

TERESA BARDZIŃSKA-BONENBERG*

O GENTRYFIKACJI ZABYTKOWYCH REJONÓW
W POZNANIUON GENTRIFICATION OF HISTORICAL DISTRICTS
IN POZNAN

Streszczenie

Mieszkać wygodnie w mieście to marzenie wielu ludzi. Kompleksowe modernizacje i rewitalizacje miały miejsce od lat 60. XX wieku. W miarę upływu czasu okazywało się, że aspekt społeczny tych przedsięwzięć decyduje o trwałości zmian i właściwym wykorzystaniu poniesionych nakładów. Działania prospołeczne w toku przekształceń zespołów zabudowy stały się ważną jej częścią. Proces gentryfikacji w miastach, jak wszystkie zabiegi o pierwiastku socjotechnicznym, może przebiegać niezgodnie z zamierzeniami za sprawą różnych nieprzewidzianych zdarzeń. Proces ten polega na daniu impulsu i początkowemu sterowaniu zmianami na płaszczyźnie technicznej, a potem utrzymaniu i elastycznym reagowaniu na korzystne i niekorzystne zmiany o charakterze socjologicznym w przeobrażonym rejonie miasta. Pierwsze przekształcenia mają zasadnicze znaczenie dla dotychczasowych mieszkańców dzielnicy. Wątek relacji społecznych między nimi i „przybyszami” we wszystkich fazach przemian jest niezwykle ważny, ale decydujące znaczenie ma na początku procesu. Dwa rejonu Poznania poddawane są ostatnio zabiegom, które mają na celu podniesienie nie tylko standardu budynków, ale również zmianę składu socjalnego – w jednym z nich bardzo, na niekorzyść, odbiegającego od przeciętnego. Zabiegi stosowane przez władze nie wydają się właściwe, a rezultat w obecnej chwili wątpliwy. Sytuacja wpisuje się w negatywny scenariusz procesu gentryfikacji. W drugim rejonie, o znacznie lepszej pozycji wyjściowej, dają się zauważyć błędy decyzyjne, które już obecnie wywierają negatywny wpływ na możliwość stworzenia społeczności mieszkańców. Można mieć nadzieję, że z tej lekcji zostaną wyciągnięte wnioski.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, dawni mieszkańcy, nowi mieszkańcy, pionierzy, rozwój, modernizacja, rewitalizacja, status

Abstract

To live comfortably in a city – it becomes a dream of many people. Complex modernizations and revitalizations were held from the sixties of the 20th century on. As time went by it became obvious that social factor of these enterprises has decisive significance for its longevity and in proper use of the expenses incurred. Pro-community actions carried out simultaneously with rehabilitation of districts became an important part of the upgrading. Gentrification process in the cities, as all actions aimed at social welfare may divert in unexpected way, as a result of new situations. Therefore the whole process must be ignited and initially organized on technical level, and then supported and adapted according to unexpected changes within social sphere occurring in revitalized districts. The first signs of the changes have substantial meaning for the inhabitants of the modernized areas. Relations between them and the newcomers are crucial and the beginning of the process has decisive character. Two areas in Poznan are now under revitalization process, endeavour which is aiming not only at upgrading the buildings themselves but also in reconstruction of the community, which in one of them differs to its disadvantage from the average. Actions undertaken by the authorities do not seem to be correct and results, at a moment, are doubtful. The situation seems to follow the negative scenario of gentrification process. In the other discussed district which is in much more favourable situation some decision mistakes can be observed, resulting in loss of possibility to built neighbourhood community from the start. Hopefully the lesson will be learned for the future.

Keywords: gentrification, inhabitants, newcomers, pioneers, development, modernization, revitalization, status

* Dr hab. inż. arch. Teresa Bardzińska-Bonenberg, prof. PP, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, Wydział Architektury, Politechnika Poznańska.

Zmiany, jakie zachodzą z biegiem lat w zespołach mieszkaniowych budowanych w bardziej lub mniej odległych okresach, obejmują starzenie się techniczne budynków, postępujące zazwyczaj zaniedbanie substancji mieszkaniowej oraz dość często niekorzystne zjawiska społeczne. Obniża to komfort i satysfakcję mieszkańców i ma znaczenie w grze rynkowej popytu i podaży nieruchomości, pogłębiając problem. Proces wydzwigania z zaniedbania, deterioracji i narastających problemów społecznych, a więc również niebytu na rynku nieruchomości określonych rejonów miasta, nosi wśród socjologów i ekonomistów nazwę gentryfikacji¹. Termin ten używany jest przez wielu autorów w nieco różnych kontekstach, ale zawsze odnosi się do przemian społecznych generowanych przez modernizację zasobów mieszkaniowych [7]. Proces ten dzielony jest na gentryfikację ekonomiczną (procesy inwestycyjne, modernizacyjne – nazywane rewitalizacją), gentryfikację symboliczną (kształtowanie świadomości mieszkańców) [1, s. 124-126], a końcowym rezultatem jest gentryfikacja społeczna [6]. Konsekwencją jest całkowita lub częściowa wymiana mieszkańców, sklepów i usług na „szlachetniejsze” [5, s. 267-357]. W wyniku działań radykalnych w miejscach niegdyś omijanych powstają luksusowe mieszkania i lokale użytkowe oraz elitarna przestrzeń miejska. Tym samym gentryfikacja może wpływać korzystnie lub niszcząco na strukturę społeczną rewitalizowanego rejonu miasta.

