

PRZEKSZTAŁCENIA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNE W OBSZARZE STAREGO PORTU RZECZNEGO W POZNANIU

Radostław Berek

Wydział Architektury, Politechnika Poznańska, ul. Nieszawska 13c, 61-021 Poznań
E-mail: bar.pp@wp.pl

SPATIAL AND ARCHITECTURAL TRANSFORMATION AT OLD RIVER PORT AREA IN POZNAN

Abstract

There are transformations of postindustrial areas in Poznan city centre at old river port introduced in the article. The newly built dwelling complexes are varied both of their form and relation to spatial context (Ostrow Tumski) and also accessibility of unbuilt spaces planned as public or neighbourhood spaces. The pressure of commercial and municipal investors and administrative decisions led the attractive location in the city centre after investment process became uncoherent space, without clear image. City inhabitants lost public access to the coast of Warta River.

Streszczenie

W artykule zostaną omówione przekształcenia terenów przemysłowych w centrum Poznania w obszarze starego portu rzeczne. Zrealizowane zespoły zabudowy mieszkaniowej różnią się zarówno formą, jak i nawiązaniem do kontekstu (sąsiedztwo Ostrowa Tumskiego) oraz dostępnością przestrzeni niezabudowanych, w zamierzeniach będących przestrzeniami publicznymi bądź sąsiedzkimi. Wpływ inwestorów: deweloperów i TBS-ów oraz wydawane decyzje o warunkach zabudowy sprawiły, że atrakcyjne miejsce w centrum miasta po zabudowaniu stało się przestrzenią niespójną, bez znaczącego charakteru w przestrzeni miasta, a mieszkańcy stracili możliwość publicznego dostępu do bulwarów nad rzeką Wartą.

Keywords: architecture, social dwellings, standards, criteria of sustainable development

Słowa kluczowe: architektura, społeczne mieszkania czynszowe, standardy, kryteria zrównoważonego rozwoju

WPROWADZENIE

Powstające w ostatnich kilkunastu latach zespoły zabudowy mieszkaniowej różnią się w zależności od form organizacyjnych, w jakich zostały zrealizowane. Budowane w systemach: komercyjnym, spółdzielczym, społecznym czynszowym (TBS), mają różne źródła i możliwości finansowania oraz są z reguły adresowane do różnych odbiorców. Budowa mieszkań traktowana jest przez wiele firm i organizacji wyłącznie w kategoriach biznesowych, które nie pozostawiają miejsca na myślenie o tworzeniu odpowiednich warunków zamieszkania.

Tworzone programy użytkowe zespołów mieszkaniowych wykorzystują skrajnie różne podejście, od

maksymalizacji możliwej do uzyskania powierzchni mieszkań i usług (głównie biur) przy minimalizacji przestrzeni wspólnej do kształtowania zrównoważonego programu z prospołecznymi rozwiązaniami przestrzeni sąsiedzkich.

Projektowanie zespołów mieszkaniowych w oparciu o kryteria zrównoważonego rozwoju jest nadal trudne do osiągnięcia. Preferowanie kryteriów ekonomicznych w ocenie inwestycji odsuwa na daleki plan zagadnienia przestrzenno-architektoniczne i społeczne. Tymczasem kryteria te mają wpływ na sumaryczną ocenę jakości przestrzeni zamieszkiwania przez mieszkańców.

Architektura mieszkaniowa realizowana przez komercyjnych deweloperów w coraz większym stopniu jest krytykowana między innymi z powodu stłoczenia zabudowy. Stosowanie minimalnych (ale dopuszczalnych prawem) parametrów (np.: doświetlenia, odległości od granic i ścian budynków sąsiednich itp.), zawłaszczanie walorów przestrzeni publicznej (np. terenów zieleni) sprawiają, że proponowane do zamieszkania przestrzenie nie prezentują rozwiązań optymalizujących jakość zamieszkiwania, a raczej nawiązują do zarzuconych w początkach XX wieku rozwiązań kamienic czynszowych. Mimo stosowania często tzw. nowoczesnych materiałów i technologii oraz popartych reklamą szczególnej atrakcyjności lokalizacji, oferują w centrum miasta warunki ciasnoty i ograniczeń (np. doświetlenia). Niekiedy nakłada się na to brak dostępu do podstawowych usług oraz preferowanie zamkniętych zespołów i osiedli, wpływających na dezintegrację społeczności miejskiej.

