

MAGDALENA BABORSKA-NAROŻNY*

REWITALIZACJA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH – MODELE PRZEKSZTAŁCEŃ NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH

REVITALISATION OF INDUSTRIAL AREAS – TRANSFORMATION MODELS ON SELECTED EXAMPLES

Streszczenie

Rewitalizacja, czyli ponowne ożywienie zdegradowanych, nieczynnych terenów przemysłowych może zostać zrealizowana według kilku podstawowych scenariuszy. Artykuł wskazuje pięć określonych przez autorkę modeli rewitalizacji terenów przemysłowych tj.: 1. przywrócenie przemysłowej funkcji terenu z wykorzystaniem zmodernizowanych obiektów istniejących; 2. przywrócenie funkcji przemysłowej i zachowanie obiektów istniejących z jednoczesnym wprowadzeniem na teren nowych funkcji i kubatur; 3. wykorzystanie istniejących obiektów i infrastruktury do utworzenia skansenu przemysłowego; 4. adaptacja terenu i zachowanych obiektów przemysłowych do nowych funkcji; 5. wyburzenie obiektów przemysłowych, zmiana funkcji i charakteru terenu. Do każdego z modeli wskazane są polskie doświadczenia z prób ich wprowadzania w życie oraz odniesienia do realizacji innych krajów europejskich. Wiele jest udanych polskich rewitalizacji, ale jednocześnie wiele sposobów rewitalizacji sprawdzonych w krajach bogatszych napotyka u nas na bariery jak dotąd nie do pokonania.

Słowa kluczowe: tereny przemysłowe, rewitalizacja

Abstract

Revitalisation of degraded, unused post-industrial areas may be procured according to a few basic scenarios. In this paper the author identifies five transformation models of post-industrial areas, that is: 1. revival of industrial function making use of modernised existing buildings; 2. revival of industrial function and restoring existing buildings accompanied by introduction of new functions and buildings; 3. using the existing buildings and infrastructure to establish an industrial heritage site; 4. adapting the area and post-industrial buildings to a new functions; 5. demolishing the post-industrial buildings, changing the site's character and function. For each model, Polish experiences in the efforts to implement some revitalisation projects are indicated, along with examples from other European countries. Numerous successful Polish revitalisation projects have been executed so far but at the same time many revitalisation ideas verified in richer countries are confronted with insurmountable obstacles.

Keywords: post industrial areas, revitalisation

* Dr inż. arch. Magdalena Baborska-Narożny, Instytut Architektury i Urbanistyki, Wydział Architektury, Politechnika Wroclawska.

1. Wstęp

Rewitalizacja zdegradowanych terenów poprzemysłowych może zostać zrealizowana według kilku podstawowych scenariuszy. Artykuł wskazuje 5 podstawowych modeli rewitalizacji terenów poprzemysłowych, każdorazowo odnosząc je do doświadczeń polskich, głównie z terenu Wrocławia i Dolnego Śląska.

2. Model 1

2.1. Wykorzystanie turystyczne założeń

wyjątkowych dla rozwoju kultury przemysłowej dzięki utworzeniu skansenów przemysłowych i muzeów techniki

Ikona takiego modelu rewitalizacji jest monumentalny zespół nieczynnej od 1986 roku huty żelaza w Volklingen w Niemczech. Znalazł się on na liście światowego dziedzictwa UNESCO. Do zwiedzania udostępniono teren o powierzchni 6 ha. Huta jest punktem startowym na Europejskim Szlaku Dziedzictwa Przemysłowego, który również w Polsce ma dwa tzw. punkty węzłowe. Województwo śląskie, jako jedyne w Polsce, opracowało własny spójny Szlak Zabytków Techniki, będący turystyczną wizytówką atrakcyjności regionu. Dolny Śląsk szlaku takiego nie wyznaczył, ale w ostatnich latach, dzięki dotacjom unijnym, rozpoczęto bardziej kompleksowe rewitalizacje kilku terenów poprzemysłowych adaptowanych do funkcji muzeów techniki. Kilka takich muzeów otworzono na terenach zamkniętych zakładów przemysłowych w latach 90. XX wieku, podejmując początkowo jedynie bardzo ograniczone prace przystosowujące tereny do zwiedzania. Przykładem jest muzeum gazownictwa utworzone w Paczkowie w 1991 roku na terenie dawnej gazowni. W latach 2005–2007 niemal hektarowy teren i wszystkie zachowane tam budynki poddano gruntownej rewitalizacji. Na powierzchni ok. 1200m² utworzono profesjonalną ekspozycję i dobudowano niewielki obiekt hotelowo-konferencyjny. Obecnie kompleksowej rewitalizacji podlega teren kopalni węgla kamiennego w Wałbrzychu przy szybie Julia [7]. Od 2012 roku czynny dla zwiedzających będzie tam Park Wielokulturowy – Stara Kopalnia. Teren ten, jako najstarszy i najlepiej zachowany spośród kilku obszarów bogatej spuścizny górniczej Wałbrzycha, został przeznaczony zarządzeniem wojewody do zabezpieczenia na potrze-

