

tałów funkcjonujących jako przypadkowe przestrzenie zielone (Brzeg, Głubczyce).

Realizowane w miastach Śląska Opolskiego programy rewitalizacji stwarzają szanse na przywrócenie lokacyjnemu układom urbanistycznym historycznej tożsamości utraconej w różnym stopniu w okresie powojennym.

**BIBLIOGRAFIA**

[1] Adamska M., Opolskie z lotu ptaka, Oficyna Piastowska, Opole 2007  
 [2] Adamska M., Rewaloryzacja Starego Miasta w Głubczycach, Zeszyty Naukowe Politechniki Opolskiej, seria: Budownictwo, 1998, z. 43, s. 132–149  
 [3] Bardzińska-Bonenberg T., O gentryfikacji zabytkowych rejonów w Poznaniu, Czasopismo Techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2012, nr 1-A, s. 43–52  
 [4] Eysymontt R., Kod genetyczny miasta. Średniowieczne miasta lokacyjne Dolnego Śląska na tle urbanistyki europejskiej, Wydawnictwo Via Nova, Wrocław 2009

[5] Eysymontt R., Rewaloryzacja miast na Dolnym Śląsku po 1990 roku. Analiza wybranych przykładów, Ochrona Zabytków, 2004, nr 1/2, s. 5–23  
 [6] Foltyn T., Zniszczenie zabytkowego śródmieścia Nysy, Śląsk Opolski, Państwowy Instytut Naukowy, Instytut Śląski w Opolu 2000, nr 2 (39), s. 13–18  
 [7] Kozaczewski T., Rozplanowanie, układ przestrzenny i rozwój miasta średniowiecznego, Prace Naukowe Instytutu Historii Architektury, Sztuki i Techniki Politechniki Wrocławskiej, 1973, nr 5, Monografie nr 4  
 [8] Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Paczków na lata 2007–2013  
 [9] Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Brzeg na lata 2009–2015  
 [10] Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Głubczyce na lata 2009–2015  
 [11] Petrus K., Rekonstrukcja i adaptacja zniszczonych wojną budowli mieszczańskich po 1945 roku, Czasopismo Techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2009, nr 3-A, s. 134–156  
 [12] Pilch J., Leksykon zabytków architektury Górnego Śląska, Arkady, Warszawa 2008  
 [13] Pudętko J., Zagadnienia wielkości powierzchni średniowiecznych miast śląskich, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław 1967  
 [14] Szuba B., Rewitalizacja Rynku w Nysie, Przegląd Budowlany, 2011, nr 4, s. 221–225

# Rewitalizacja obiektów pobrowarnych i jej wpływ na rozwój przestrzeni miejskiej

Mgr inż. arch. Natalia Balcerzak, Politechnika Gdańska

*„Im szybciej nadchodzi nieznana, obca, nowoczesna przyszłość, tym mocniej musimy związać się z ciągłością i historią (...)”.*

Odo Marquard<sup>1</sup>

## 1. Wprowadzenie

Powszechnym zjawiskiem, w skali całego kraju, stało się adaptowanie i przekształcanie obszarów poprzemysłowych poprzez ich rewitalizację. Wśród tych terenów można wyróżnić te, które niegdyś pełniły funkcję browarów. Analizując to zagadnienie, należy odpowiedzieć sobie przede wszystkim na pytanie, czym jest rewitalizacja terenów poprzemysłowych? Jakie są jej cele? Czy i jak wpływa na kształtowanie przestrzeni miejskiej?

Rewitalizacja jest pojęciem używanym dość często, niekiedy nadużywanym. Zagadnienie to interpretowane jest na wieloraki sposób, odnosić się może zarówno do adaptacji budynków, całych kompleksów poprzemysłowych bądź też struktur urbanistycznych. Dlatego też, analizując to zagadnienie, posiłkować się będą definicją przyjętą przez Krzysztofa Skalskiego<sup>2</sup>, a tłumaczy ona pojęcie rewitalizacji jako :

<sup>1</sup> Odo Marquard – niemiecki filozof.

<sup>2</sup> Prof. Krzysztof Skalski – pionier badań nt. procesów rewitalizacji w Polsce.

