

BARTOSZ KAŻMIERCZAK, DOMINIKA PAZDER\*

## REWITALIZACJA POZNAŃSKIEJ ŚRÓDKI – ASPEKT PRZESTRZENNY

### THE SPATIAL REGENERATION OF THE ŚRÓDKA DISTRICT IN POZNAŃ

#### Streszczenie

Artykuł porusza problematykę rewitalizacji zdegradowanego obszaru cennej kulturowo Śródki, zlokalizowanej w śródmieściu Poznania. W oparciu o przeprowadzone badania: indagację urbanistyczną i analizę porównawczą przyjętych pięć lat temu założeń Miejskiego Programu Rewitalizacji, autorzy podejmują próbę oceny podjętych na Śródcie przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach działań „twardych” i „miękkich”. Ewaluacja dotyczy zagadnień związanych z przekształceniami przestrzennymi zdekapitalizowanego obszaru.

*Słowa kluczowe: rewitalizacja, problemy przestrzenne, śródmieście*

#### Abstract

The paper deals with questions of the revival of Śródka – the degraded area in the downtown of Poznan. The authors present the results of undertaken research consisting of urban analysis of existing spatial situation and comparison of the ideas and results of the revitalization programme, as well in the aspect of soft and hard elements. The assessment deals with the spatial problems of the Śródka revitalization.

*Słowa kluczowe: renewal, spatial problems, downtown area*

\* Mgr inż. arch. Bartosz Kaźmierczak, dr inż. arch. Dominika Pazder, Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego.

## 1. Wstęp

Śródka<sup>1</sup> to śródmiejska dzielnica Poznania o niezaprzeczalnych walorach historycznych, zlokalizowana w sąsiedztwie najbardziej wartościowego obszaru Ostrowa Tumskiego, którego historia sięga początków polskiej państwowości. Niestety w chwili obecnej nie stanowi wizytówki miasta. Jest to obszar borykający się z problemami w zakresie przestrzennym, społecznym i ekonomicznym. Przepiękna, historyczna zabudowa jest zdekapitalizowana, układ urbanistyczny okaleczony w wyniku niewłaściwych decyzji podjętych w latach 60., przestrzenie publiczne zaniedbane, a oferta usługowo-handlowa bardzo uboga. Od wielu lat temat wieloaspektowej odnowy Śródki jest przedmiotem szerokiej dyskusji, w której zaangażowane są nie tylko władze miasta, ale też Rada Osiedla Śródka – Zawady, architekci, urbaniści, socjologowie, ekonomiści, a także mieszkańcy Poznania, którym ten obszar jest bliski sercu i którzy pragną przywrócenia dawnego blasku tej dzielnicy. Co do jednego wszyscy są zgodni: rewitalizacja Śródki musi uwzględniać ochronę istniejących wartości, kolorytu i tożsamości dzielnicy, a także jej wieloletnich mieszkańców. Przyszłość Śródki to atrakcyjna przestrzeń publiczna dla mieszkańców i turystów, z ciekawą ofertą kulturalną i usługowo-handlową, ale i z jej odwiecznym, kameralnym i lekko sennym charakterem. Na razie wszyscy szukamy odpowiedzi na pytanie, jak to zrobić, skąd wziąć fundusze i jak wprowadzić zmiany systemowe, które wdrażane w długim horyzoncie czasowym, małymi krokami, ale w końcu zbliżą nas do wizji Śródki jako przestrzeni miejskiej o wysokiej jakości, przyjaznej ludziom i atrakcyjnej wizualnie, łączącej w harmonijny sposób historyczne walory z nowoczesnym wyposażeniem i ofertą.

Artykuł stanowi syntezę badań zrealizowanych przez autorów w latach 2010/2011, w ramach interdyscyplinarnego projektu badawczego o charakterze międzyuczelnianym, zatytułowanego *Bilans 5-letnich doświadczeń w zakresie pilotażu rewitalizacji na poznańskiej Śródce*. W projekcie badawczym uczestniczyły trzy poznańskie ośrodki naukowe – Wydział Socjologii Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza (kierownik projektu – dr M.Nowak), Wydział Zarządzania Uniwersytetu Ekonomicznego (dr S.Palicki) i Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej (dr inż.arch. D. Pazder, mgr inż. arch.B.Kaźmierczak). Autorzy artykułu byli członkami zespołu badawczego zajmującego się przestrzennymi zagadnieniami rewitalizacji.