by przyszłego muzeum techniki już na początku lat 90. XX w. Wtedy to sukcesywnie likwidowane były kolejne szyby i wyrobiska na obszarze miasta. W 2004 roku ochroną konserwatorską objęto zespół 14 budynków w rejonie szybu Julia. Realizowana tam rewitalizacja ma na celu przede wszystkim zachowanie, atrakcyjną ekspozycję i popularyzację przemysłowej historii miejsca i regionu. Osiągnięcie tego celu zaplanowano, podobnie jak w Paczkowie, z uwzględnieniem wzbogacenia terenu o funkcje rekreacyjno-konferencyjne.

Z kolei pole górnicze Piast, po zamkniętej w 1994 roku kopalni węgla kamiennego w Nowej Rudzie, do dziś jest udostępnione do zwiedzania bez przeprowadzenia kompleksowych naziemnych prac przystosowawczych terenu i budynków do zwiedzania [5]. Oprawa ekspozycji w budynkach poprzemysłowych pozbawiona jest szczególnego wyrazu, a całość ma pierwotny, surowy charakter bez rewitalizacyjnego blichtru. Prace rewitalizacyjne nie są tam planowane. Zarządzający Muzeum Kopalnia Węgla Nowa Ruda uznają, że atrakcja, jaką stanowi podziemna trasa turystyczna, z jedną z kilku w Europie kolejek podziemnych, wystarczy, by przyciągać wielu zainteresowanych.

Brak funduszy na kompleksową rewitalizację obiektu i terenu otaczającego oraz jego utrzymanie jako profesjonalnej placówki wystawienniczej jest przyczyną letargu, w jakim trwa teoretycznie udostępniona do zwiedzania zabytkowa elektrownia wodna w Lubachowie koło Zagórza Śląskiego. Obiekt jest stale zamknięty. Na miejscu nie ma wskazówek ułatwiających dojazd czy tablic informacyjnych. W związku z tym ilość potencjalnych zwiedzających ogranicza się do pasjonatów, którzy wyszukują informacje o istnieniu muzeum w internecie i umówią się telefonicznie na zwiedzanie.

O dziwo na podobnych zasadach funkcjonuje jak dotąd placówka o znacznie większej skali tj. Muzeum Ziemi Lubińskiej. Pozostaje ono „ukryte” przed niewtajemniczonymi na terenie czynnej kopalni miedzi w Lubinie. Bogate ekspozycje muzealne zajmują jedną z hal zakładu i otoczenie szybu Bolesław. Ekspozycję terenową i w hali uzupełniają dwa specjalnie wybudowane pawilony wystawowe. W tym roku Towarzystwo Ziemi Lubińskiej, które prowadzi Muzeum, weszło w porozumienie z Teatrem im. H. Modrzejewskiej z Legnicy o udostępnieniu od grudnia 2011 budynku szybu Bolesław na potrzeby stałej sali teatralnej, do użytku również dla organizacji pozarządowych. Wprowadzenie funkcji kulturalnej do poprzemysłowego, bo aktualnie wyłączanego z pro-

dukcji, fragmentu działającego zakładu to działanie zapobiegające mentalnej degradacji przestrzeni i podtrzymaniu jej życia. Hale koncernu miedziowego pochodzą z epoki PRL-u i daleko im do pretendowania do ochrony konserwatorskiej. Teren udostępniony Muzeum Ziemi Lubińskiej ma pierwotny, siermiężny charakter podobny do tego w muzeum w Nowej Rudzie. Daleko im do wymuskania zrewitalizowanej przestrzeni paczkowskiej gazowni. Siermiężność ta nie wydaje się w najmniejszym stopniu odstraszać dyrektora Legnickiego teatru, Jacka Głęba, dla którego industrialny charakter decyduje o atrakcyjności tego miejsca.