W przypadku Poznania, jak i innych miast europejskich, w obrębie każdej starej dzielnicy występowały znaczne różnice w statusie społecznym mieszkańców, co było uznawane za zjawisko naturalne. W Polsce w ostatnim dwudziestolecu różnice pogłębiły się i ostrzej zarysowały. Ponadto powstał rynek nieruchomości, na którym zabudowa dzielnic centralnych, ze względu na lokalizację, typ zabudowy, rozmiar i wystrój mieszkań stała się atrakcyjna. Przeszkodą na drodze przywracania jej dawnej świetności były lata niedoinwestowania i niszczenia, powojenne podziały mieszkań związane z dokwaterowaniem rodzin. W takich okolicznościach program rewitalizacji musi być przez miasto prowadzony szczególnie umiejętnie, z jasnym określeniem docelowego społecznego rezultatu działań modernizacyjnych.

Ze zmian społecznych, jakie będą skutkiem podobnych przedsięwzięć modernizacji przestrzeni miejskiej, zdawano sobie sprawę od początków podejmowania akcji kompleksowych rewitalizacji w takich miastach jak Bolo-
nia (1960), Dublin (1973), Wiesbaden (1975), Amsterdam, i innych, określając w ich programach działania ochronne mające na celu zatrzymanie „starych” mieszkańców [2]. W rejonach położonych centralnie chodziło o zachowanie mieszanej funkcji ulic również ze względu na bezpieczeństwo rewitalizowanych dzielnic po zakończeniu dnia pracy i zamknięciu sklepów. Kwestią otwartą pozostawało, czy modernizowany obszar ma zmienić standard i charakter w sposób zdecydowany, czy tylko w pewnych określonych na wstępie granicach. Decydowało o tym jego postrzeganie przez podejmującą rewitalizację instytucję i możliwości finansowania przedsięwzięć. Tak elastyczne traktowanie kwestii docelowych funkcji było słuszne, ponieważ nie da się ich w warunkach swobodnej gospodarki przewidzieć; można jedynie ograniczać ich parametry.

W sytuacjach remontów pustostanów podejmowane były próby ożywienia dzielnicy przez wprowadzenie zarówno nowych usług, jak i mieszkań dla docelowych grup mieszkańców. Akcja taka miała miejsce w trakcie rewitalizacji centrum historycznego Canterbury we wczesnych latach siedemdziesiątych. Właściciele niewielkich, zabytkowych budynków średniowiecznego centrum nie mieszkali już w nich, partery były wynajmowane na sklepy i lokale usługowe, górne kondygnacje pozostawały w większości niezajęte. Tym właścicielom domów, którzy zaadaptowali je w trakcie modernizacji na mieszkania pod najem, zostało zaoferowane obniżenie podatków. Docelową grupą byli studenci lokalnego uniwersytetu. W ten sposób osiągnięto ożywione wieczorami ulice starego miasta i długo otwarte sklepy i puby [4]. Była to odpowiedź na nowe potrzeby miasta rozwijającego się w tamtym czasie jako ośrodek uniwersytecki i turystyczny.

W Polsce programy rewitalizacji prowadzone były w różnych miastach, nigdy jednak nie stanowiły łączonej akcji społeczno-budowlanej o zabezpieczonym źródle/sposobie finansowania. Najciekawszym przykładem pozostaje, obok specyficznego krakowskiego Kazimierza, modernizacja fragmentów warszawskiej Pragi, rozpoczęta w latach dziewięćdziesiątych i trwająca do dziś. Można w niej wyróżnić wszystkie narzędzia stosowane w toku całościowo projektowanego procesu gentryfikacji. Jak pisze Danuta Bartosiewicz, początek nowego postrzegania dzielnicy dały zauważalne, mocne akcenty dwóch kulturotwórczych ośrodków: Centrum Artystycznego „Fabryka Trzciny” (2003) i Galerii „Luksfera” (2004). Stało się tak dzięki trwającym jeszcze od lat osiemdziesiątych próbom modernizacji pojedynczych ulic i kwartałów, realizowanych ze zmiennym szczęściem. Były to inicjatywy w znacznej części oddolne, których finansowanie było zabezpieczane z przerwami wynikającymi z politycznych przetarasowań

i zmiennego dostępu do unijnych funduszy. Wprowadzanie nowej zabudowy w miejsce pustych działek i budynków nienadających się do remontu spowodowało napływ nowych mieszkańców, zdecydowanie różnych od mieszkańców tego fragmentu Pragi. Kolejnym działaniem były modernizacje i remonty starych kamienic przy ul. Ząbkowskiej, prowadzone tak, by nie wykwaterować mieszkańców. Z konieczności były to działania powierzchniowe, jednak wygląd ulicy poprawił się a partery domów stopniowo zajmowane były przez lokale i sklepy [3, s. 63-79].

W Poznaniu podjęcie działań mających na celu odwrócenie postępującej deterioracji historycznej dzielnicy Śródka (920 mieszkańców w 2010 r. wobec ponad 980 w 2006 roku²) miało miejsce w połowie pierwszej dekady XXI w. Drugim obszarem, gdzie rozpoczęto w tym samym czasie podobne działania, jest Zespół Johowa – kwartały reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowej z pierwszych lat XX wieku, jeden z cenniejszych przykładów tego typu architektury mieszkaniowej w Polsce.

Pierwszym korzystnym dla dzielnicy Śródka wydarzeniem było połączenie jej z Ostrowem Tumskim po czterdziestu latach od rozbiórki mostu łączącego ją z Ostrowem wyspą i dalej, ze Starym Miastem. Tym samym dzielnica została włączona w historyczny Trakt Królewsko-Cesarski, co oznaczało ponowne wprowadzenie jej w życie miasta i napływ turystów z najatrakcyjniejszych obszarów Poznania.