– remont – przywrócenie takiego stanu budynku lub zespołu zabudowy, jaki istniał na początku poprzedniego cyklu jego eksploatacji;

– modernizacja – remont uzupełniony wprowadzeniem nowych, lepszych, sprawniejszych lub nawet dodatkowych, podnoszących komfort elementów wyposażenia;

– rewaloryzacja – przywrócenie wartości, czyli remont i modernizacja o szczególnej wartości zabytkowej – co wymaga przeważnie dodatkowych prac badawczych i realizacyjnych, mających na celu wyeksponowanie wartości zabytkowych lub kulturowych budynków czy zespołów architektonicznych

Reasumując definicję przyjętą przez Skalskiego, rewitalizacja jest pojęciem stosowanym najczęściej w odniesieniu do miast lub obiektów budowlanych, które z biegiem czasu lub w wyniku przemian gospodarczych bądź ekonomicznych utraciły swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie. Zjawisko to występuje właśnie na obszarach pobrowarnych. Zakłady piwowarskie powstawały głównie w XIX w. i odgrywały ważną rolę w lokalnym rozwoju gospodarczym ówczesnych miast. Jednakże w wyniku przemian ekonomicznych i gospodarczych, produkcja została wstrzymana, a zakłady zostały zamknięte. Tereny browarów zlokalizowane zazwyczaj blisko głównych ciągów komunikacyjnych, szczególnie kolei i traktów wodnych, dziś stanowią duże powierzchniowo obszary o wysokim potencjale inwestycyjnym.



Fot. 1. Stary Browar w 2000 r.

Działania rewitalizacji mają za zadanie ożywienie tych części miasta, które poddawane są naturalnej degradacji. Efektem zamierzonym jest przywrócenie im funkcjonalności. Należy jednak pamiętać, że procesy rewitalizacji dotyczą też innych aspektów – nie tylko „zabudowywania” czy „przebudowywania” obszarów, ale również tego, jaki mają wpływ na kształtowanie przestrzeni miejskiej.

## 2. Centrum Biznesu i Sztuki Stary Browar<sup>5050</sup> – wpływ zrewitalizowanego browaru na przestrzeń miejską Poznania

Tereny Starego Browaru zlokalizowane są w ścisłym centrum Poznania, przy skrzyżowaniu ulic Półwiejskiej i Krakowskiej. Rewitalizacja obiektu rozpoczęła się w 1998 roku, kiedy to właścicielka firmy Fortis „Nowy Stary Browar” pani Grażyna Kulczyk zakupiła ową nieruchomości od ówczesnego właściciela: Lech Browary Wielkopolskie. Rewaloryzacja tego obszaru była podzielona na trzy etapy – budowa „Atrium” (oddanie do użytkowania w 2003 roku), budowa „Dziedzińca Sztuki” (otwarty niespełna pół roku później) oraz budowa obiektu handlowego „Pasaż” (otwarty w 2007 roku). W skład całego założenia wchodzi również Park Dąbrowskiego, okalający obiekt od strony północnej.

Niewątpliwie rewitalizacja Starego Browaru Huggera była przedsięwzięciem znacząco wpływającym na otoczenie. Ulica Półwiejska, niegdyś mało znacząca ulica Poznania, dziś stanowi pieszny deptak, skupiający wzdłuż lokale



Fot. 2. Centrum Biznesu i Sztuki Stary Browar<sup>5050</sup> w 2011 r., Źródło: materiały inwestora, autor: Natalia Balcerzak

handlowe i usługowe. Tereny zlokalizowane w sąsiedztwie Starego Browaru stały się obszarami o wysokim potencjale inwestycyjnym. Jak pisze Jerzy S. Masjewski: „Stary Browar w odróżnieniu od większości centrów handlowych w Polsce, został dobrze wpisany w tkankę miasta. I nie dotyczy to wyłącznie lokalizacji. Obiekt nie jest bowiem kolejnym wyizolowanym pudłem ze sklepami, jak ma to miejsce w przypadku ogromnych warszawskich Galerii Mokotów i Arkadii. Stanowi fragment śródmiejskiej tkanki – łączy się zarówno z parkiem Dąbrowskiego, jak i ulicą Półwiejską zamienioną w ruchliwy deptak. Nie uśmierca tej ulicy, ale ożywia ją i zamienia w główny ciąg handlowy miasta”<sup>3</sup>.

