 BST [<https://www.theguardian.com/cities/2016/may/04/jane-jacobs-100th-birthday-saskia-sassen>].
- Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2011, *Handbuch zur Partizipation*, Berlin.
- Stadt Leipzig *Dezenat Stadtebtwicklung und Bau* (2005), Beitrage zur Stadtentwicklung , No 43.
- Stompka P., 2007, *Zaufanie: fundament społeczeństwa*. Wyd. Znak, Warszawa.
- Ustawa o rewitalizacji*, 9 października 2015.
- Walter J., 2010, *Internationale Bauausstellungen als Instrument der Stadtentwicklung – Zum „Warum, Wann, Wofür“ aus Sicht der Städte und Regionen*. Netzwerk IBA meets IBA – Zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen (2010), IBA, Hamburg GmbH, Jovis, s. 56-62.
- Zwierzyński L., 2011, *Zakorzeńić się głębiej niż pustka – Słowackiego projekt kosmicznego zamieszkiwania*. Czasopismo Naukowe „Anthropos?”, nr 16-17, Wyd. Filologiczny Uniwersytetu Śląskiego, [<http://www.anthropos.us.edu.pl/anthropos9/texty.htm>, dostęp 02.02.1017].



**Strony www:**

[[http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/DE/Grundlagen/Handlungsfelder/handlungsfelder\\_node.html](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/DE/Grundlagen/Handlungsfelder/handlungsfelder_node.html)]

[<https://deu.archinform.net/stich/544.htm>].

[<https://hal-upec-mlv.archives-ouvertes.fr/hal-01265930/document>].

[<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/boetzowstr/index.shtml>].

[<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/>].

[<http://www.leipziger-westen.de/>].

[<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-osten/>].

[<http://www.leipziger-osten.de/>].