W 2006 roku Śródka została objęta Miejskim Programem Rewitalizacji. Natychmiastową reakcją właścicieli nieruchomości było podniesienie czynszów najmu [6]³, co przyczyniło się do zamknięcia większości sklepów i nielicznych lokali, wyprowadzeniem najlepiej rokujących właścicieli i najemców: pracowników nauki, młodych przedsiębiorców i artystów⁴. Nie udźwignęła podwyżki czynszu przez miasto kawiarnia-księgarnia⁵, zlikwidowano kameralne, dwusalowe kino studyjne, jedyny w tym rejonie ważny punkt na mapie kulturalnej oraz centralnie umieszczony ośrodek zdrowia tej dzielnicy. Wyremontowane budynki zajęła Katedralna Ogólnokształcąca Szkoła Muzyczna I stopnia⁶. Modernizacja dość powierzchowna kilku budynków mieszkalnych niewiele zmieniła wygląd dzielnicy. Jedyny dobrze rokujący aspekt działań pro-społecznych został zrealizowany przez grupę mieszkańców skupioną w radzie osiedla: ilość wydarzeń kulturalnych, promujących dzielnicę i integrujących ludzi jest duża [6].

Tabela 1

Badanie sytuacji dzielnicy Śródka w Poznaniu, zgodnie z określonymi przez A. Jadach-Sepioło [7, s. 66-79] fazami gentryfikacji

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|------------------------|---|---|---|--|
| A | Aspekty badań | Faza I wyjściowa | Faza II wczesna gentryfikacja | Faza III właściwa gentryfikacja | Faza IV zaawansowana gentryfikacja |
| B | Grupy społeczne | zwiastuny gentryfikacji: pionierzy (studenci, artyści) | kolejni pionierzy i gentryfikatorzy: (osoby dobrze wykształcone, o wysokim statusie społecznym) | pionierzy w defensywie coraz więcej gentryfikatorów | dzielnica zdominowana przez gentryfikatorów |
| C | Ceny gruntów i czynsze | dość niskie, prowadzone niewielkie prace remontowo-modernizacyjne | nieruchomości na tym obszarze zaczynają być obiektem spekulacji, ceny rosną nieznacznie | dynamiczny wzrost cen, spekulacyjny ruch cen | stabilizacja cen na wysokim poziomie |
| D | Wizerunek obszaru | brak zmian | początek zmian, obszar staje się atrakcyjny (kawiarnie, rozrywka) | widoczne zmiany główne w strukturze sklepów i usług | atrakcyjny teren |
| E | Rugowania | zajmowane są mieszkania i domy opuszczone, brak rugowań | początki rugowań mieszkańców | dalsze rugowania mieszkańców Odchodzenie pionierów | dalsze rugowania, aż do dzielnicy zamkniętej |

Sytuacja procesu rewitalizacji na Śródcie wykazuje, że mimo działań prowadzących do gentryfikacji symbolicznej (kształtowaniem świadomości mieszkańców) i początków gentryfikacji ekonomicznej (procesami inwestycyjnymi, działaniami remontowymi) nie zarysowuje się pożądanego kierunku przemian dzielnicy. Obserwacja tego rejonu prowadzi do konkluzji, że w istniejących tam warunkach zmiany o charakterze ekonomicznym nie są nastawione na końcową (społeczną) gentryfikację skierowaną do obecnych i przyszłych mieszkańców. Wskazuje na to parametr 3D tabeli 1, gdzie już widoczne zmiany wyglądu tego rejonu i dobre perspektywy (budowa Interaktywnego Centrum Ostrowa Tumskiego) nie pociągają za sobą ożywienia funkcji usługowych. Na przeszkodzie stoi spekulacja cenami mieszkań, lokali oraz koszt najmu⁷, powodując zastój.

Niekorzystne zjawiska na rynku nieruchomości związane z przyjęciem programu rewitalizacji dla dzielnicy nie zostały korygowane narzędziami stosowanymi w podobnych przedsięwzięciach. Z tabeli wynika, że elementem, jaki zahamował proces gentryfikacji na wczesnym etapie, są ceny mieszkań, najmu i kupna lokali. Zablockowały początkowe przeprowadzki nieco bogatszych najemców i właścicieli, rozwój nowych usług i biznesu, i podniesienie bezpieczeństwa (zanikanie grup patologicznych) w dzielnicy.

Analiza sekwencji zmian przedstawionych w tabeli 1 wskazuje, że realizacja gentryfikacji określonego rejonu nie musi doprowadzić do formy 5E: „dalsze rugowania aż do dzielnicy zamkniętej”, lecz może zakończyć się na każdym z etapów, w zależności od założonego celu i jego weryfikacji w trakcie realizacji programu.

W Poznaniu Miejski Program Rewitalizacji obejmuje również osiedle Johowa. Tutaj także zarysowuje się problem natury społecznej. Narazie działania polegają na wykupywaniu pojedynczych kamienic przez deweloperów lub miasto. Po zapewnieniu mieszkań w innych lokalizacjach dotychczasowym lokatorom prowadzona jest kompleksowa modernizacja pustych kamienic. Łączy się to z nowymi podziałami mieszkań na mniejsze i ich sprzedażą na rynku pierwotnym. W rezultacie kolejne kamienice zasiedlane są przez nowych mieszkańców. Brak wyobraźni i przewidywania biegu wydarzeń przez urzędników spowodował, że zezwolono na wydzielenie wykupionych wraz z budynkami działek. Utrudnienia, jakich doświadczają „starzy” lokatorzy, powodują że o dobrosąsiedzkich stosunkach już dziś trudno jest mówić⁸. Wskaźnikiem, który wydaje się miarodajny na każdym etapie rewitalizacji, jest przytoczona przez P. Ciesiółkę ilość sąsiedzko-społecznych wydarzeń, jakie odbywają się przed, w trakcie i po przeprowadzonej rewitalizacji. Mimo że na osiedlu Johowa mieszkają ludzie lepiej wykształceni i lepiej zarabiający ilość działań integrujących organizowanych przez lokalną społeczność odbiega na niekorzyść od aktywności mieszkańców o wiele uboższej i bardziej zaniedbanej Śródki [6].