Zlokalizowane wzdłuż ulicy Krakowskiej biurowce, jak chociażby Andersia Bussines Center, ekskluzywne hotele, takie jak: Andersia Hotel, Novotel Poznań Centrum czy Blow-up Hall<sup>5050</sup>, który powstał w przebudowanym XIX-wiecznym gmachu sądu wojskowego, nadają temu miejscu wysokiego prestiżu. Warto również podkreślić, jak Centrum Biznesu i Sztuki wpływa na historyczną tkankę miasta. Nowoczesny obiekt idealnie wpisuje się w otoczenie. Harmonizuje z nim, stanowiąc wartościową alternatywę dla Poznańskiego Starego Rynku. Adaptacja budynków oraz zastosowane rozwiązania materiałowe, sprawiają, że obiekt idealnie wpisuje się w krajobraz. Podkreśla to również Majewski, że „budy-

<sup>3</sup> Jerzy S. Majewski, „Rozbudowa Starego Browaru w Poznaniu”, Architektura – Murator, Wydawnictwo MURATOR Sp. z o.o., Nr 09/2007, s.72–73

nek nie konkuruje z sąsiedztwem, lecz wprowadza ład”<sup>4</sup>. Ulica Półwiejska dziś stanowi oś łączącą Centrum Biznesu i Sztuki Stary Browar<sup>5050</sup> z poznańskim Starym Rynkiem. Warto również podkreślić, że teren, jak i sam obiekt stanowią element centrotwórczy miasta – skupiają w sobie, jak i wokół funkcje kulturalne, takie jak kino, teatr czy galeria; obiekty handlowe i gastronomiczne, obiekty administracyjne oraz obiekty oświaty. Nie ulega wątpliwości, że rewitalizacja Starego Browaru w Poznaniu stanowi ikonę prac rewitalizacyjnych w Polsce.

### 3. Muzeum Browarnictwa w Tychach

Rewitalizacja, jako działanie polegające w głównej mierze na poprawie jakości terenów zdegradowanych poprzez poprawę jakości technicznej nie gwarantuje, że obiekt wpisze się ponownie w strukturę miasta czy dzielnicy. Znaczenie ma również to, jaką funkcję nada się zrewitalizowanym obiektom czy przestrzeni. Tyski browar jest niewątpliwie przykładem na to, że to właśnie nadana funkcja sprawia, że obiekt ponownie wpisuje się w tkankę miejską, staje się elementem miastotwórczym. Obiekt przekształcony w muzeum, stał się de facto obiektem kulturalnym, w którym to przedstawiona została historia browarnictwa. Wydawać by się mogło, że fabryka piwa nie jest aż tak atrakcyjnym dla społeczeństwa miejscem. Niemniej jednak, jest to część naszego dziedzictwa kulturowego, o której warto pamiętać i kultywować.

Tyskie Browarium to jedyny obiekt pobrowarny, któremu po rewitalizacji nadano funkcję pierwotną. Podczas zwiedzania dawnego zakładu piwowarskiego możemy dowiedzieć się, jak przebiegała produkcja piwa – suszenie słodu czy proces fermentacji. Zagadnienie to jest interesujące właśnie ze względu na swoją wyjątkowość. Społeczeństwo uczone jest tego, iż muzeum to nie tylko wystawa malarstwa średniowiecznego czy renesansowych rzeźb, ale także jest to miejsce, w którym możemy poznać historię miejsca, procesy produkcji, zaznajomić się z zagadnieniami, które w XIX w. były dość powszechne, a dziś są tematami mało rozpropagowanymi. Jako społeczeństwo dorastamy do chęci poznania dziejów wielkiej epoki industrializacji, jaka miała miejsce w XIX w. w Królestwie Polskim. Odzwierciedlenie tego jest właśnie chęć adaptacji i modernizacji dawnych zakładów i fabryk. Ożywienie terenu niesie za sobą nadanie funkcji, często nowej, jak miało to miejsce w Poznaniu, a czasami pierwotnej, jak to w przypadku tyskiego browaru. Ważne jest, by utożsamiać się z historią i miejscem, w którym żyjemy.