Społeczne budownictwo mieszkaniowe na wynajem - TBS, mimo iż nie najtańsze w realizacji i utrzymaniu dla jego mieszkańców, stara się realizować odmienne formy kształtowania zespołów mieszkaniowych, przede wszystkim preferując dostępność przestrzeni sąsiedzkiej, próbując w większym zakresie realizować zasady zrównoważonego rozwoju osiedli mieszkaniowych.

1. KRYTERIA I CECHY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

Powszechnie idea zrównoważonego rozwoju kojarzona jest z zagadnieniami ochrony środowiska naturalnego; obejmuje ustawy, wskaźniki, monitoring w różnej skali od globalnej do lokalnej. W odniesieniu do osiedli mieszkaniowych nadal występują trudności w sformułowaniu kryteriów zrównoważonego środowiska mieszkaniowego, co powoduje narastanie konfliktowych sytuacji w nowo powstających zespołach, szczególnie w obszarach centralnych miast.

Proces rewitalizacji zdegradowanych obszarów miast dodatkowo ujawnia braki w koordynacji powstawania zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem kryteriów społecznych, w tym partycypacji dotychczasowych mieszkańców w projektowaniu zmian w otaczającej przestrzeni.

Połączenie wysiłków różnych inwestorów, władz administracyjnych uczestniczących w procesie podejmowania decyzji administracyjnych i projektantów oraz użytkowników mogłoby w znaczący sposób wpłynąć na społeczną ocenę jakości powstających zespołów mieszkaniowych. Podstawą działań w tym kierunku może być przyjęcie kryteriów i stosowania stałego monitoringu ich realizacji w nowych, jak i rewitalizowanych zespołach i osiedlach.

Tabela. 1. Zestawienie kryteriów i cech zrównoważonego rozwoju osiedli

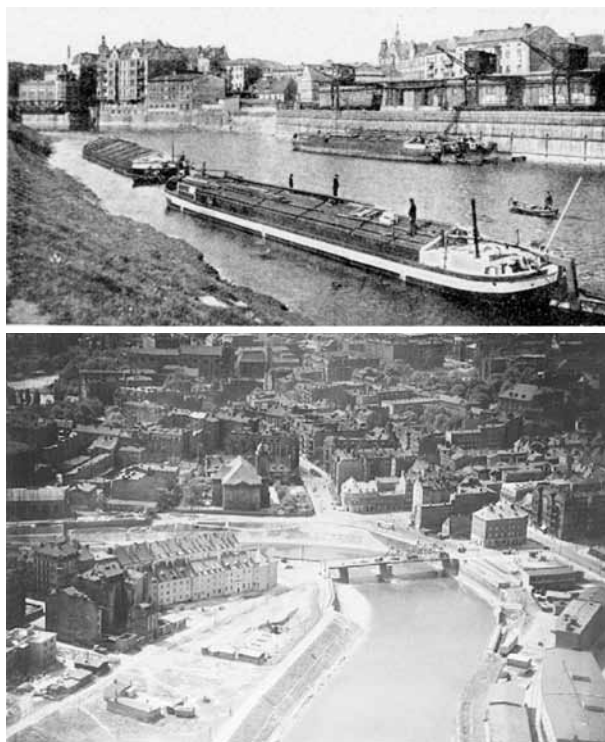
Kryteria	Cechy
Przestrzenno – architektoniczne: -lokalizacja, programy funkcjonalne, rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne	Lokalizacja umożliwiająca korzystanie z usług, przestrzeni publicznych, terenów zieleni, ograniczenie dojazdów do pracy, zapewnienie miejsc integracji mieszkańców, korzystanie z miejsc sportu i wypoczynku dla różnych grup mieszkańców. Zróżnicowanie i harmonia architektoniczna zapewniająca poczucie bezpieczeństwa
Społeczne: -integracja mieszkańców, bezpieczeństwo zamieszkiwania, dostępność usług, w tym oświaty	Współzamieszkiwanie grup ludności zróżnicowanych pod względem dochodów, statusu społecznego, wyznania itp.
Ekonomiczne: - dostępność finansowa mieszkań	Możliwość nabycia, wynajmu i utrzymania mieszkań przez grupy mieszkańców o zróżnicowanych dochodach
Środowiskowe: -przyrodnicze, oszczędność energii, technologie eko-środowiskowe	Stosowanie technologii zapewniających korzystanie z niekonwencjonalnych źródeł energii, energooszczędne urządzenia techniczne, termomodernizacja, stosowanie alternatywnych technologii i materiałów pochodzenia naturalnego
Technologiczne: - poziom infrastruktury, jakość techniczna zasobów mieszkaniowych, standard mieszkań	Pełne wyposażenie w urządzenia wod.-kan., oczyszczalnie ścieków, wykorzystanie wody deszczowej do celów gospodarczych, dobry stan techniczny zasobów mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań socjalnych. Wielkość mieszkań zależna od struktury gospodarstw, zapewniająca godziwe warunki mieszkaniowe ubogim rodzinom, osobom starszym, niepełnosprawnym