Zespół Johowa miał i ma niezaprzeczone atuty: doskonałą lokalizację, wielkomiejskie kamienice o dużych i starannie wykończonych mieszkaniach, monumentalne klatki schodowe często z windami i pozostałościami systemów centralnego ogrzewania z początków XX wieku. Charakterystyczną cechą założenia są wspólne dla każdego z sześciu kwartałów podwórza, które pełniły funkcję rekreacyjną i gospodarczą. Zespół budowany był dla ludzi bogatych i obecne modernizacje przywracają początkowy charakter składowi społecznemu dzielnicy.

Za sprawą nieprzemyślanych działań administracyjnych, widocznych przede wszystkim we wspólnej przestrzeni osiedla aspekt społeczny przedsięwzięcia nie wydaje się być właściwie realizowany. Nie podjęto działań związanych z uporządkowaniem podwórek w znacznej części zamienionych na parkingi. Wspomniana, realizowana zgodnie z obowiązującym prawem parcelacja podwórzy niszczy relacje przestrzenne i społeczne⁹. Taka asymetria działań powoduje negatywną gentryfikację symboliczną (kształtowanie świadomości) większej części „dawnych” mieszkańców i w wątpliwy sposób wyróżnia „nowych”.

Natomiast zrozumiałe, w rozbijającym się mieście jest zajmowanie niższych kondygnacji przez usługi różnego typu i nie można temu zapobiegać w warunkach wolnego rynku. Ponieważ jednak funkcja mieszkalna z pewnością pozostanie jako dominująca, w Zespole konieczna jest taka ochrona i regulacja sposobu korzystania ze wspólnych przestrzeni, by obie grupy użytkowników mogły realizować swoje cele. Badania szczegółowe dotyczące sposobu wykorzystania kamienic w tym rejonie wykazują dziś znaczny udział usług – w tym lokalizację instytucji miejskich¹⁰.

O ile w wysokiej, wielkomiejskiej zabudowie, która znalazła się w obrębie rosnącego centrum miasta, wypieranie funkcji mieszkaniowej dotyczy przede wszystkim parterów, o tyle w osiedlach o niskiej zabudowie, gdzie ogrody nadają charakter dzielnicy, zmiany są znaczne. Anektowanie przestrzeni wspólnej dla miejsc postojowych oraz zamiana ogrodów na dojścia i dojazdy radykalnie zmienia jakość życia na takim obszarze.

W ciąg nie do końca przemyślanych poznańskich działań inwestycyjnych wpisuje się przedsięwzięcie budowlane nad Wartą przy ul. Tyne Chwaliszewo. Nowy zespół zabudowy nawiązuje swą architekturą do jedyne go zachowanego fragmentu robotniczego osiedla z początku XX w. Nie zmienia to faktu, że na poziomie administra-

cji miejskiej nie podjęto żadnych działań wyprzedzających umieszczenie luksusowej¹¹, z konieczności zamkniętej ogrodzeniem i strzeżonej inwestycji, w rejonie o starej, zdegradowanej zabudowie i znanych problemach społecznych. Powstało zestawienie symptomatyczne dla zmian, które zachodzą w wyniku rozwoju miasta determinowanego przede wszystkim możliwościami technicznymi i finansowymi, bez uwzględnienia konsekwencji społecznych.

Koncepcja rewitalizacji dzielnic i zespołów zabudowy mieszkaniowej o zmienionej z różnych powodów wartości, nowej sytuacji społecznej i przy wymaganych wysokich standardach, musi być koordynowana wielokierunkowo i elastycznie. Realizacja założonego celu, przy świadomości zjawisk zachodzących w kolejnych fazach gentryfikacji (tab. 1) pozwoliłaby na uniknięcie negatywnych rezultatów działań na Śródcie i problemów społecznych w obrębie Zespołu Johowa.

Te pierwsze doświadczenia rewitalizacji obejmujące w swoich założeniach aspekt techniczny, ekonomiczny i społeczny i powinny zostać wykorzystane dla przyszłych działań w innych rejonach miasta. Istnieją zabytkowe, ciekawe architektonicznie zespoły, położone poza centrum i zamieszkałe przez ludzi, których dodatkowo wiązało bądź wiąże miejsce pracy. Środowiska te stanowią istotny element społecznej struktury miasta i zmiany powinny być wprowadzane ze szczególną ostrożnością.

Aby mieszkać w mieście wygodnie i z wyboru, oprócz wszystkich mierzalnych parametrów urbanistycznych i środowiskowych niezbędna jest różnorodność form przestrzeni, co najmniej przyzwoity stan budynków i przysłowiowy „barwny tłum” na głównych ulicach i placach. Znajomość procesu określanego jako gentryfikacja pozwala na uzyskanie różnych odcieni tego zjawiska drogą sterowanego procesu, który można zakończyć w pożądanym momencie.