## 2. Metodologia i zakres badań

Celem badań była próba ewaluacji pilotażowego programu rewitalizacji Śródki podjętego przez Urząd Miasta Poznania w ramach Miejskiego Programu Rewitalizacji w latach 2006–2011. Przeprowadzone w zakresie przestrzennym analizy dotyczyły wieloaspektowej oceny stanu istniejącego budynków oraz przestrzeni publicznych na Śródce. Badania zawierały analizy *in situ*: indagację terenową, oględziny stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu przestrzeni publicznych, dokumentację fotograficzną, badanie materiałów fotogrametrycznych w horyzoncie czasowym 2001–2010, zestawienie tabelaryczne zgromadzonych danych oraz jako syntezę identyfikację występujących problemów w obrębie wyznaczonego fragmentu Śródki. Podsumowaniem było sformułowanie wniosków i rekomendacji na przyszłość.

Badania w aspekcie przestrzennym zostały przeprowadzone w następującej kolejności:

- **indaganda terenowa** – inwentaryzacja urbanistyczna wraz z dokumentacją fotograficzną, dane dotyczące poszczególnych obiektów i przestrzeni publicznych nanoszone były na podkłady w skali 1:1000,
- **ogłędziny stanu technicznego** – obiektów mieszkalnych wewnątrz (z wyłączeniem mieszkań) oraz na zewnątrz (elewacje, podwórza) oraz stanu przestrzeni publicznych, przeprowadzone według wcześniej opracowanej ankiety, uzupełnione o dokumentację fotograficzną,
- **badanie zdjęć fotogrametrycznych** – w horyzoncie czasowym 2001–2010, z wykorzystaniem zdjęć satelitarnych Śródki, dostępnych na portalu *Google Earth*. Analiza porównawcza obejmowała przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne oraz komunikacyjne które miały miejsce na Śródce,
- **zestawienie tabelaryczne danych** – zgromadzone informacje dotyczące oceny jakościowej i ilościowej w zakresie przestrzeni publicznych i zabudowy mieszkaniowej, ujęte w formie zestawień szczegółowych dotyczących poszczególnych elementów analizy,
- **identyfikacja zagadnień problemowych** – wskazanie elementów stanowiących słabe strony Śródki w ujęciu przestrzennym, do których zaliczono: nieczynne lokale użytkowe, budynki mieszkaniowe w złym stanie technicznym, luki w zabudowie wpływające negatywnie na percepcję ścian wewnątrz urbanistycznych i ich zwartości,

tereny zieleni nieurządzonej, chodniki w złym stanie technicznym, „dzikie” parkingi.

Badania dotyczące zabudowy dokonano na próbie zupełnej obejmującej 27 budynków (38 numerów oznaczających wejścia do poszczególnych klatek domów wielorodzinnych), co stanowi 100% obiektów o tej funkcji na obszarze znajdującym się w wyznaczonych granicach opracowania. Analiza uwzględniła następujące zagadnienia:

- formy własności obiektu,
- rodzaju zabudowy wielorodzinnej,
- liczby mieszkań,
- liczby lokali użytkowych,
- liczby mieszkań,
- stanu technicznego wyróżnionych elementów budynku,
- zagospodarowania działki lub podwórza,
- sposobu ogrzewania budynku,
- oraz wykonywanych w danym okresie czasowym prac remontowych.

Po przeprowadzeniu analiz szczegółowych dane zostały zebrane w formie zestawień tabelarycznych porządkujących informacje dotyczące poszczególnych zagadnień w zakresie formy własności, rodzaju zabudowy wielorodzinnej, oferty usługowo-handlowej, a także stanu technicznego poszczególnych części budynków: elewacji, otworów okiennych, dachów, klatek schodowych. Zastosowano pięciostopniową skalę oceny, określającą stan: bardzo dobry, dobry, przeciętny, zły i bardzo zły.