Źródło: H. Zaniewska, T. Kowalewski, M. Thiel, R. Barek, op. cit., s. 90.

Przykładowy zakres kryteriów i odpowiadających im cech został opracowany w ramach badań w Instytucie Rozwoju Miast.¹

2. HISTORIA MIEJSCA - STARY PORT RZECZNY W POZNANIU

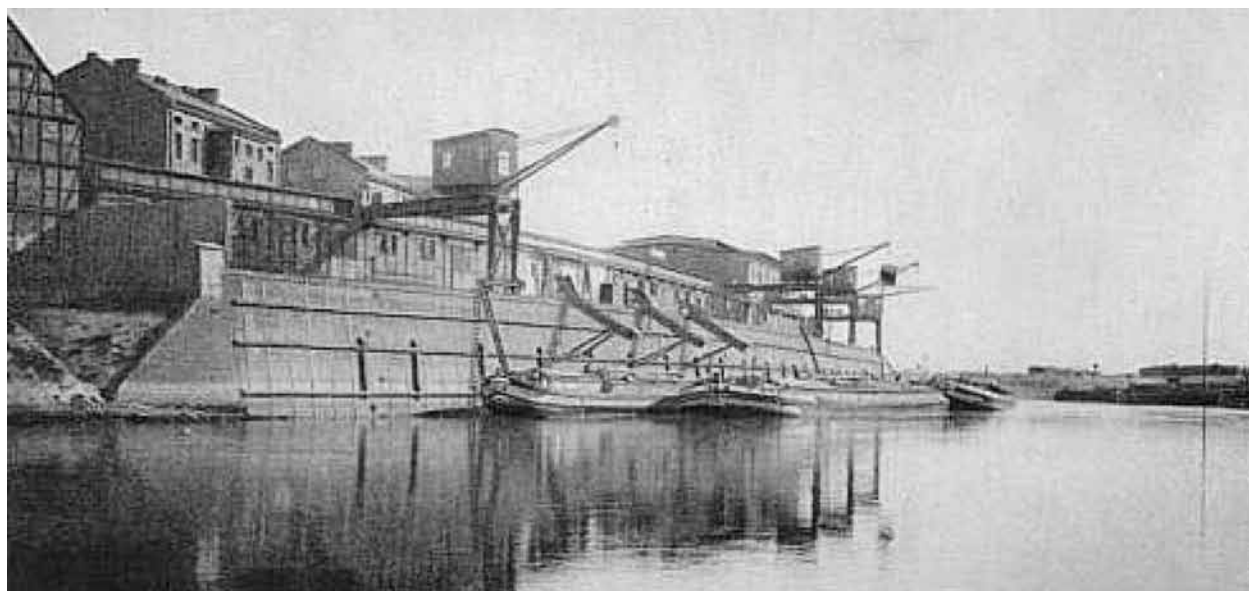
Nabrzeża rzeki Warty w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta były od powstania miasta lokalnym miejscem postoju statków rzecznych i przładunku towarów transportowanych drogą wodną. Istniała tu między innymi żupa solna na wyspie, a na przeciwległym brzegu w rejonie Chwaliszewa do połowy XX wieku funkcjonował tradycyjny targ rybny. W drugiej połowie XIX wieku w ramach budowy twierdzy pruskiej w Poznaniu przebudowano układ wodny, a obszar pomiędzy Starym Miastem a Cytadelą przeznaczono na urządzenia portowe, nadając mu w początkach XX wieku charakter znaczącego portu rzecznego w systemie dróg wodnych ówczesnej Europy. W 1926 roku, w trakcie długotrwałego strajku górników w Anglii, przy nabrzeżach portowych w Poznaniu cumowało stale około 60 barek towarowych, potocznie zwanych „berlinkami”. Okres międzywojenny był czasem dynamicznego rozkwitu poznańskiego portu. Obszar tzw. przetadowni rozciągał się od Tamy Garbarskiej do ulicy Szyperskiej. Zajmował 57 tysięcy metrów kwadratowych, a długość nabrzeża sięgała 740 metrów. Nie groziła jej żadna powódź, a umoc-