Przypisy

- ¹ Pojęcie gentryfikacji wywodzi się od angielskiego słowa *gentry* (szlachectwo) i zostało po raz pierwszy użyte przez Ruth Glass w latach 60. XX wieku dla określenia zmian zachodzących w Londynie; za: Lees L., Slater T., Wyly E.K., *Gentrification*, Rutledge/Taylor & Francis Group, 2008.
- ² Dane Oddziału Rewitalizacji Biura Koordynacji Projektów UMP, sprawozdanie 2010.
- ³ W latach 2006–2009 obserwowany był wyższy wzrost cen nieruchomości w dzielnicach rewitalizowanych niż średnia dla całego Poznania. W rezultacie średnia cena m² nieruchomości na rynku wtórnym w dzielnicy Nowe Miasto (gdzie leży Śródka) przekroczyła znacznie średnią dla całego Poznania. Może to oznaczać, że zainteresowanie inwestorów rewitalizowanymi częściami miasta wzrasta, co przekłada się na wzrost cen nieruchomości.
- ⁴ Sondaż przeprowadzony wśród 50 wynajmujących mieszkania na terenie Poznania studentów WAPP wykazał, że nikt nie zamieszkał na Śródcie, mimo że jest położona blisko Wydziału. Jedenastu respondentów było zainteresowanych poważnie tą lokalizacją, ale zrezygnowali ze względu na wysokie ceny najmu nieatrakcyjnych mieszkań w zaniedbanych kamienicach i brak sklepów (wyniki sondażu w archiwum ZHAIU).
- ⁵ Wywiad z właścicielem, Jakub Łukaszewski, Gazeta Wyborcza–Poznań, 19.05.2011.
- ⁶ Inwestycja dotowana z Funduszu UE, zakończona w 2011 roku.
- ⁷ W ostatnich dwóch latach na rynku nieruchomości nie pojawiały się działki budowlane (kwiecień 2011), jest to spowodowane budową Interaktywnego Centrum Ostrowa Tumskiego – muzeum, które ma zmienić obraz Śródki. Jedyna oferta sprzedaży działki z kamienicą do rozbudowy wynosi 2172 zł/m² i od roku figuruje w ofercie. Znaczna liczba ogłoszeń o chęci wynajęcia lokali w oknach domów, w tym w nowych budynkach, świadczy o nierealnych oczekiwaniach właścicieli (obserwacje w okresie 2009–2011).
- ⁸ Przykładem są sytuacje, gdy zaistniałe po „rewitalizacji” kamienic: na podwórzach niegdyś wspólnych, teren nabyty wraz z kamienicą został odgródzony zgodnie z podziałem działek i zagospodarowany wyłącznie dla nowych właścicieli, odcinając istniejący dotąd dostęp do klatek schodowych i śmietników „starym” mieszkańcom.
- ⁹ W jednym przypadku taki podział uniemożliwia „zwykłym” lokatorom z sąsiednich kamienic wejście na ogólnodostępne podwórze. Sytuacji takich może być więcej w wyniku modernizacji kolejnych narożnych kamienic.
- ¹⁰ W ramach grantu N N527 364334 wykonano badania dotyczące faktycznego wykorzystania mieszkań w wybranych osiedlach poznańskich, w tym w Zespole Johowa (tabela), z których wynika, że niektóre najstarsze kamienice w całości pełnią funkcje usługowe, większość jest w ¼ wykorzystywana na cele nie-mieszkalne (znajdują się w archiwum ZHAIU Wydziału Architektury PP).
- ¹¹ W 2009 roku nowy zespół otrzymał tytuł najbardziej luksusowej inwestycji w Wielkopolsce w ogólnopolskim konkursie magazynu „Apartamenty i Mieszkania”. Jak stwierdza uzasadnienie: „za prestiżową lokalizację, wysoki standard wykończenia części wspólnych i funkcjonalny układ mieszkań”. Prestiż lokalizacji jest tu postrzegany wyłącznie przez pryzmat sąsiedztwa rzeki (za magazynem „Apartamenty i Mieszkania” 2009).

Changes which take place as the time goes by in residential complexes built in more or less distant periods include technical aging of buildings, usually progressing negligence of housing situation and quite often negative social phenomena. This lowers residents' comfort and satisfaction and is significant in the market game of property demand and supply, worsening the problem. The process of overcoming the negligence, deterioration and increasing social problems as well as the non-existence of certain city regions on the property market is referred to by sociologists and economist as the gentrification¹. This term has been used by many authors in slightly different context, but it always refers to social changes triggered by the modernisation of residential resources. This process may be distinguished into economic gentrification (investment and modernisation processes – referred to as revitalisation), symbolic gentrification (shaping residents' consciousness) [1, s. 124-126], with a social gentrifications – as a final outcome [6]. As a result, residents, shops and services are completely or partially displaced by more gentrified ones [5, s. 267-357]. Due to radical actions, luxurious flats, commercial premises and an exclusive city space are created in previously avoided places. Therefore, gentrification can have a positive or negative impact on the social structure of the revitalised city area.

In terms of Poznan, as well as other European cities, there were significant disparities in residents' social status of each old district, which was considered natural. In Poland the disparities increased and sharpened in the last two decades. Moreover, a property market was created in which buildings in the centre, due to their location, type, size and decoration of flats became attractive. Years of under-investment and decay, post-war subdivision of flats linked with the assignment of new families hindered the attempts to restore their previous splendour. In such situation the scheme must be executed with particular competence and the target social outcome of the modernisation must be clearly specified.

