

# Specyfika przedsięwzięć rewitalizacji obszarów miejskich

Prof. dr hab. inż. Tadeusz Biliński, Uniwersytet Zielonogórski

## 1. Wprowadzenie

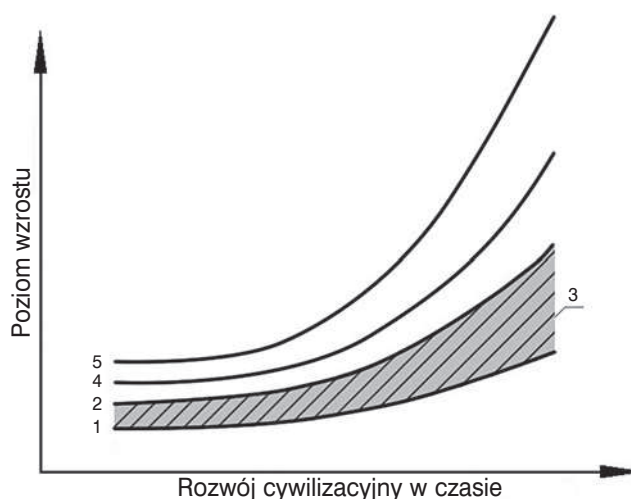
Coraz większe znaczenie ma intensyfikacja rewitalizacji obszarów miejskich, bowiem coraz większe obszary miast wymagają natychmiastowej rewitalizacji – renowacji budynków, budowli, wprowadzenia ładu przestrzennego – doprowadzenia obszarów miejskich do współczesnych wymagań cywilizacyjnych i do aktualnych potrzeb mieszkańców. Zaległości w realizacji nie tylko uzasadnionych, ale także nieodzownych przedsięwzięć są coraz większe; renowacja zabudowy coraz bardziej kosztowna, a skutki społeczne coraz bardziej negatywne, często nieodwracalne. Szybkie więc podjęcie w szerokim zakresie działań rewitalizacyjnych obszarów miejskich jest nieodzowne. W przeciwnym przypadku odrobienie zaległości może być nieoptyczne, a może nawet niemożliwe. Zaległości bowiem już dzisiaj są bardzo duże (rys. 1).

## 2. Rewitalizacja obszarów miejskich

Rewitalizację<sup>1</sup> należy rozumieć jako kompleksową, zorganizowaną działalność inwestycyjno-budowlaną, na określonym spójnym obszarze miasta. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne są na ogół bardziej złożonym procesem inwestycyjno-budowlanym niż realizacja inwestycji na terenach niezabudowanych, niezurbanizowanych, wolnych zazwyczaj od szczególnych, niespodziewanych utrudnień czy zakłóceń. W przeciwieństwie do nowych inwestycji realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych natrafia na wiele niespodziewanych trudności, często wynikających z istoty rewitalizacji, ale także z niezbyt starannego, pobieżnego rozpoznania i przygotowania przedsięwzięcia. W ogólnym ujęciu rewitalizacja miast to proces przystosowania zagospodarowania miasta do współczesnych potrzeb społeczności lokalnych. Generalnym celem odnowy miasta jest zapewnienie harmonii i wielostronnego jego rozwoju poprzez adaptację starych zasobów budowlanych do nowych potrzeb, zachowując ich wartości kulturowe i historyczne. Rewitalizacja obejmuje także rekultywację i modernizację istniejącej infrastruktury terenu.

Zakres rzeczowy rewitalizacji określonego obszaru miasta jest na ogół, w porównaniu do zwykłej działalności inwestycyjnej, bardziej obszerny, zróżnicowany. Obejmuje szerokie spektrum działań prawno-administracyjnych, organizacyjnych, technicznych i społecznych. Rewitalizacja musi także

<sup>1</sup> Przy opracowaniu tego punktu w dużym stopniu wykorzystano referat wygłoszony przez autora na Konferencji Naukowej „Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych” [1, 2]



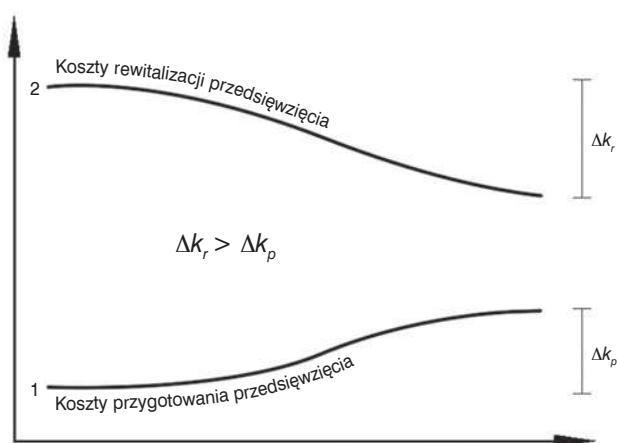
**Rys. 1.** Poglądowy przebieg wzrostu rewitalizacji zabudowy miejskiej: 1 – rzeczywisty wzrost poziomu rewitalizacji, 2 – wzrost nieuzasadnionych zaległości rewitalizacji, 3 – poziom rzeczywistych możliwości społeczno-gospodarczych realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, 4 – ekonomicznie uzasadniony poziom rewitalizacji, 5 – poziom społecznych oczekiwań