Ryc. 1. Rejon starego portu rzecznego w Poznaniu (lata 60-te XX w.)

oraz widok portu w okresie międzywojennym.

Źródło: <http://media.photobucket.com/image/pozna-%2525C5%252584%20stare%20koryto%20warty/tresorex1/poz/50/frm00021.jpg> ; <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=226219>



Ryc. 2. Widok portu nad Wartą w 1924 roku. Źródło: <http://www.poznancyk.com/galeria09.html>.

¹ Badania prowadzono w latach 2006-2008, tematyka obejmowała zagadnienia zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta, H. Zaniewska, T. Kowalewski, M. Thiel, R. Barek, *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta*, IRM, Kraków 2008.

nienia nadbrzeżne należały do najnowocześniejszych w Europie.

Stary port rzeczny w Poznaniu stracił swoją funkcję obszaru przetadunkowego i przemysłowego od momentu wyprostowania nurtu rzeki i zasypania starego zakola Warty w latach 70-tych XX wieku. Z czasem zanikła żegluga na Warcie w obrębie Poznania.

Po roku 1989 miejsce starego portu stało się przedmiotem zabiegów zmierzających do wykorzystania terenów poprzemysłowych pod nowe inwestycje. Zainteresowanie inwestorów zostało wsparte działaniami władz miasta nad zmianą przeznaczenia terenu i przekształcenia go w miejsce, gdzie mogą powstać inwestycje mieszkaniowe i usługowe.

twą Społecznego (PTBS), powstał w centralnej części terenu. Trzecia inwestycja, podobnie jak pierwsza, zlokalizowana nad brzegiem rzeki, realizowana jest przez dewelopera Wechtę z przeznaczeniem początkowym na zespół ekskluzywnych mieszkań.

Realizacje deweloperskie zostały zaprojektowane jako zamknięte, ogrodzone zespoły wykorzystujące najlepsze otwarcia widokowe związane z korytem rzeki. To powoduje, że szeroka promenada nad rzeką i wspaniałe widoki na Ostrów Tumski i Katedrę są niedostępne dla osób spoza grona mieszkańców tych zespołów. Początkowe nadzieje mieszkańców Starego Miasta, że powstanie tutaj ogólnodostępna przestrzeń publiczna, nie zostały spełnione.



Ryc. 3. Promenada nad Wartą dostępna wyłącznie dla mieszkańców zamkniętego osiedla. Fot. autor

Obecnie rejon dawnego portu rzeczny można traktować jako część rewitalizowanych obszarów poprzemysłowych w centrum miasta.

Zrealizowane inwestycje dają możliwość porównania rozwiązań przestrzennych zespołów mieszkaniowych deweloperskich i prowadzonych przez towarzystwa budownictwa społecznego (PTBS). Proponowane rozwiązania wyraźnie różnią się podejściem od czysto komercyjnego do społecznego.

3. NOWE ZESPOŁY MIESZKANIOWE

Na terenie portu w pierwszym etapie powstał zespół o nazwie „Osiedle nad Wartą”, położony przy głównym nabrzeżu, zrealizowany przez firmę deweloperską Wechta. Kolejny zespół, zrealizowany i zarządzany przez Poznańskie Towarzystwo Budownic-




Odmiennie podejście zastosowano w zespole PTBS. Tam główną cechą jest dostępność przestrzeni sąsiedzkiej. Do wewnętrznych dziedzińców zespołu wchodzi się przez przejścia bramowe. Ukształtowanie i wyposażenie wewnątrz w elementy małej architektury, place zabaw zapewnia mieszkańcom możliwość spotkań i integracji. Dzięki zastosowaniu obrzeżnej zabudowy uzyskano układ, który zapewnia poczucie bezpieczeństwa.