Social changes caused by urban space modernisation were obvious for those who undertook complex revitalisation schemes in cities such as: Bologna (1960), Dublin (1973), Wiesbaden (1975), Amsterdam, and others. These schemes included protecting measures which were supposed to keep their "old" residents [2]. Mixed functions of streets were to be maintained in central areas, also to ensure security of the revitalised districts after working hours and when shops are closed. The issue whether the standard and character of modernised area is to be changed dramatically or within limits specified at the beginning was open. The decision depended on the way it was perceived by organisations which undertook the revitalisation and available funds. Such flexible approach to target functions was correct as they cannot be predicted in free market conditions; it is only possible to limit their parameters.

Attempts were made, when trying to renovate uninhabited flats, to revitalise districts by introducing new services and flats for target groups of residents. Such action took place during revitalisation of the Canterbury historic centre in the early 1970s. Owners of small historic buildings in the medieval centre no longer lived there, ground floor areas were let to shops and services, upper floors were mostly empty. Owners who during modernisation adapted their properties into flats to let were offered lower taxes. Local university students constituted a target group. In this way, old city streets were brought back to live at night-time and local shops and pubs stayed open until late [4]. It was an answer to the new needs of the city developed at the time as a university and touristic centre.

In Poland revitalisation programs were carried out in various cities, however, it was never a combined social and construction action with secure source or method of funding. The modernisation of parts of Praga district in Warsaw, which began in the 1990s and lasts till now, is the most important example, apart from specific Kazimierz district in Krakow. It includes all tools used during the overall preparation of gentrification process. Danuta Bartosiewicz says that strong accents of two culturally-active centres: Fabryka Trzciny Art Centre (2003) and Luksfera Gallery (2004) gave rise to the new perception of the district. It was a result of attempts to modernise single streets and quarters, lasting from 1980, performed with variable success. Financing of these mostly bottom-up initiatives was secured on and off due to political reshuffles and changeable access to EU funds. Construction of new buildings on empty plots and sites where houses were not suitable for renovation resulted in a sudden influx of residents diametrically different from residents of this part of Praga. Another action included modernisation and renovation of tenement houses on Zabkowska street, carried out without having to relocate its residents. These actions were mostly superficial, but the appearance of the street was improved and ground floors of buildings were gradually taken over by commercial premises and buildings [3, s. 63-79].

In Poznan, attempts to reverse gradual deterioration of the historic Srodka district (920 residents in 2010 against 980 in 2006²) took place in the first decade of the 21st century. The other area where similar actions were initiated at the same time was the Johowa Complex – quarters filled with elegant looking residential buildings dating back to the first years of the 20th century, one of important examples of this type of residential architecture in Poland.

First positive event for Srodka district included creating a link with Ostrow Tumski – forty years after a bridge connecting it with the island and further up with the Old City had been disassembled. In this way, the district was incorporated into the historic Royal-Imperial Route, and therefore, was able to participate in the city life and benefit from the influx of tourists from the most attractive Poznan area. In 2006 Srodka was included in the City Revitalisation Scheme. Property owners reacted instantly by raising rents³. As a consequence, majority of shops and few commercial premises were closed, and most promising owners and tenants: scientists, young entrepreneurs and artists⁴ moved out. Rent raised by the city authorities was too high for a combined coffee and book shop⁵, a small, two-room studio cinema, which constituted the only important point on the cultural map of this region, was closed as well as a health centre located in the centre of this area. Renovated buildings were taken over by the First Degree Cathedral General Music School⁶. Rather superficial modernisation of few residential buildings made little change to the appearance of the district. The only promising aspect of pro-community actions was carried out by a group of residents gathered in the District Council: the number of cultural events which promote the district and integrate people is large [6].

Table 1

Situation of Srodka District in Poznan, according to the phases of gentrification by Jadach-Sepiolo A

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---------------------------|---|--|--|---|
| A | Researched problems | Starting phase (I) | Early gentrification (phase II) | Specific phase of gentrification (III) | Advanced gentrification (phase IV) |
| B | Community | harbingers of gentrification, precursors (students, artists) | more precursors and pioneers from high status, well educated social groups | pioneers in defensive positions, gentrifying inhabitants arriver | district is dominated by gentryfying inhabitants |
| C | Prices of plots and rents | prices are rather low, single renovations and modernizations are undertaken | properties become subject to speculation, small rise of prices is noticed | dynamic growth of prices, and speculative movements of rates | stabilization of prices at high level |
| D | Image of the area | as before | changes begin, the area starts to be attractive for entertainment (caffees, alternative art) | changes in structure of shops and services | area in demand |
| E | Displacements | empty flats and houses become occupied, no displacements | displacements of tennants begons | futher displacements and pioneers leave | futher displacements leading to the closed district |

Despite actions leading to a symbolic gentrification (shaping residents' awareness) and a beginning of economic gentrification (investment processes, renovation process), the revitalisation of Srodka fails to create an appropriate direction of changes in the district. By observing this area we may conclude that, taking into account conditions which are present there, economic changes are not focused at final (social) gentrification targeted at current and future residents. This is indicated by the 3D parameter in Table 1, where already visible changes of the area appearance and good perspectives (a construction of Ostrow Tumski Interactive Centre) fail to be followed by an activation of services.

They are hindered by profiteering involving prices of flats and premises, as well as rents⁷, which results in a standstill.

Negative phenomena on the property market caused by the revitalisation scheme accepted for the district failed to be corrected with tools used in similar enterprises. The table shows that the gentrification process was interrupted at its early stage by the prices of flats and properties to let or buy. They hindered the initial influx of slightly more well-off tenants and owners, development of new services and business, and increase in security (disappearance of pathological groups) in the district. By analysing the sequence of changes presented in Table 1 we can see that the execution of gentrification of a particular area does not need to lead to the 5E form: "further displacement leading to a closed district", but it can be finished at each stage depending on the assumed goal and its revision during the execution of the scheme.

