

Paweł Wojdyłak

Wrocławska Rewitalizacja

Planowanie Rewitalizacji we Wrocławiu – Doświadczenia z Nadodrza oraz Przedmieścia Oławskiego

1. Wstęp

We Wrocławiu proces odnowy zaniedbanych obszarów miejskich prowadzony jest od 1990 roku. Pierwsze działania podjęto po roku 1990 w obszarze Rynku, Placu Solnego oraz niektórych odcinków okolicznych ulic. Pierwszym obszarem rewitalizacji, w którym podjęto skoordynowane i skoncentrowane działania infrastrukturalne, społeczne i gospodarcze, było Nadodrze. Obszar XIX-wiecznej zabudowy kwartałowej, położony po północnej stronie historycznego centrum, po północnej stronie rzeki Odry. Przygotowania do kolejnego etapu rewitalizacji we Wrocławiu rozpoczęły się w 2004 roku, równoległe z przyjęciem Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego 2004-2006. W 2005 roku został opracowany Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2004-2006 i lata 2007-2013.

Pełnomocnikiem Prezydenta ds. Rewitalizacji jest wiceprezydent Adam Grehl. Do przygotowania, wdrażania i koordynacji działań rewitalizacji miasto założyło spółkę celową Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o. Spółka działa jako operator rewitalizacji. Posiada doświadczenie w opracowaniu dokumentów strategicznych - między innymi Lokalnych Programów Rewitalizacji, zintegrowanych strategii rewitalizacji, masterplanów, planów zarządzania. Szerokie spektrum działań rozumianych jako rewitalizacja wymaga posiadania wiedzy interdyscyplinarnej. W zespole spółki Wrocławska Rewitalizacja znajdują się specjaliści z dziedzin architektury, urbanistyki, zieleni, spraw społecznych, finansowania, prawa zamówień publicznych, prawa budowlanego i in. Inicjatorem i zarządzającym procesem rewitalizacji jest samorząd terytorialny, a uczestnikami wszyscy zainteresowani dobrem obszaru: mieszkańcy, przedsiębiorcy, instytucje, organizacje pozarządowe i inni.

W kwietniu 2016 roku w ramach opracowanego Lokalnego Programu Rewitalizacji we Wrocławiu na lata 2016–2018 został wyznaczony nowy obszar wsparcia. Obszar ten obejmuje dwa osiedla: Przedmieście Odrzańskie (Nadodrze) i Przedmieście Oławskie.

2. Nadodrze

2.1. Rewitalizacja Nadodrza

Na Nadodrzu działania rewitalizacji rozpoczęły się w 2004 roku. W pierwszej fazie procesu działania były skoncentrowane na projektach infrastrukturalnych i rewaloryzacji obiektów wartościowych historycznie. W latach 2007–2014 kontynuowano działania na Nadodrzu w oparciu o program przedsięwzięć rewitalizacyjnych współfinansowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego (RPO WD) 2007-2013. Obszar wsparcia obejmuje teren o powierzchni 110 ha, z ok. 35 tysiącami mieszkańców. Dzięki inwestycjom w ramach źródeł publicznych udało się zmienić wizerunek osiedla. Łączna kwota środków publicznych, które zainwestowano to 140,5 mln zł, z czego 41,7 mln zł stanowiło dofinansowanie ze środków UE w ramach RPO WD.

Wśród głównych projektów na Nadodrzu można wskazać: 43 remonty kamienic należących do wspólnot mieszkaniowych i miasta, 66 remontów kamienic (31 w ramach Programu 100 kamienic, 35 w ramach innych programów miejskich i przeprowadzane przez wspólnoty mieszkaniowe), ale i projekt zagospodarowania i rewaloryzacji 3 zielonych przestrzeni publicznych (o łącznej powierzchni ok. 7 ha). Ważną grupą działań w ramach rewitalizacji były projekty zagospodarowania wnętrz podwórzowych – łącznie ok. 7 ha powierzchni zostało wyremontowanych. Wśród działań modernizacyjnych nie zabrakło projektów adaptacji budynków oficynowych na nowe funkcje – przykładem są obiekty Nadodrzańskie Centrum Wsparcia MOPS, Centrum Rozwoju Zawodowego Krzywy Komin oraz pracownie artystyczne działające na rzecz społeczności lokalnej. Zmodernizowano również 2 szkoły oraz siedzibę Komisariatu Policji. W ramach programu w jednej z wyremontowanych kamienic utworzono 14 mieszkań chronionych oraz świetlicę terapeutyczną. Zrealizowane inwestycje publiczne pozytywnie wpłynęły na Nadodrze, były zachętą do stworzenia prywatnych inicjatyw gospodarczych lub artystycznych. Ponadto na Nadodrzu zaczęły pojawiać się nowe organizacje pozarządowe, inicjatywy artystyczne, czy nowe usługi skierowane zarówno do mieszkańców, jak i wszystkich Wrocławian. Proces pozytywnych przemian trwa. Kolejna faza