### 4. Browar w Gdańsku Wrzeszczu – przewidywany wpływ na strukturę miasta i dzielnicy

Prace rewitalizacyjne gdańskiego browaru rozpoczęły się już w 2008 roku. Wówczas powstały pierwsze kon-

cepcje rewaloryzacji tego terenu. W 2011 roku projekt koncepcyjny biura projektowego ART. – ARCHITEKCI z Gdańska, pod kierownictwem Wojciecha Wyki został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i rozpoczęto prace nad projektem budowlanym I etapu rewitalizacji. Prace projektowe, a tym samym cały proces rewitalizacji został podzielony na 5 etapów.

Pierwszy etap to adaptacja południowej części terenu i zlokalizowanie na jego fragmencie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W kolejnych etapach ujęto adaptację obiektów historycznych oraz budowę nowej kubatury.

Celem inwestora – Przedsiębiorstwa Budowlanego „Górski”, jest ożywienie Dolnego Wrzeszcza, stworzenie przestrzeni publicznej dla mieszkańców i turystów, licznie odwiedzających Gdańsk, szczególnie w okresie letnim.

Nadrzędne stało się zaprojektowanie placu, który skupiałby liczne grono użytkowników, jak i włączenie do terenu sąsiadującego parku Kuźniczki.

W porozumieniu z inwestorem, projektanci zaproponowali adaptację historycznych budynków, zlokalizowanych w centralnej części terenu na cele użyteczności publicznej. I tak w budynku dawnej Warzelni powstanie Mała Warzelnia – Mini Browar, w budynku Maszynowi – restauracja. Lokale gastronomiczne zaprojektowane zostały również w części podziemnej Słodowni i Willi Dyrektora, jak i w budynku dawnej transformatorowni. W piwnicach leżakowni i fermentowni powstanie duży lokal rozrywkowy, mieszczący bowling oraz dyskotekę, natomiast w piwnicach wodnych projektanci zaproponowali salon odnowy biologicznej. W dawnym budynku stajni powstanie siedziba inwestora, a w budynku dyrekcji, Willi Dyrektora oraz budynku bednarni – prestiżowe lokale biurowe. Dodatkowo na terenie powstanie duży, nowo projektowany obiekt biurowy, jak i nowe obiekty zabudowy wielorodzinnej. Obiekty nowo projektowane rozwiązane są w stylu postindustrialnym z detalem architektonicznym nawiązującym do zabudowy historycznej oraz do tradycji miejsca. Użyte materiały wykończeniowe w nowej i historycznej strukturze, mają jednak za zadanie nadać budynkom współczesny wyraz architektoniczny. Przewiduje się, że rewitalizacja tego terenu spowoduje ożywienie dzielnicy, a miejsce to stanie się wartościową alternatywą dla stref centralnych Gdańska, w tym nawet dla rejonu Starego Miasta. Inwestor stawia sobie za cel nadrzędny włączenie terenu browaru do przestrzeni miejskiej i stworzenie w niej nowej jakości zarówno w sferze funkcjonalnej, jak i technicznej oraz estetycznej.

Warto w tym miejscu wspomnieć, że miejsce lokalizacji browaru, a więc Dolny Wrzeszcz, jest dzielnicą niezwykle zaniedbaną i zdegradowaną przestrzenią. Zabiegi rewitalizacyjne umożliwiają wykorzystanie obiektów istniejących, które w połączeniu z nową strukturą „...dają nam zupełnie nową unikatową wartość prze-

<sup>4</sup> Tamże.

strzenną<sup>5</sup>. Należy podkreślić, że rewaloryzacja terenu browaru spowoduje przebudowę i modernizację ulic sąsiadujących (Kilińskiego, Wajdeloty i Grażyny) wraz z przebiegającą w nich infrastrukturą techniczną. Zakłada się również, że kamienice zlokalizowane wzdłuż tych ulicy poddane zostaną modernizacji, a co za tym idzie nastąpi poprawa jakości życia mieszkańców. Rewaloryzacja tych terenów niesie za sobą również kontekst ekonomiczny – wartość terenów wokół oraz lokali i mieszkań zlokalizowanych w sąsiedztwie wzrośnie. Rewitalizacja przyniesie również poprawę bezpieczeństwa na omawianym terenie.

Istnieją szanse, że projekt autorstwa pracowni ART. – ARCHITEKCI zostanie w całości zrealizowany tworząc miejsce wartościowe i przyjazne nie tylko mieszkańcom dzielnicy, ale również mieszkańcom całego miasta oraz przybyszom z zewnątrz.