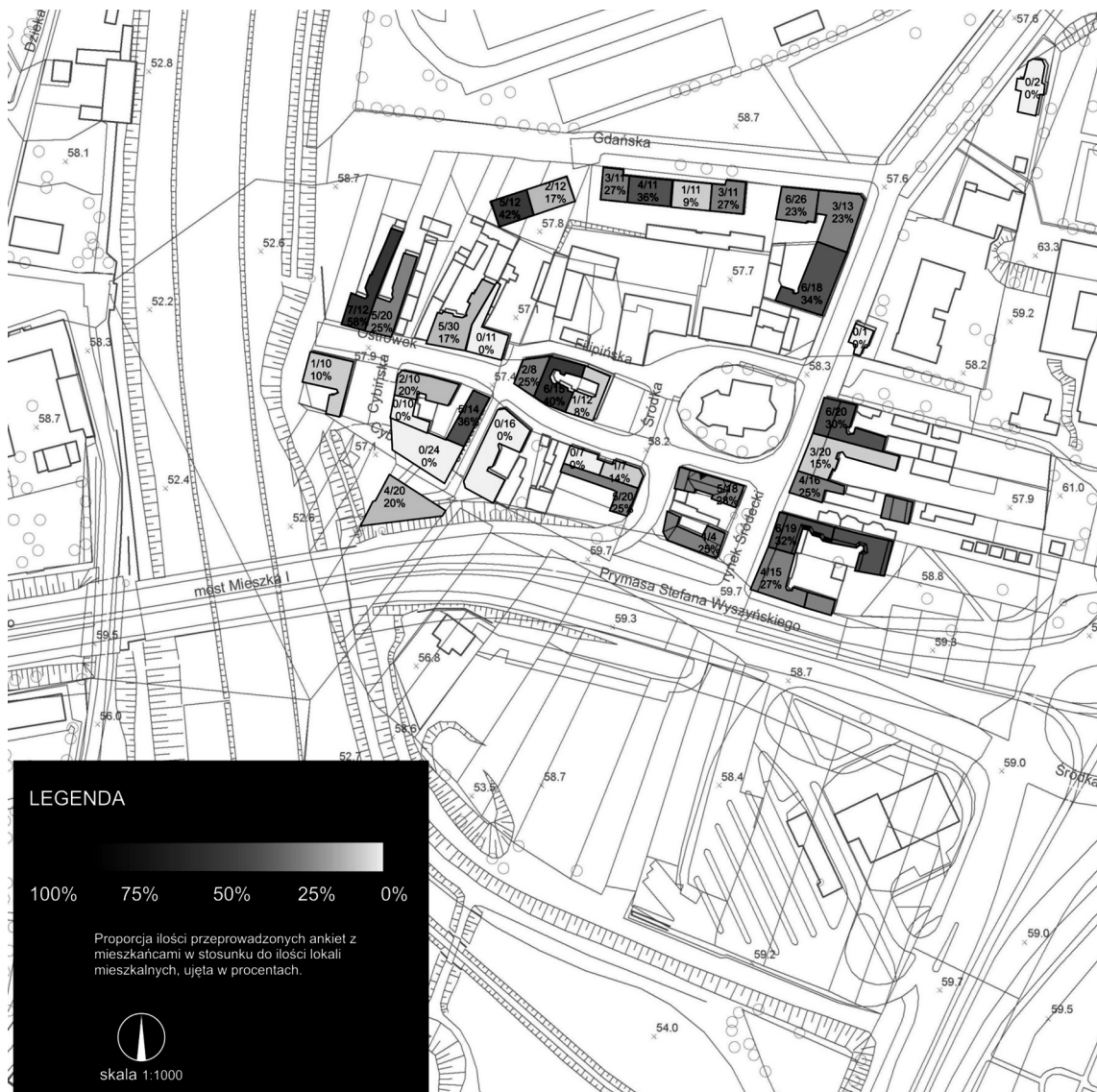
W wyniku przeprowadzonych na tym etapie badań można stwierdzić, że: elewacje o wysokim poziomie technicznym zauważa się na 10 kamienicach (około 27%), stan dobry reprezentuje 7 kamienic (około 18%), przeciętnej jakości technicznej jest 13 elewacji (około 35%), co stanowi większość, elewacje w złym stanie technicznym ma 7 budynków (około 18%), natomiast tylko elewacja jednej kamienicy jest w bardzo złym stanie. Otwory okienne w bardzo dobrym stanie technicznym występują w 18 kamienicach (około 48%), w dobrym stanie w 5 obiektach (około 13%), przeciętną jakość prezentują okna w 10 obiektach mieszkalnych (około 26%), niski stan techniczny otworów okiennych zauważa się w 4 obiektach (około 10%), natomiast najniższy tylko w 1 kamienicy. Stan techniczny dachu jest bardzo dobry w większości obiektów mieszkalnych – 17, co stanowi około 45%. Drugą grupę pod względem ilości obiektów stanowią kamienice z dachami o przeciętnym stanie technicznym, tj. 11, czyli około 29%. Mniejszość stanowią kamienice, których dachy są w dobrym stanie technicznym