procesu rewitalizacji jest kontynuowana w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016 -2018. Osiedle staje się coraz lepiej postrzegane przez jego mieszkańców, jak i wszystkich Wrocławian.

2.2. Nadodrzański Ogród Społeczny

Równolegle do dużych projektów modernizujących infrastrukturę konieczna jest dbałość o mikrodziałania. W 2015 roku spółka Wrocławska Rewitalizacja wystąpiła z inicjatywą zorganizowania na dzikim parkingu na Nadodrzu u zbiegu ulic Paulińskiej i Rydygiera ogrodu społecznego dla mieszkańców. Miejsce położone było w sąsiedztwie siedziby organizacji pozarządowych, Nadodrzańskiego Centrum Wsparcia MOPS i gimnazjum.

Celem projektu było stworzenie przestrzeni służącej rekreacji, integracji i podejmowaniu działań przez mieszkańców osiedla czy organizacje pozarządowe działające w obszarze. Miejsce to może przyczynić się do integrowania społeczności lokalnej oraz do budowania więzi sąsiedzkich. Do realizacji projektu udało się pozyskać sponsorów: FORTUM S.A. (właściciel miejskiej sieci ciepłowniczej, dzięki któremu na skwerze stanął kontener do przechowywania sprzętu ogrodniczego i mebli) oraz firmę UTZ, która dostarczyła skrzynie, w których nasadzono rośliny ozdobne i zioła. Dzięki współpracy stowarzyszeń Trampolina, Nomada i fundacji Klamra na ścianie szczytowej kamienicy powstał mural, namalowany przy zaangażowaniu społeczności romskiej.

Nadodrzański Ogród Społeczny staje się miejscem o nowej jakości. W 2016 roku jego przestrzeń była wielokrotnie wykorzystywana jako miejsce różnych wydarzeń, takich jak np. potańcówki, wyprzedaże garażowe, kino letnie, gry dziecięce, dni seniora – organizowane przez NGO. Spółka Wrocławska Rewitalizacja jako operator aktywnie wspiera wszelkie działania podejmowane w ogrodzie społecznym oraz opiekuje się kontenerem, z którego istnieje możliwość wypożyczenia sprzętu do organizacji wydarzeń plenerowych – (stoły, ławki, leżaki czy namioty) albo do aktywności ogrodniczych. Ważnym działaniem jest promocja tego miejsca wśród lokalnych organizacji pozarządowych i mieszkańców w mediach.

2.3. Mozaika Nadodrza

Inicjatywą Spółki było stworzenie w sąsiedztwie ogrodu społecznego Mozaiki Nadodrza. Do udziału w tym przedsięwzięciu zaproszono mieszkańców Nadodrza oraz wszystkich zaangażowanych w proces rewitalizacji, czy związanych z osiedlem. Projekt jest symbolem zmian, które zadziały się na Nadodrze w latach 2007-2015. Dzięki współpracy z nadodrzańskimi artystami ceramikami, zostały przeprowadzone warsztaty, podczas których uczestnicy mieli możliwość zaprojektowania oraz wykonania własnego ceramicznego kafła. W projekcie wzięło udział ponad 400 uczestników, ze wszystkich kafli udało się skomponować mozaikę, zamontowaną na elewacji kamienicy Rydygiera 43. Przedsięwzięcie umożliwiło pozostawienie trwałego śladu w przestrzeni rewitalizowanego osiedla.