In Poznan, the City Revitalisation Scheme includes also the Johowa settlement. Here too, we can see signs of a social problem. So far individual tenement houses are purchased by developers or city authorities. After securing flats for previous residents in other locations, a comprehensive modernisation has been carried out in empty structures. It involves the subdivision of flats into smaller ones and putting them on sale on the primary market. As a result, new residents move into the district. Due to lack of imagination and inability to anticipate events by civil servants, as far as the issues related to the ownership, it is hard to talk about friendly relations⁸.

A number of social and neighbourhood events taking place before, during and after revitalisation, mentioned by P. Ciesiolka, seems to be a reliable index at each stage of revitalisation. Although people living in Johowa settlement are better educated and earn more, the amount of integrating actions organised by local community differs in a negative way from the activity of residents in poorer and more neglected Srodka [6].

Johowa complex had and still has many undisputed benefits: perfect location, urban tenement houses with large and carefully decorated flats, large staircases often with lifts and central heating remnants from the early 20th century. Common yards shared by each house of the six quarters are a typical feature of the layout and were used for leisure and better access. The complex was built for wealthy people and current modernisation brings back previous social composition of the district.

Due to ill-conceived administrative actions, particularly visible in the common space of the settlement, social aspect of the enterprise does not seem to be executed in a proper way. Nothing was done to put the yards in order, large part of them was changed into car parks. The aforementioned plotting of the yards, executed according to law, destroys spatial and social relations⁹. Such incoherence of actions results in negative symbolic gentrification (shaping the consciousness) of majority of "old" residents and distinguishes "new" ones in a dubious way.

The fact that lower floors are taken over by various services is understandable in a growing city and it cannot be hindered in the free market conditions. However, as the residential function is sure to maintain its dominating position in the complex, the use of shared spaces must be protected and controlled to ensure both groups of users can achieve their objectives. Detailed research into the use of the tenement houses in this area indicates a significant presence of services – including the location of city institutions¹⁰. While in high-rise buildings, located in the growing city centre, the residential function still marks its presence, in low-rise settlements, where gardens bring character to the district, such changes are significant. Quality of life is radically altered in such areas after shared spaces were changed into car parks and gardens converted into access and drive ways.

The sequence of not well thought out investment actions in Poznan includes a construction project by Warta river on Tylne Chwaliszewo street. The architecture of the new complex refers to the only preserved part of the early 19th century working class district. The fact remains that city authorities did nothing in preparation for the settlement of a luxurious¹¹, fenced off by necessity and protected investment in an old, degraded area with well-known social

issues. It is symptomatic for changes that occur as a result of city development determined mostly by technical and financial abilities without considering social consequences.

The concept of revitalisation of districts and residential complexes in a changed situation within a city, with new social situation, and a requirement for high standards, must be coordinated in a multi-directional and flexible way. Negative consequences of actions undertaken in Srodka and social problems in Johowa complex could have been avoided if the execution of the assumed goal took into account phenomena taking place at successive stages of gentrification (Table 1).

These first experiences of revitalisation, the objectives of which include technical, economic and social aspects, should be used in future actions carried out in other city areas. In Poznan some historic complexes, built for workers and clerks still await upgrading. They are interesting in terms of architecture, located outside the city centre and inhabited by people who were, or are additionally bound by a workplace. These communities constitute an interesting element of the city social structure and changes should be introduced in a particularly careful way.

Diversity of spatial forms, apart from all measurable spatial planning and environmental parameters, is at least as important as decent condition of buildings and proverbial “colourful crowd” on main streets and squares, to enable people to live in a city comfortably and by choice. The knowledge of the process referred to as gentrification allows this phenomenon to acquire various shapes by the way of a controlled process which can be finished at a required moment.

Ednotes

¹ The concept of gentrification derives from the English “gentry” and was first used by Ruth Glass in the 1960s to describe changes occurring in London; as in: Lees L., Slater T., Wylie E.K., *Gentrification*, Routledge/Taylor & Francis Group, 2008.

² Data hold in Oddział Rewitalizacji Biura Koordynacji Projektów UMP (2010 report).

³ Between 2006–2009 property prices for the revitalised districts increased more than an average for the entire Poznan. As a result, the average square meter price on the secondary market in Nowe Miasto district (where Srodka is located) significantly exceeded average rates for the entire Poznan. It may mean that the investors become increasingly interested in the revitalised city areas, which is reflected in raising property prices.

⁴ A survey carried out among 50 students of the Department of Architecture at Poznan University of Technology, who rent flats in Poznan, showed that no-one lived in Srodka despite its close location to the Department. Eleven people were seriously interested in this area but resigned due to high rents for unattractive flats in neglected houses and lack of shops (results of the survey might be found in the archives of the Institute of the History of Architecture and Spatial Planning).

⁵ Interview with Jakub Łukaszewski, owner, *Gazeta Wyborcza–Poznań*, 19.05.2011.

⁶ Investment funded by EU, to be completed in 2011.

⁷ In the last two years there were no building plots on the property market (04. 2011), this is caused by the construction of Ostrow Tumski Interactive Centre – a museum which is due to change the image of Srodka. The price of an only plot with a tenement house earmarked for demolition, which has been on sale for a year, is 2 172 PLN/m². Significant number of offers advertising properties to let displayed in windows, including of the new buildings, indicates unrealistic expectation of the owners (observations made between 2009–2011).

⁸ Examples include situations created after the “revitalisation” of the tenement houses: in previously common yards, the area purchased with the house was fenced off in accordance with the way the flats were divided and developed for the use by new residents only.