spełniać wszystkie wymagania stawiane zorganizowanej działalności inwestycyjno-budowlanej. W przeciwnym przypadku niekończące się indywidualne wyodrębnione procesy rewitalizacyjne, ciągle wprowadzane zmiany, zakłócenia w zbiorczym harmonogramie prac prowadzą do dezorganizacji całego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, a w efekcie do wzrostu kosztów, obniżenia jakości wykonywanych prac, a co także istotne, często do dezorganizacji funkcjonowania miasta i życia mieszkańców. Trzeba bowiem mieć na uwadze [2, 3, 6], że w strukturze istniejącej zabudowy miejskiej są:

- obiekty kubaturowe, powierzchniowe, liniowe,
- obiekty zabytkowe i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- obiekty wykonane w różnych technologiach i o różnym stanie technicznym,
- tereny zieleni miejskiej: parki, skwery, aleje,
- obiekty o różnym przeznaczeniu: obiekty użyteczności publicznej, budynki mieszkalne, obiekty przemysłowe.

Niekiedy nieodzowna jest budowa nowych lub przebudowa starych układów komunikacyjnych, czy też powrót do dawnych środków komunikacji miejskiej: do kolei podmiejskich, czy też do tramwajów (obecnie cichobieżnych).

Rewitalizacja może stanowić istotny element kształtowania



**Rys. 2.** Poglądowe przedstawienie zależności kosztów przygotowania i realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego: 1 – realizacja przedsięwzięcia,  $\Delta k_p$ , 2 – przygotowanie przedsięwzięcia,  $\Delta k_r$

kultury współczesnego społeczeństwa, budowy społeczeństwa obywatelskiego. I to nie tylko przez udział w konsultacjach przedsięwzięć inwestycyjnych, kontroli ich realizacji, ale także współudział w realizacji poszczególnych zadań budowlanych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane lub usługi.

Rewitalizacja powinna być pobudzeniem lokalnej społeczności, impulsem do jakościowych przeobrażeń miasta, jego części, dzielnicy, do podwyższenia jakości życia, impulsem do budowy społeczeństwa obywatelskiego [4].

Zbyt swobodnie mianem „rewitalizacja” określa się różne działania inwestycyjne, remontowe, dowolnych fragmentów zabudowy miejskiej, często bardzo małych lub dotyczących określonego rodzaju zabudowy; jak np. kilka budynków, elewacje frontowe budynków wybranego odcinka ulicy, czy tylko renowację fragmentu infrastruktury technicznej, komunikacyjnej. Wątpliwe jest także nazwanie rewitalizacją kompleksowe działania, ale na bardzo ograniczonej przestrzeni, nie mające większego lub żadnego wpływu na funkcjonowanie choćby dzielnicy. Tylko kompleksowa, spójna, celowościowo zorientowana działalność inwestycyjno-budowlana na stosunkowo dużym obszarze miasta może być traktowana jako rewitalizacja obszaru miejskiego.

Każda planowana inwestycja wymaga odpowiedniego przygotowania. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych jest procesem długim i złożonym z wielu czynności. Obejmuje bowiem nie tylko sformułowanie zadania, programowanie, planowanie ale także postępowania przetargowe, prawno-własnościowe i oczywiście administracyjne. Natomiast w przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych proces przygotowania jego realizacji jest nieporównywalnie bardziej złożony, bardziej skomplikowany. Dołożenie jednak starań, by przygotowanie zamierzenia rewitalizacyjnego było kompleksowe i spójne jest bardzo opłacalne. Im przygotowanie zamierzenia rewitalizacyjnego będzie bardziej

staranne, tym realizacja będzie łatwiejsza, czas realizacji krótszy, a i koszty mniejsze (rys. 2). Oczywiście trzeba również podkreślić, że lepsze przygotowanie inwestycji – zamierzenia rewitalizacyjnego wpływa bardzo na jakość jego realizacji, często bardzo znacząco.