## 5. Podsumowanie

Rewitalizacja obiektów pobrowarnych wpływa bardzo pozytywnie zarówno na przestrzeń samych rewitalizowanych obiektów, jak i na przestrzeń całego miasta. Działania rewitalizacyjne hamują procesy naturalnej degradacji terenów po dawnych zakładach piwowarskich, co podnosi walory estetyczne dzielnicy i miasta. Działania te przynoszą również wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne tworząc wysokiej jakości przestrzenie publiczne, a także nowe miejsca pracy. Ważny jest również pozytywny stosunek do dziedzictwa kulturo-

wego i dążność do zachowania tożsamości miejsca. Jak pisze P. Lorens: „Procesy te – niezależnie od polepszenia stanu technicznego istniejącej starej zabudowy oraz sanacji społeczno-ekonomicznej – przyczyniają się do ochrony tożsamości kulturowej danego obszaru, dzielnicy, miejscowości – w tym poprzez ochronę istotnych wartości krajobrazu kulturowego”<sup>6</sup>.

W świetle powyższych rozważań stwierdzić należy, że upowszechnianie procesów rewaloryzacyjnych stanowi ogromną szansę rozwojową dla licznych zdegradowanych przestrzeni miejskich naszego kraju. Obszary te należy adaptować, modernizować i ożywiać nadając im nowy wymiar kulturowy oraz prawdziwie miejski charakter.

## BIBLIOGRAFIA

- [1] Taraszkiewicz A., „Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu Transformacji na przykładzie Trójmiasta”, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, 2004 r.  
 [2] <http://starybrowar5050.com/miejsce/starybrowar/historia>  
 [2] Kieniewicz S., Historia Polski 1795–1918, 1968  
 [4] Stefański K., „Architektura Historyzmu Na Ziemiach Polskich”, Łódź 2005, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 62  
 [5] Architektura – MURATOR, „Rozbudowa Starego Browaru w Poznaniu”, Wydawnictwo MURATOR Sp. z o.o., Nr 09/2007, s. 72–73  
 [6] Gawdzik M., „Przeobrażenia Architektury – Adaptacje, Modernizacje, Rehabilitacje”, Gdańsk 2005, Wydawnictwo Diecezji Pelplińskiej „Bernardinum”, s. 16  
 [7] „Wybrane zagadnienia rewitalizacji Miast”, red. Piotr Lorens i Justyna Martyniuk-Pęczek, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2009, s. 7

<sup>5</sup> Marek Gawdzik „Przeobrażenia Architektury – Adaptacje, Modernizacje, Rehabilitacje”, 2005, Wydawnictwo Diecezji Pelplińskiej „Bernardinum”, s. 16.

<sup>6</sup> „Wybrane zagadnienia rewitalizacji Miast”, red. Piotr Lorens i Justyna Martyniuk-Pęczek, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2009, s. 7.

## OŚWIADCZENIE

We wrześniu ubiegłego roku nasz miesięcznik został poddany weryfikacji (tak jak inne punktowane czasopisma) przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego. Po wypełnieniu ankiety ministerstwo przyznało nam 3 punkty (zamiast 6) i stworzyło nową listę czasopism punktowanych, którą opublikowało na swoich stronach pod koniec grudnia 2012 roku. Logika nakazuje aby myśleć, że nowa punktacja obowiązywać będzie od grudnia 2012 roku. Tymczasem w komunikacie ministerstwa czytamy, że: wykaz czasopism naukowych z dnia 20 grudnia 2012 r. będzie obowiązywał podczas oceny jednostek naukowych w 2013 r. do oceny publikacji z lat 2011-2012.

Jesteśmy oburzeni tym zarządzeniem, gdyż okazuje się że wg ministerstwa „prawo działa wstecz” czyli artykuły publikowane na naszych łamach w roku 2011 będą oceniane wg punktacji z roku 2012.

Apelowaliśmy poprzez Radę Programową w tej sprawie, ale MNiSW nie bierze pod uwagę opinii środowiska naukowego. Nasi autorzy mogą poczuć się oszukani, a my jako redakcja także czujemy się wprowadzeni w błąd.

Redakcja „Przeglądu Budowlanego”