Zespoły zrealizowane przez deweloperów cechują się dużą intensywnością zabudowy. W ocenie części mieszkańców stworzyło to niekorzystne warunki doświetlenia sporej części mieszkań. Słońce dociera tam przez krótki czas przed południem, a przez pozostałą część dnia mieszkania są w cieniu wysuniętych części budynków. Będący jeszcze w fazie wykończenia drugi zespół zabudowy deweloperskiej cechuje

wyjątkowo złe osadzenie kompozycyjne w kontekście miejsca. Zbyt wysoki, z monotonną przeszkloną elewacją jest krytykowany za obniżenie walorów widokowych w sąsiedztwie Ostrowa Tumskiego i Katedry. Jego architektura, odbiegająca stylistycznie od już istniejących zespołów „Osiedla nad Wartą” i zespołu PTBS, stanowi element wpływający destrukcyjnie na całościowy obraz zabudowy terenów starego portu. Ponadto zawłaszcza walory widokowe przestrzeni publicznej przez przysłonięcie widoków na Katedrę. Obiekt zaplanowany jako zespół mieszczący ekskluzywne mieszkania, z możliwością korzystania z basenu oraz planowanymi usługami w części parterowej, ostatecznie jest przebudowywany na pomieszczenia biurowe. Zakładane przez dewelopera wyjątkowo wysokie ceny mieszkań sprawiły, że nie znalazła się dostateczna liczba nabywców.

Oglądany obecnie zespół zabudowy starego portu rzeczno tworzy strukturę niespójną. Zastosowana tam różnorodna i niezharmonizowana stylistyka architektury - od przykładów retrowersji po budynki z dużymi powierzchniami przeszkleń - oraz brak odniesienia do miejsca i kontekstu otoczenia sprawiają, że potencjalnie wysokie walory lokalizacji zostały wykorzystane w stopniu miernym. Mieszkańcy mają w sąsiedztwie zespół staromiejski z pełną infrastrukturą usługową, w promieniu dojścia pieszo usługi szkolnictwa, administracji, handlu, kultury, jak i przystanki komunikacji tramwajowej, autobusowej, kolejowej. Jednak sposób, w jaki ukształtowano zabudowę na terenie dawnego portu, nie stworzył właściwej dla tego miejsca przestrzeni publicznej, wpływającej na ostateczną ocenę jakości środowiska zamieszkiwania.

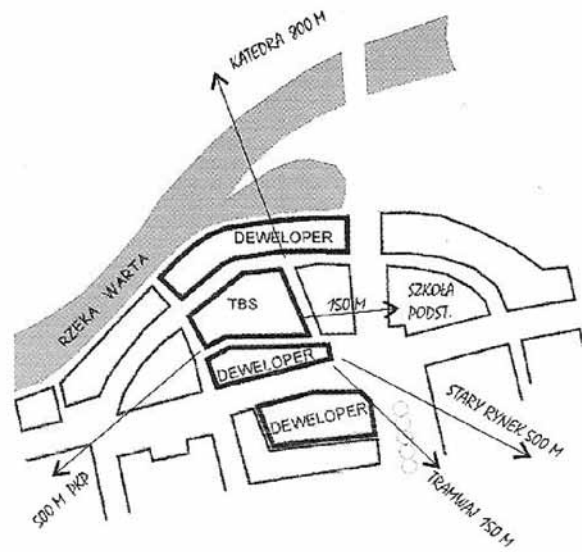
Tabela 2. Zespoły mieszkaniowe różnych inwestorów na obszarze Starego Portu w Poznaniu