### 3. Charakterystyczne cechy rewitalizacji obszarów miejskich

Szczególnie charakterystyczną cechą rewitalizacji obszarów miejskich, programu przedsięwzięcia rewitalizacyjnego jest kompleksowość, czyli możliwie najpełniejsze, spójne ujęcie wszystkich robót budowlanych, prac specjalistycznych doprowadzających do kompleksowego przeobrażenia przestrzeni miejskiej zgodnie ze współczesnymi wymaganiami cywilizacyjnymi. Stanowi to podstawę do sprowadzenia wykonania całego zamierzenia do przeprowadzenia jednego przetargu i podpisania umowy na wykonanie całego przedsięwzięcia przez jednego głównego wykonawcę, co sprzyjać będzie organizacji i zarządzaniu procesem rewitalizacyjnym, a w efekcie jakości i terminowemu zakończeniu całego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego. Istotna jest także sprawa określenia obszaru rewitalizacji – jego wielkości i zakresu prac rewitalizacyjnych. Zoptymalizowanie zamierzenia rewitalizacyjnego nie zawsze jest proste. O rozstrzygnięciu może decydować bardzo wiele czynników o charakterze ogólnym lub lokalnym. W świetle przeprowadzonej analizy licznych przykładów można wyróżnić cztery charakterystyczne programy rewitalizacji obszarów miejskich:

- rewitalizacja obszaru zabudowanego obejmująca renowację budynków publicznych, obiektów małej architektury, lokalną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną oraz wewnętrzne środowisko naturalne,
- rewitalizacja miejskiego układu komunikacyjnego wraz z odpowiednimi obiektami inżynierskimi oraz infrastrukturą techniczną,
- rewitalizacja zdewastowanego środowiska naturalnego (parków, skwerów, kompleksów leśnych, większych enklaw zieleni) wraz z obiektami małej architektury,
- rewitalizacja zdegradowanych terenów przemysłowych (np. powojkowych).

Należy jednak jeszcze zaznaczyć, że programy rewitalizacyjne powinny być możliwie jednorodne, spójne. Nie powinny obejmować odrębnych indywidualnych inwestycji, czy renowacji obiektów o szczególnym znaczeniu publicznym, jak na przykład zabytkowe obiekty sakralne, zamki, miejskie zespoły pałacowo-parkowe, ratusze zabytkowe czy ruiny fortyfikacji. Rewitalizacja obejmuje następujące charakterystyczne dla niej działania:

- reorganizację i rewaloryzację obszaru zabudowanego,
- renowację budynków, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy miejskiej,
- odtworzenie zdewastowanego środowiska naturalnego i ewentualne jego wzbogacenie,
- udział lokalnej społeczności w programowaniu, planowaniu i projektowaniu przedsięwzięcia rewitalizacyjnego obszaru jej zamieszkania,
- utrzymanie ciągłości realizacji współzależnych kolejnych

etapów realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjne obszaru miejskiego,

- wspomaganie finansowe środkami publicznymi przedsięwzięć rewitalizacyjnych, nie tylko obiektów zabytkowych lub stref prac konserwatorskich,
- realizację zadań budowlanych bardzo często podczas eksploatacji obiektów budowlanych i czynnych systemów komunikacyjnych, instalacyjnych.

Realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych w odniesieniu do realizacji tradycyjnie pojmowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych charakteryzuje wiele specyficznych cech, do których przede wszystkim należy zaliczyć:

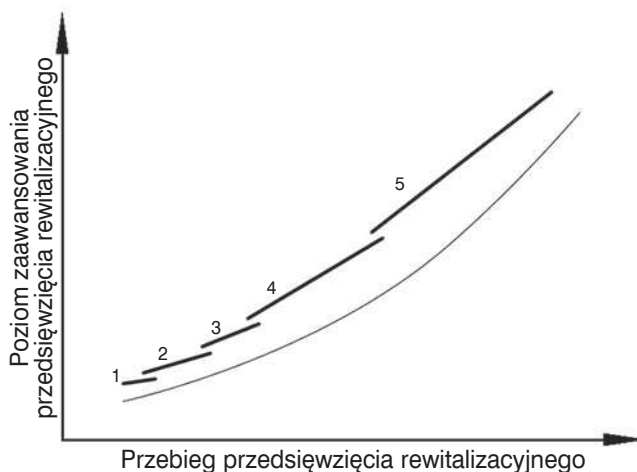
- programowanie, planowanie i projektowanie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego ze względu na możliwość zmiany różnych uwarunkowań w stosunkowo długim okresie jego realizacji, bardzo elastyczne, niekiedy wariantowe;
- ze względu na konieczność wykonania nieprzewidywalnych, niespodziewanych robót budowlanych i innych prac specjalistycznych nieodzowne jest przewidywanie możliwości wzrostu kosztów. a także przesunięcia terminu zakończenia całego przedsięwzięcia,
- zwiększone ryzyko określania zakresu zadań i terminu z powodu konieczności wykonania nieprzewidywanych (niespodziewanych) robót budowlanych lub dodatkowych prac specjalistycznych (konieczność wymiany dodatkowych lub wzmocnienia niektórych elementów, nieodzowność wzmocnienia podłoża, badania archeologiczne),
- renowację obiektów zabytkowych zgodnie z zasadami ochrony materialnego dziedzictwa narodowego oraz wytycznych wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- często także uregulowanie stosunków prawnowłasnościowych działek budowlanych wchodzących w obszar objęty programem rewitalizacji.