– 5 (około 13%) oraz złym – 4 (ponad 11%). Tylko w jednym budynku wielorodzinnym wskazano bardzo zły stan techniczny dachu. Jeśli chodzi o ocenę stanu technicznego klatek schodowych, to ocenionych na najwyższą notę stanu bardzo dobrego jest tylko 5 klatek (około 13%), podobnie jak tych o najniższym standardzie – wskazano również 5 klatek o bardzo złej jakości. Większość charakteryzuje się stanem technicznym dobrym – 10 (około 27%), złym – 8 (około 21%) oraz przeciętnym – 6 (około 16%). Nie udało się uzyskać danych dotyczących 4 klatek schodowych, z powodu niemożności wejścia do obiektu. Zbadano także sposób ogrzewania budynków – w wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że w większości obiektów wielorodzinnych stosuje się ogrzewanie indywidualne w mieszkaniach. Ogrzewanie gazowe etażowe występuje w ponad 47%, piece na paliwo stałe występują w około 42% domów. Na drugim miejscu, jeśli chodzi o liczbę zastosowań określonego rodzaju ogrzewania, plasuje się ogrzewanie centralne indywidualne z kotłownią w budynku. W około 37% stosuje się ogrzewanie gazowe. Najrzadziej spotykanym rozwiązaniem jest ogrzewanie indywidualne elektryczne w mieszkaniach – około 19%. Tylko w jednym przypadku zastosowano ogrzewanie centralne zewnętrzne, tzw. ciepłik. W zakresie wykonywanych w ostatnim czasie prac remontowych zbadano kilka wyróżnionych typów działań renowacyjnych: ocieplanie elewacji – zauważono w około 12% budynków, malowanie elewacji – około 32%, wymiana stolarki okiennej – około 77%, wymiana pionów instalacji wewnętrznej – około 13%, remont konstrukcji dachu – około 3%, wymiana pokrycia dachowego – około 5% oraz zmiana zagospodarowania podwórza – około 5%.

W kwestii zagospodarowania działki lub podwórza zebrane zostały następujące dane: na 10 (około 27%) działkach występują budynki o funkcji gospodarczej, na 27 (około 71%) zlokalizowane są śmietniki z pojemnikami do segregacji odpadów, zaś zieleni urządzoną posiada tylko 6 (około 16%) działek. Prawie na wszystkich posesjach (36) są miejsca parkingowe, natomiast garaże występują na 27, tj. około 71% wszystkich działek objętych badaniem. Na żadnym z podwórz lub działek nie zaobserwowano placów zabaw.

W zakresie stanu przestrzeni publicznych na Śródcie badania objęły tematykę związaną z użytkowaniem i aranżacją wnętrz urbanistycznych o charakterze publicznym:

- długości ulic,
- miejsc parkingowych,



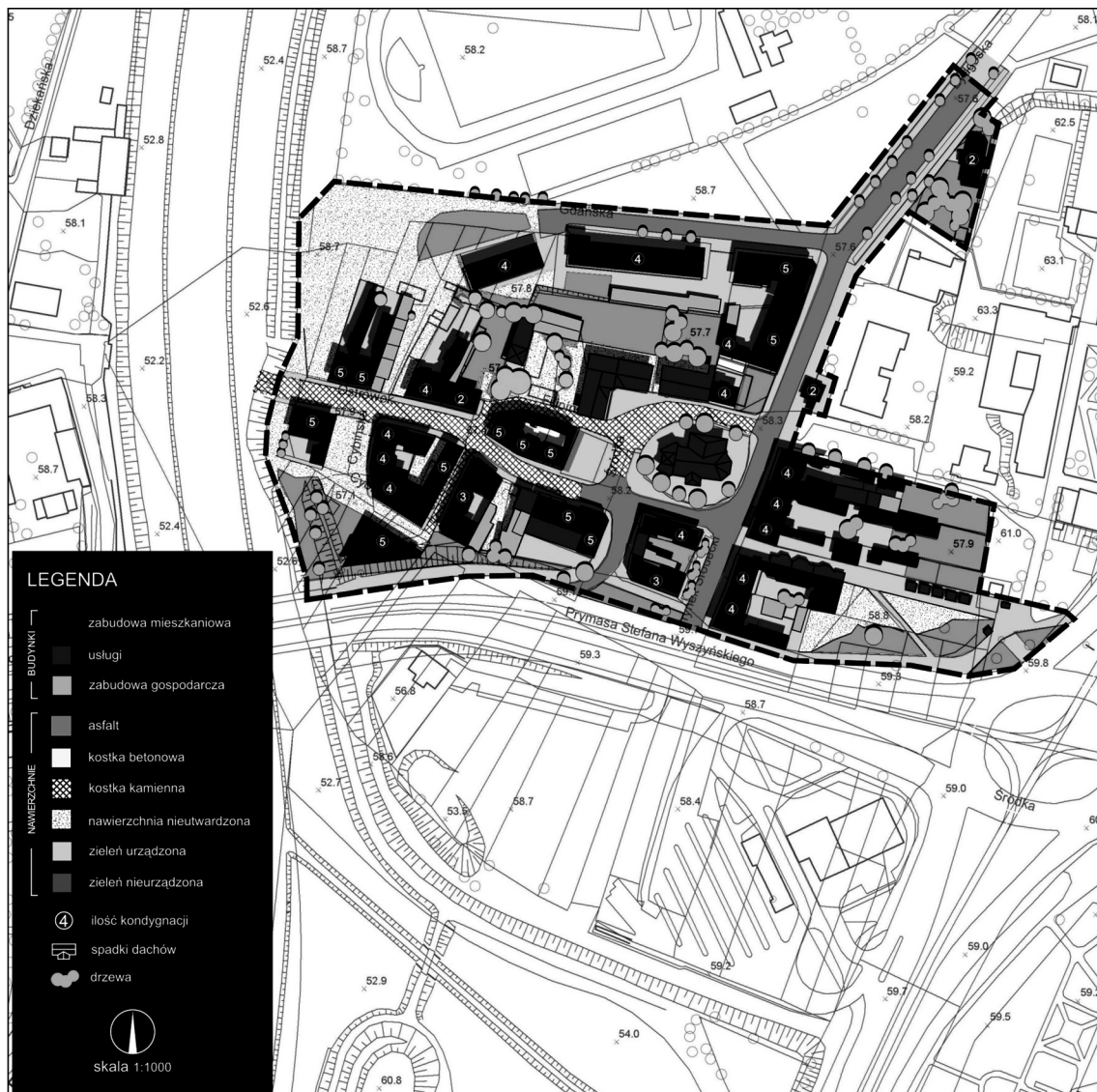
II. 1. Procentowy udział mieszkańców poszczególnych kamienic w badaniu ankietowym (il. autorzy)

III. 1. The participation of inhabitants of the Śródka district in a questionnaire (ill. the authors)

- transportu publicznego,
- rodzajów nawierzchni traktów pieszych i kołowych,
- zieleni,
- wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury.

Na podstawie danych zgromadzonych w wyniku przeprowadzonych badań szczegółowych dotyczących stanu przestrzeni publicznych, sformułowano

następujące wnioski: łączna długość ulic na wyznaczonym fragmencie Śródki wynosi około 1200 metrów, wyznaczonych miejsc parkingowych jest 111, zidentyfikowano także około 96 miejsc parkingowych na tzw. „dzikich” parkingach, obszar Śródki charakteryzuje się dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi z miastem. Na badanym obszarze występują dwa rodzaje transportu publicznego – autobus i tramwaj. Przystanki autobusowe zlokalizowane są przy ulicach: Byd-



Il. 2. Indaganda urbanistyczna fragmentu Śródki objętego badaniami (il. autorzy)