3. Przedmieście Oławskie

3.1. Informacje o obszarze

Przedmieście Oławskie to nowy obszar rewitalizacji we Wrocławiu. Obszar ten znajduje się na wschód od ścisłego centrum miasta. Powierzchnia objęta programem rewitalizacji to 160 ha, zamieszkała przez 24 tys. mieszkańców. Główną funkcją osiedla jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa. Wschodnia część obszaru objętego wsparciem rozciąga się wzdłuż rzeki Oławy i obejmuje wyłącznie tereny zielone. W obszarze znajduje się dużo ulic o dobrze zachowanych bądź w ogóle niezmienionych fragmentach oryginalnej zabudowy historycznej, przeważnie cztero-, pięcio- i sześciokondygnacyjnych kamienic. Strukturę urbanistyczną Przedmieścia Oławskiego tworzą zamknięte kwartały zabudowy, historycznie w ich wnętrzach lokalizowane były zabudowania produkcyjne, ale i oficyny mieszkalne, większość z tych obiektów nie zachowała się do dzisiaj. Wnętrza kwartałów są zróżnicowane pod względem kształtu i wielkości. Obecnie są to przestrzenie wykorzystywane przez mieszkańców, ale i przedsiębiorców, na różne cele. Zabudowa osiedla jest zróżnicowana; dominują kamienice z przełomu XIX i XX wieku. Wiele luk w zabudowie jest wypełnianych przez nowe budynki już od przełomu jak 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku. Proces ten zintensyfikował się w ostatnich latach. Atrakcyjna lokalizacja Przedmieścia Oławskiego wpływa na powstawanie tu nowych inwestycji mieszkaniowych. Niemniej jednak osiedle posiada czytelnie i dobrze zachowany układ urbanistyczny, który objęty jest obszarowym wpisem do rejestru zabytków.

Osiedle to charakteryzuje stosunkowo wysoka gęstość zabudowy. Średnia gęstość zaludnienia dla zabudowanej części osiedla wynosi 19 006 osób / km². Jest to wartość niemal 9 razy wyższa od średniej gęstości zaludnienia dla całego Wrocławia. Wysoka gęstość zabudowy wpływa na stosunkowo małą liczbę zieleni wzdłuż ulic, ale i we wnętrzach podwórzowych. Enklawę przyrody stanowią tereny rekreacyjne wzdłuż nabrzeża rzeki Oławy. Współcześnie jednak rzeka i jej nabrzeża nie są używane przez mieszkańców.

Osiedle posiada negatywny wizerunek w oczach jego mieszkańców i Wrocławian, stygmatyzująco określane jest mianem „Trójkąta Bermudzkiego”.

3.2. Założenia rewitalizacji Przedmieścia Oławskiego

Prace nad przygotowaniem programu rewitalizacji trwały od 2013 roku. W 2013 roku został opracowany Masterplan rewitalizacji dla całego osiedla. Dokument składa się z dwóch części: analitycznej oraz koncepcyjnej. Masterplan, który odnosi się do problematyki obszaru w sposób interdyscyplinarny, jest dokumentem niezbędnym do podejmowania decyzji zarządczych. W oparciu o Masterplan możliwe będzie wykonanie szczegółowych projektów koncepcyjnych dla podobszarów, kwartałów lub obiektów, stworzenie harmonogramów dla poszczególnych działań, określenie nakładów finansowych oraz pozyskiwanie funduszy.

W Masterplanie zdefiniowano główne obszary działań na obszarze Przedmieścia Oławskiego, dotyczą one: przestrzeni publicznych, nabrzeży, podwórek (wnętrz kwartałowych), mieszkalnictwa oraz infrastruktury społecznej.

Dzięki przeprowadzeniu analiz dla całego osiedla możliwe było wyłonienie priorytetowych obszarów interwencji na Przedmieściu Oławskich: zagospodarowania zdegradowanych wnętrz podwórzowych, miejskich pustostanów oraz zdegradowanych terenów nabrzeża rzeki, dla których wykonano szereg bardziej szczegółowych opracowań dotyczących m.in. modelowego zagospodarowania kwartału zabudowy, sieci połączeń międzykwartałowych, zagospodarowania terenów nabrzeży rzeki Oławy, czy remontu miejskich pustostanów.

Jednym z instrumentów reagujących na zidentyfikowane zjawiska kryzysowe w sferach przestrzennych, społecznych, środowiskowych i gospodarczych jest Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2016-2018. Program proponuje szereg projektów, które stworzą uwarunkowania dla kolejnych działań, przede wszystkim w sferze społecznej i gospodarczej.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji znajdują się projekty, przewidziane do realizacji do końca 2018. Są to m.in. projekty remontu kamienic zgłoszone przez wspólnoty, 2 projekty wielofunkcyjnych miejsc aktywności społecznej, 5 projektów modernizacji placówek oświaty, 7 projektów zagospodarowania wnętrz kwartałowych, projekt zagospodarowania nabrzeży Oławy oraz „bank lokali w parterach” – pilotażowy program udostępniania 10 lokali gminnych na cele działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej.