	Dostępność przestrzeni wewnętrznej	Efekty dla przestrzeni publicznej	Efekty ekonomiczne	Bezpieczeństwo
<p>PTBS</p> 	Otwarte wejście poprzez przejścia bramowe dające poczucie granicy pomiędzy zewnętrzną ulicą a przestrzenią wewnętrzną	Przyjazna przestrzeń, czytelny podział na strefę publiczną i sąsiedzką bez tworzenia niepotrzebnych barier.		Poczucie bezpiecznej przestrzeni uzyskane za pomocą zabiegów architektonicznych i systemem naboru mieszkańców
<p>Komercyjny Wechta 1</p> 	Zamknięte osiedle	Zamknięcie publicznego dostępu do nabrzeża i promenady	Wyłącznie prywatne ze szkodą dla przestrzeni publicznej	Oplotowanie, zabezpieczenia elektroniczne - świadczą o poczuciu zagrożenia i chęci odcięcia i wyizolowania
<p>Komercyjny Wechta 2 proj. Archikwadrat</p> 	Zamknięte	Zamknięcie publicznego dostępu do nabrzeża i promenady. Przeskalowanie zabudowy w rejonie „sacrum” (Ostrów Tumski z Katedrą). Zamknięcie widoków na promocyjnym „Trakcie Królewsko-Cesarskim”	Wyłącznie prywatne ze szkodą dla użytku publicznego	W trakcie realizacji brak informacji od użytkowników, negatywne oceny mieszkańców oglądających zespół

Źródło: opracowanie własne.



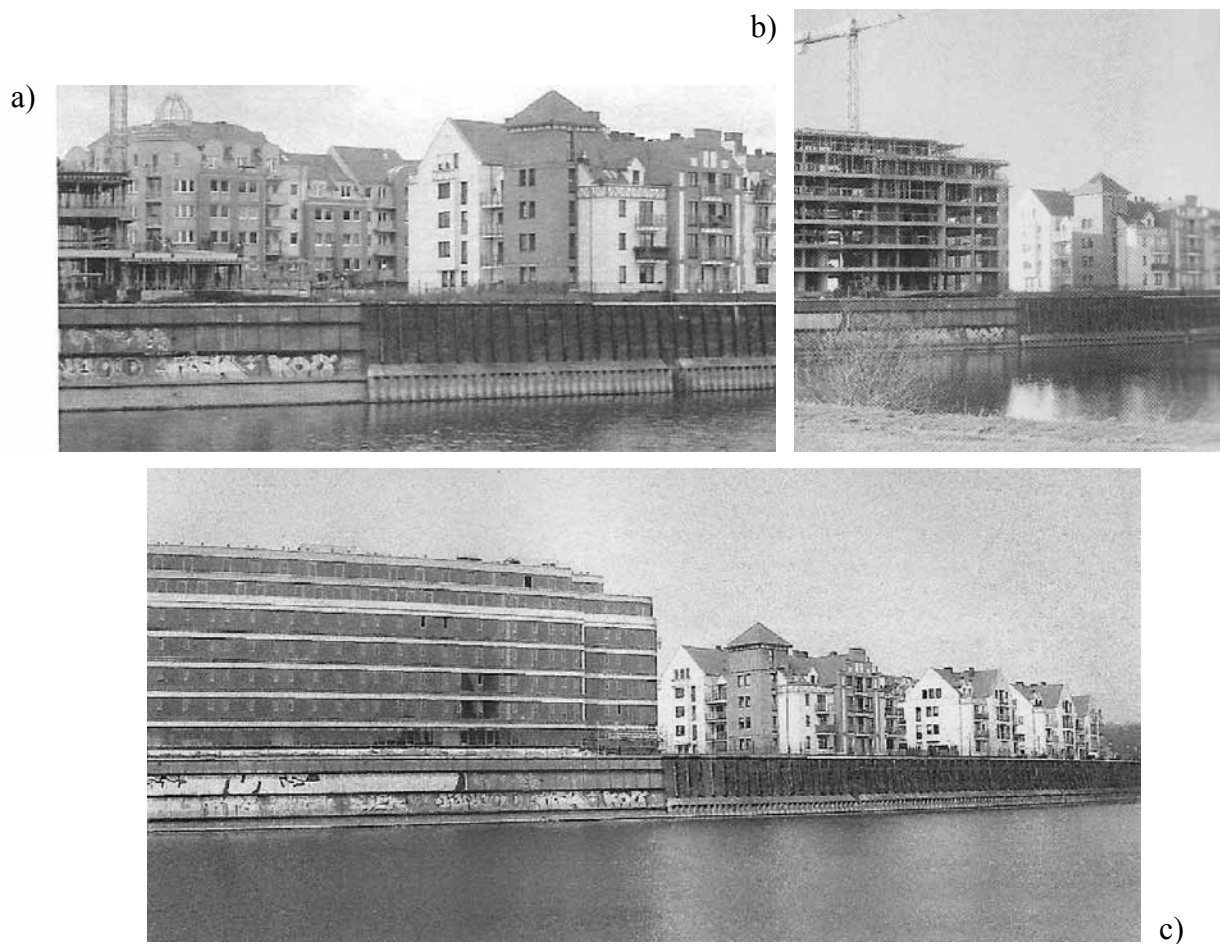
Ryc. 4. Kwartal zabudowy PTBS w Poznaniu, ul. Piaskowa - przejście bramowe i wewnętrzna zabudowa.
Fot. autor