III. 2. Urban survey of a chosen fragment of an examined area of the Śródka district (ill. the authors)

goskiej i Wyszyńskiego. Przy ulicach: Wyszyńskiego i Podwale znajdują się przystanki komunikacji tramwajowej. Stan nawierzchni traktów pieszych i kołowych został zbadany w obrębie sześciu ulic: Bydgoskiej, Rynku Śródeckiego, Ostrówek, św. Jacka, Cybińskiej, Filipińskiej i Gdańskiej, zlokalizowanych na obszarze objętym analizą. Około 29% jezdni charakteryzuje się bardzo dobrą nawierzchnią, podobnie około 28% – stanem dobrym nawierzchni, natomiast około 43%

przeciętną jakością. Nie zauważa się jezdni o złym lub bardzo złym stanie nawierzchni. Jeśli chodzi o chodniki, to około 58% chodników prezentuje przeciętną jakość, około 28% jest w złym stanie, a około 14% w bardzo złym. W zakresie terenów zieleni wskazano 25 drzew występujących na obszarze objętym badaniem oraz obliczono powierzchnię łączną terenów zieleni nie urządzonej, która wynosi około 3550 m<sup>2</sup>, nie zidentyfikowano natomiast żadnych terenów z zie-



- najistotniejszymi zmianami od 2005 roku w zagospodarowaniu przestrzennym na badanym fragmencie Śródki są nowe budowle, takie jak: dobrze wpisany w krajobraz Śródki most biskupa Jordana, boisko sportowe POSIR-u oraz obiekt mieszkaniowy zlokalizowany przy ul.św. Jacka – Cybińskiej,
- w kwestii organizacji przestrzeni publicznych należy wspomnieć o uporządkowanych terenach zieleni zorganizowanych i utrzymywanych przez spółdzielnię zarządzającą budynkiem przy ul. Gdańskiej,
- zaobserwowano brak zorganizowanych przestrzeni publicznych,
- dużą część terenów miejskich zajmują „dzikie” parkingi,
- powstał punkt konsultacyjny służący organizowaniu spotkań integrujących społeczność lokalną,
- jest osiem nieczynnych lokali usługowych, co stanowi zaledwie ¼ wszystkich lokali znajdujących się na badanym obszarze, jednakże pomimo pozytywnej oceny ilościowej, zestaw istniejących usług należy ocenić negatywnie ze względu na ich jakość. Zdecydowana większość prowadzonej działalności nie jest związana z zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności. Szczególnie dotyczy to braku apteki, drogerii, dobrze zaopatrzonego sklepu spożywczego i bankomatu, oprócz niedostatecznej oferty w zakresie usług podstawowych, ważnym mankamentem jest brak jakiegokolwiek bazy gastronomicznej i rozrywkowej.

Warto podkreślić, że przeprowadzono bardzo wiele innowacyjnych, interesujących i wartościowych przedsięwzięć dotyczących wzmocnienia świadomości mieszkańców w kwestii walorów przestrzennych i wartości historyczno-kulturowych obszaru Śródki. Działania te były inicjowane lub wspierane przez Oddział Rewitalizacji Urzędu Miasta Poznania. Stanowią one niewątpliwie cenny i potrzebny element realizowania procesu odnowy zdegradowanych dzielnic śródmiejskich. Do mankamentów należą z pewnością nierozwiązane problemy podnoszenia jakości życia mieszkańców i estetyki wielu do tej pory niewyremontowanych kamienic. Podstawowa bariera tkwi przede wszystkim w strukturze własności – znaczna liczba mieszkańców wynajmuje lokale od właścicieli prywatnych, często mieszkających poza Poznaniem. Ograniczone są też możliwości interwencyjne Urzędu Miasta w kwestii remontu fasad.

Niewątpliwie jednak byłoby pożądanym, aby skupić wysiłki na poszukiwaniu dogodnych rozwiązań służących poprawie jakości życia wieloletnich mieszkańców Śródki przez stworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz uregulowanie ruchu samochodowego i miejsc parkingowych. Takie działania sprzyjają realizacji zasad rozwoju zrównoważonego, chroniącego lokalną społeczność i tożsamość miejsca. Śródka nie musi pełnić roli centrum rozrywkowego jak obszary położone bliżej ścisłego centrum i z tego powodu należy chronić jej kameralny, spokojny charakter. Drobne usługi i handel, wracające do łask i coraz bardziej atrakcyjne dla turystów rzemiosło, urokliwe kawiarnie, małe galerie, księgarnie prowadzone przez pasjonatów i kluby dyskusyjne. Zdaniem autorów to właściwa wizja rozwoju Śródki.