3.3. Zagospodarowanie nabrzeży rzeki Oławy

W 2015 roku został opracowany Masterplan dla nabrzeży rzeki Oławy. Dokument w bardziej szczegółowy sposób rozpoznawał potencjały, ale i problemy obszaru. Masterplan pozwolił na spojrzenie na fragment nabrzeża rzeki w szerszym, ogólnomiejskim kontekście, jako fragment zielonego klinu wzdłuż rzeki Oławy. Nadrzędnym celem Masterplanu było zachowanie naturalnego charakteru nabrzeży. Cel ten powinien przyświecać wszystkim działaniom projektowym związanym z poprawą dostępności nabrzeży. Ochrona środowiska naturalnego jest priorytetem także w kontekście deficytu terenów zielonych na obszarze Przedmieścia Oławskiego. Obecnie przestrzeń nabrzeży jest bardzo zdegradowana i wymaga przekształceń zmierzających do stworzenia w tym miejscu przestrzeni publicznej, umożliwiającej przebywanie oraz rekreację dla różnych grup mieszkańców zarówno Przedmieścia Oławskiego, jak i Wrocławia. Masterplan otworzył drogę do zainicjowania skoordynowanego procesu projektowego oraz stał się podstawą do stworzenia wytycznych projektowych dla tego miejsca. W 2015 roku wybrano wykonawcę dokumentacji projektowej zagospodarowania nabrzeży dla ich pierwszego, priorytetowego odcinka od Mostu Oławskiego do Mostu Rakowieckiego o długości ok. 1 100 m. Opracowana koncepcja architektoniczna zakłada stworzenie ciągu pieszego i rowerowego wzdłuż nabrzeży oraz stworzenie stref rekreacji dla różnych grup użytkowników, w sposób respektujący zastane środowisko naturalne, o wyjątkowym charakterze. Na jej podstawie opracowywany jest szczegółowy projekt zagospodarowania nabrzeży.

Spółka Wrocławska Rewitalizacja jako operator prowadzi proces zmierzający do zagospodarowania terenów nadrzecznych Oławy przez organizację konsultacji, koordynowanie współpracy z rozlicznymi właścicielami gruntów, nadzór nad procesem projektowania. Wymaga on ciągłego dialogu z interesariuszami projektu. Obszar objęty

granicą opracowania jest trudno dostępny, konieczna jest współpraca z sąsiadującymi właścicielami przyległych terenów, dostrajanie projektu do prawa lokalnego, nowych inwestycji w obszarze oddziaływania. Celem jest doprowadzenie prac na poziom zaawansowania umożliwiający uzyskanie pozwolenia na budowę oraz aplikowanie o wsparcie finansowe ze środków Unii Europejskiej.

3.4. Program banku lokali w parterach

Kolejnym ważnym tematem zidentyfikowanym na etapie analiz były pustostany w miejskim zasobie lokali użytkowych. W latach 2014-2015 przeprowadzono inwentaryzację miejskiego zasobu pustostanów. Na Przedmieściu Oławskim występuje wiele zdegradowanych lokali użytkowych będących miejską własnością. Od dłuższego czasu nie znajdują one najemców, ich stan techniczny jest bardzo zły, wykonywane są jedynie prace zabezpieczające wejście niepożądanych osób do lokalu. Większość z nich znajduje się w parterach kamienic. Lokale nie posiadają instalacji grzewczych, elektrycznych, sanitarnych, obecne jest zawilgocenie, konieczna jest wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ale i elementów konstrukcyjnych. Pustostany nie generują dochodu, ich obecny stan techniczny uniemożliwia wyłonienie najemcy. Spośród kilkudziesięciu przeanalizowanych lokali, zostało wybranych 10 lokali, które znalazły się w „Pilotażowym programie banku lokali użytkowych”. Spółka Wrocławska Rewitalizacja opracowała założenia programu, którego celem jest usunięcie barier uniemożliwiających najem tych lokali. W 2016 roku wyłonione zespoły projektantów przygotowały dokumentacje projektowe remontu i przebudowy lokali. Celem remontów jest ponadto stworzenie uwarunkowań dla zagospodarowania lokali przez podmioty prywatne wyłonionych w drodze przetargów dedykowanych, tak aby móc wyłonić działalności, które w najlepszy sposób przyczynią się do rozwoju osiedla. Równolegle przeprowadzane są analizy istniejących działalności gospodarczych na Przedmieściu Oławskim. Problem któremu projekt próbuje zaradzić to niska aktywność gospodarcza i społeczna na Przedmieściu Oławskim, a także zaniedbanie strefy parterów kamienic, co skutkuje złym wizerunkiem dzielnicy i spadkiem poczucia bezpieczeństwa. Wydaje się że jedną z głównych przyczyn tego zjawiska jest niedostatek odpowiednich lokali, umożliwiających rozwój pożądaných funkcji.