Ryc. 5. Atrakcyjność lokalizacji nowych zespołów mieszkaniowych w Starym Porcie - dostępność do środków komunikacji publicznej (np.: PKP, tramwaj) oraz usług oświatowych (szkoła podstawowa) i sąsiedztwo dóbr kultury (Ostrów Tumski z Katedrą). Rys. autor



Ryc. 6. Widok kwartałów zabudowy w rejonie Starego Portu. W części nabrzeża zamknięta promenada do wyłącznego użytku mieszkańców osiedla wzniesionego przez dewelopera
Źródło foto: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=19520991> z dnia 28.04.2009.



Ryc. 7. Brak koordynacji działań przestrzennych na terenie dawnego portu rzecznego w Poznaniu pozwala na realizacje naruszające ład i harmonię przestrzeni publicznej. Kolejne etapy
a) widok na pierwszą realizację deweloperską; w drugim planie zespół zrealizowany przez PTBS,
b) druga realizacja deweloperska zapowiada większą skalę obiektu,
c) końcowy efekt - widok „dwóch światów” w panoramie Starego Portu. Fot. autor



Ryc. 8. Zawłaszczenie widoków w przestrzeni publicznej - widok na dominantę Katedry na Ostrowie Tumskim w Poznaniu przed i po realizacji „dewelopera”.
Fot. autor

PODSUMOWANIE

Przekształcanie terenów przemysłowych w centrum miasta, takich jak obszar Starego Portu w Poznaniu, na funkcje mieszkaniowe powinno być poprzedzone spójną i wieloaspektową koncepcją łączącą elementy przestrzenne, społeczne, ekonomiczne i estetyczno-kompozycyjne. Pozostawienie różnym inwestorom szerokiego pola do interpretacji warunków zabudowy prowadzi do powstawania przestrzeni niespójnych kompozycyjnie. Takie działanie wpływa na osłabienie wyrazu tożsamości miejsca, co również nie sprzyja budowaniu więzi sąsiedzkich w ramach wspólnoty mieszkańców.

Zawłaszczanie w różnym zakresie walorów przestrzeni publicznej (np. wizualnym - zastąpienie widoków itp.) staje się prawie normą. Nieuwzględnianie zasad zrównoważonego rozwoju w przypadku powstawania zespołów mieszkaniowych wpływa na stwarzanie przestrzennych sytuacji konfliktowych. Niedostatek holistycznego widzenia przemian przestrzeni miejskich i niedostrzeganie związków pomię-

dzy harmonią wizualną przestrzeni a problemami społecznymi i wynikami ekonomicznymi (szczególnie w zakresie tzw. kosztów społecznych: poczucie bezpieczeństwa, edukacja, społeczna ekonomia itp.) sprawiają, że działania wyrywkowe w przestrzeni miasta dają efekty złe zarówno w tworzeniu środowiska zamieszkiwania, jak i przestrzeni publicznej.

LITERATURA

1. **Barek R. (2008)**, *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*, WPP, Poznań.
2. **Śliwińska-Ladzińska W. (2003)**, *Kryteria oceny jakościowej środowiska zamieszkiwania w aglomeracjach miejskich*, [w:] *Prace naukowe*, t. III, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
3. **Zaniewska H., Kowalewski T., Thiel M., Barek R. (2008)**, *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta*, IRM, Kraków.