Te liczne, przykładowo wymienione, bardzo różne sytuacje występujące w działalności rewitalizacyjnej obszarów miejskich wymagają na ogół długiego i wnikliwego przygotowania przedsięwzięcia rewitalizacji obszaru miejskiego. Prawidłowo zaprogramowana i zaplanowana (rys. 3) rewitalizacja obszaru miejskiego jest zadaniem trudnym, pracochłonnym i zazwyczaj kłopotliwym dla wszystkich jego uczestników. Dlatego też chętniej podejmowane są inwestycje na terenach niezurbanizowanych niż przedsięwzięcia rewitalizacyjne zurbanizowanych terenów zdeorganizowanych czy zdegradowanych.

Trzeba jeszcze zwrócić uwagę na fakt, że rewitalizacja obszarów miejskich, w pełni tego słowa znaczeniu jest bardzo kosztowna. Niekiedy nawet porównywalna do kosztów realizacji nowych inwestycji na terenach niezurbanizowanych. Jednak efekty społeczne oraz ochrona materialnego dziedzictwa narodowego przemawiają za podejmowaniem w pierwszej kolejności przedsięwzięcia rewitalizacyjne szczególnie zdegradowanych obszarów miejskich. Odrestaurowane starannie fragmenty miasta są wartością samą w sobie.

Rewitalizacja określonego obszaru miasta jest szczególną okazją do wykonania miejskiego audytu energetycznego<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Założenia, zasady i schematy postępowania opracowania EAM zostały przedstawione w pracy [5]



**Rys. 3.** Poglądowa zależność kolejnych etapów procesu rewitalizacyjnego: 1 – sformułowanie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, 2 – programowanie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, 3 – planowanie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, 4 – projektowanie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, 5 – realizacja przedsięwzięcia rewitalizacyjnego

(EAM), który może stanowić podstawę do zrationalizowania zużycia energii.

## 4. Podsumowanie

Rozwój społeczno-gospodarczy każdego kraju zależy oczywiście od bardzo wielu czynników, ale nie można w żadnym przypadku pominąć znaczenia racjonalnej gospodarki przestrzennej i jej podstawowego instrumentu planowania przestrzennego. To prawda, że istotny wpływ na rozwój potencjału gospodarczego ma poziom innowacyjności gospodarki, to jednak bez racjonalnej gospodarki przestrzennej uzyskanie dobrych efektów gospodarczych nie będzie możliwe. Znaczenia więc rewitalizacji obszarów miejskich trudno przecenić, szczególnie mając na uwadze liczne przykłady prowadzonych rewitalizacji miast w innych krajach.

Rewitalizacja obszarów miejskich wymaga specyficznego podejścia, a realizacja – w dużym stopniu odmiennej organizacji i zarządzania procesów inwestycyjnych-budowlanych. Co bardzo istotne, postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót rewitalizacyjnych jest bardzo złożone, wymaga różnych analiz niekiedy czasochłonnych, także studiów i trudnych uzgodnień społecznych.

### BIBLIOGRAFIA

- [1] Biliński T., Programming of Urban Revitalization. Civil and Environmental Engineering Reports, University of Zielona Góra, nr 2016 r.
- [2] Biliński T., Programowanie rewitalizacji obszarów miejskich. Materiały konferencyjne „Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych”. Zielona Góra, 2015 r.
- [3] Biliński T., Rewitalizacja przestrzeni miejskiej – wymóg współczesności. Wiadomości Projektanta Budownictwa, nr 6, 2010 r.
- [4] Biliński T., Struktura i uwarunkowania współczesnego procesu inwestycyjno-budowlanego. Przegląd Budowlany, nr 11, 2010 r.
- [5] Ostasńska A., Model energetycznego audytu miejskiego służący efektywnemu oszczędzaniu energii w mieście. Przegląd Budowlany, nr 10, 2014 r.