3.5. Mikrodziałania

Oprócz dużych projektów ważne są działania oddolne realizowane przez mieszkańców, które zmieniają najbliższe otoczenie mieszkańców. Przykładem takich działań są przedogródki przy ul. Więckowskiego. Przedogródki zaprojektowane zostały przez mieszkańców przy wsparciu spółki Wrocławska Rewitalizacja, która koordynuje cały projekt, natomiast teren przygotowano w ramach prac zrealizowanych przez zarządcę terenu – spółkę Wrocławskie Mieszkania – nawieziono ziemię, wykonano ogrodzenie z żeliwnych słupków oraz wybudowano ścieżki umożliwiające dojście do budynków. Do stworzenia zielonej kompozycji dostarczono ok. 20 gatunków roślin. Na ogrodzeniu pojawił się bluszcz. We wspólnym przedsięwzięciu brali udział zarówno dorośli, jak i dzieci. Najmłodszy świetnie bawili się przy malowaniu „mówiących psów”, które przypominają właścicielom czworonogów o konieczności sprzątnięcia po swoich pupilach. Celem działań jest włączenie oddolnej, spontanicznej energii mieszkańców z obszaru do wprowadzenia pozytywnych zmian w miejscu ich zamieszkania. Sąsiedzkie nasadzenia są pierwszym etapem działań, w przyszłości planuje się dalsze prace i akcje zmierzające do stworzenia atrakcyjnej przestrzeni. Działania są nadal kontynuowane, mieszkańcy w dalszym ciągu skupiają się na uporządkowaniu najbliższego otoczenia mieszkaniowego. Mieszkańcy z pomocą Spółki Wrocławska Rewitalizacja zorganizowali akcję nasadzenia bluszczu wokół ogrodzenia miejsca gromadzenia odpadów stałych. Przestrzeń wokół podwórka była również tematem zajęć studentów Akademii Sztuk Pięknych. Studenci kierunku Mediacja Sztuki zaproponowali projekty murali w sąsiedztwie przedogródków – na tylnych ścianach gimnazjum oraz garaży. W trakcie akcji nasadzenia bluszczu, studenci prezentowali swoje pomysły mieszkańcom, którzy oddawali głos na najlepszą propozycję. Realizacja muralu odbędzie się prawdopodobnie w 2017. Działania w podwórku przynoszą efekty, zagospodarowanie przestrzeni pozytywnie wpłynęło na dbałość mieszkańców o najbliższe otoczenie. Z przeprowadzonych rozmów z liderem lokalnym wynika, że więcej mieszkańców sprząta po swoim czworonogu, jest też mniej śmieci.

3.7. Lokalne Biuro Rewitalizacji

W listopadzie 2016 r. na Przedmieściu Oławskim powstało Lokalne Biuro Rewitalizacji. Jest to miejsce pracy, spotkań, doradztwa, dyskusji i wymiany doświadczeń –wszystkich

mieszkańców i zainteresowanych procesem rewitalizacji. W Lokalnym Biurze Rewitalizacji możliwe jest poznanie planów rewitalizacji, zgłoszenie pomysłów oraz problemów, poznanie możliwości włączenia się w działania na rzecz poprawy otoczenia mieszkaniowego, skorzystanie z bezpłatnego doradztwa.

3.6. Podsumowanie

Rewitalizacja jest procesem wieloletnim, wymagającym zaangażowania wielu podmiotów. Realizowane działania muszą być wzajemnie powiązane, tak aby mogły reagować na wiele zidentyfikowanych problemów. W obszarach zdegradowanych każda, nawet najmniejsza inicjatywa, może przynieść pozytywne efekty. Kumulowanie działań o różnym charakterze w skoncentrowanych obszarach wpływa na zwiększenie efektywności prowadzonych działań, często można mówić o efekcie synergii pomiędzy projektami. Szansą dla rozwoju obszaru są inwestycje zarówno publiczne, jak i te prywatne.