Jako podsumowanie analiz przestrzennych, autorzy opracowania sformułowali rekomendacje w zakresie aspektu przestrzennego działań rewitalizacyjnych, które wymagają większych nakładów finansowych i są możliwe do zrealizowania w dłuższym horyzoncie czasowym. Dotyczy to przede wszystkim kwestii funkcjonalności i estetyki dzielnicy, szczególnie w kontekście przestrzeni publicznych. Wskazane przez autorów niniejszego opracowania niepozytywne elementy i dysfunkcje przestrzenne pokrywają się z diagnozą opracowaną w ramach Miejskiego Programu Rewitalizacji. Dokument ten w zadaniach planowanych do 2013 roku uwzględni modernizację przestrzeni publicznej śródki, a do 2020 roku – zabudowanie pustych przestrzeni w harmonii z otoczeniem na cele mieszkaniowe, usługowe, edukacyjne, społeczne, turystyczne, rekreacyjne, gospodarcze i kulturalne.

## Przypisy

<sup>1</sup> Położona jest nad rzeką Cybiną, która wpada do Kanału Ulgi zasilającego rzekę Wartę. Pierwotnie osada książęca, już przed 1231 rokiem lokowana prawdopodobnie na prawie niemieckim. Podarowana w 1288 roku biskupom poznańskim. Nazwa pochodzi od dnia tygodnia – środa, kiedy organizowano tu cotygodniowy targ. Od XIII w. Śródka posiadała samorząd, od XV w. prawa miejskie. Odrębny, nazywany najniższym miastem Korony Polskiej, był Ostrówek – współcześnie jedna z ulic Śródki. Centralnym punktem dzielnicy jest Rynek Śródecki. Spora część tego Rynku została zniszczona w czasie wojny, a potem w latach 60. i 70. XX wieku w związku z budową Trasy Chwaliszewskiej i ulicy Podwale. Zespół urbanistyczno-architektoniczny Ostrowa Tumskiego i Śródki jest obecnie wpisany w rejestr zabytków. Źródło: [www.poznan.pl](http://www.poznan.pl).

## Literatura

- [1] Blowers A., *Planning for a sustainable development. A report by the town and country planning association*, London 1993.
- [2] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa 2001.
- [3] Cichy-Pazder E., *Zrównoważona przestrzeń śródmieścia*, [w:] *Przestrzeń publiczna współczesnego miasta*, t. 1, Materiały konferencyjne X Międzynarodowej Konferencji IPU PK, Kraków 2005.
- [4] Kalinowski W., *Problemy ochrony i konserwacji zabytkowych układów przestrzennych miast i osiedli*, Kraków 1975.
- [5] Kaźmierczak B., Pazder D., *Responsibility in the revitalization process- the aspect of economic policy*, Zeszyty Naukowe PP, z. 17, Poznań 2009.
- [6] Kaźmierczak B., Pazder D., *The downtown culture space as a particular kind of the public space* [w:] materiały pokonferencyjne Międzynarodowej Konferencji Viacvrstvove jedro mesta – Multilayered downtown-regulations, concepts, inspirations, Bratislava 2007.
- [7] Kienzler I., *Leksykon Unii Europejskiej*, Warszawa 2003.
- [8] Kowalewski A.T., *Spoleczne, ekonomiczne i przestrzenne bariery rozwoju zrównowazonego*, IRM Kraków, Kraków 2006.
- [9] *Kwartalnik Osiedla Ostrów Tumski-Śródka-Zawady*, [www.poznan.pl/rewitalizacja](http://www.poznan.pl/rewitalizacja).
- [10] Lynch K., *L'image de la cite*, Paris 1969.
- [11] Pęski W., *Zarządzanie rozwojem zrównoważonym miast*, Warszawa 1999.
- [12] Purchla J., *Dziedzictwo a transformacja*, Kraków 2005.
- [13] Szromnik A., *Marketing terytorialny. Miasto i region na rynku*, Kraków 2007.
- [14] Wallis A., *Socjologia przestrzeni*, Warszawa 1990.
- [15] *Wizja miast XXI wieku*, Europejska Rada Urbanistów, Nowa Karta Ateńska 2003, Lizbona 20 listopada 2003.
- [16] Portal internetowy Poznania ([www.poznan.pl](http://www.poznan.pl)).