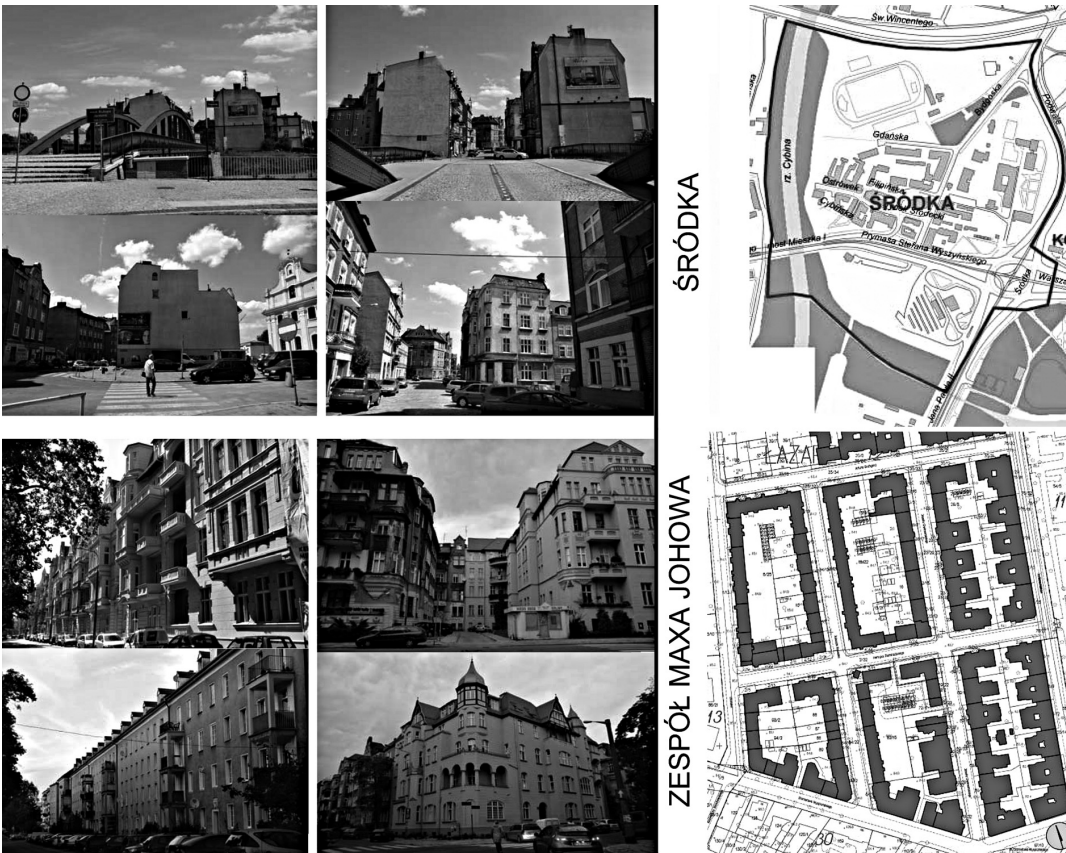
⁹ In one instance, such division makes it impossible for “normal” residents of neighbouring houses to enter a shared yard. There might be more such situations due to the modernisation of another corner tenement houses.

¹⁰ Research has been carried out, as a part of grant no N N527 364334, studying the actual use of flats in selected settlements in Poznan, such as Johowa Complex. The archives of Institute of the History of Architecture and Spatial Planning at the Department of Architecture at Poznan University of Technology contain tables which indicate that some of the oldest tenement houses are occupied fully by services, and one forth of majority of the houses is used for non-residential purposes.

¹¹ In 2009 the new complex was awarded a title of the most luxurious investment project in Wielkopolska region in a competition carried out by “Apartamenty i Mieszkania” magazine. The reasons included: “prestigious location, high finishing standard of shared areas and practical layout of the flats”. The prestige of location is perceived here only from the point of view of an attractive location by Warta River (As in: “Apartamenty i Mieszkania”, 2009).

Literatura/References

- [1] Bardzińska-Bonenberg T., *Rewitalizacja na co dzień – nie tylko w Wielkiej Brytanii*, Przegląd Urbanistyczny Rocznik II-2010, Tom I/II.
- [2] Bardzińska-Bonenberg T., *Tendencje kształtowania zabudowy śródmiejskiej w procesie rewitalizacji*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, 1998.
- [3] Bartosiewicz D., *Proces rewitalizacji warszawskiej Pragi. Realizacje w latach 1996–2008*, Człowiek i Środowisko, 32 (1–2) 2008.
- [4] Braithwaite L., *Canterbury*, [w:] *The Architectural Review*, 847/1977, s. 279.
- [5] Castels M., *Kwestia miejska*, PWN, Warszawa 1982, 110.
- [6] Ciesiółka P. *Gentryfikacja jako efekt rewitalizacji. Przykład Poznania*, [w:] portal internetowy Urbanistyka Info.
- [7] Jadach-Sepiolo A., *Gentryfikacja miast*, [w:] *Kwartalnik Naukowy Problemy Rozwoju Miast* nr 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007.
- [8] Kostoff S., *The City Shaped. Urban Patterns and Meanings Through History*, Bulfinch Press, New York, Boston, London 1992.
- [9] Lees L., Slater T., Wyly E.K., *Gentrification*, Ruthledge/Taylor & Francis Group, 2008.



II. 1. Góra: widoki i plan Śródki. Dół: mieszkalny Zespół Maxa Johowa

III. 2. Top row: views and plan of Śródka. Bottom row: Max Johow residential district