Niepowtarzalnym w Polsce pod względem genezy, profilu i funkcjonowania jest Muzeum Sportów Motorowych, Górnictwa i Turystyki w zabytkowym obiekcie szybu Teresa w Wałbrzychu. Teren wokół szybu wraz z dwoma najcenniejszymi budynkami został w 1997 roku kupiony przez firmę Jerzego Mazura. Nowy właściciel wyremontował budynki zgodnie z wytycznymi konserwatora, a następnie w jednym z nich otworzył salon samochodowy z serwisem, a w drugim muzeum techniki górniczej, współistniejące z ekspozycją dotyczącą historii rajdów samochodowych w Polsce. Pasja pana Mazura do zachowania poprzemysłowego dziedzictwa Wałbrzycha wyrażona w inwestycji w rewitalizację budynków i urządzeń technicznych oraz zgromadzenie eksponatów, połączyła się z jego zdolnościami organizacyjnymi. Zaowocowało to sprawnym funkcjonowaniem tego miejsca, żywego w świadomości mieszkańców i turystów.

Na nieporównanie większą skalę zrealizowano prywatne muzeum techniki na byłych terenach przemysłowych w Sinsheim w Niemczech. Tam jednak same hale i przestrzeń je otaczająca nie przedstawiają żadnej wartości architektonicznej, a rzesze turystów odwiedzających to miejsce skupione są na unikalnej w skali światowej kolekcji eksponatów.

Dotarcie do muzeów techniki, nawet tych najmniejszych i nie posiadających etatowych pracowników, jest dziś ułatwione dzięki powszechnemu dostępowi do Internetu i możliwościom indywidualnego umawiania wizyt. We wrześniu 2010 roku Europejskie Dni Dziedzictwa odbywały się w całej Polsce pod wspólnym hasłem „Od pomysłu do przemysłu”, dając okazję do popularyzacji muzeów techniki i zwiedzania obiektów poprzemysłowych na co dzień niedostępnych [4]. Jednak trzeba pamiętać, że takie przeznaczenie terenów poprzemysłowych możliwe jest tylko dla założeń wyjątkowych i faktyczny rozkwit takich placówek wymaga ogromnego, długoter-

minowego zaangażowania osób je prowadzących, które swą pasją „zarażają” lokalne władze¹.

3. Model 2

3.1. Przystosowanie terenu poprzemysłowego i zachowanych budynków do wymagań nowej działalności przemysłowej.

Ponowne wykorzystanie przez przemysł zastanej infrastruktury było jednym z celów ustawowych tworzenia Specjalnych Stref Ekonomicznych. Na Dolnym Śląsku zdecydowana większość nowych zakładów była jednak lokalizowana na działkach dotąd wykorzystywanych rolniczo, choć są też liczne przykłady rewitalizacji istniejącej tkanki poprzemysłowej, np. w Jelczu Laskowicach, Kamiennej Górze czy w Jeleniej Górze. We wszystkich powyższych przypadkach nowy właściciel jest z innej branży niż pierwotny, a w funkcjonowaniu zakładów była przerwa. Często jest też stopniowe unowocześnianie mocno zdekapitalizowanych zakładów przemysłowych zakupionych jako jeszcze działających przez nowego właściciela z tej samej branży. Wrocławski Wrozamet zakupiony przez Fagor, Polar przez Whirlpool, czy PZL-Hydrał kupiony na przełomie tego roku przez Hamilton Sundstrand – w tych zakładach nowy właściciel korzysta z tradycji wytwórczej zakładu i umiejętności załogi.

Terenów i zakładów czekających na pomysł i kapitał jest na tyle dużo, że zwrócenie uwagi inwestorów na potencjał konkretnej lokalizacji wymaga aktywnych działań gmin. W Nowej Rudzie na terenach po zamkniętej kopalni węgla kamiennego utworzono Noworudzki Park Przemysłowy o pow. ponad 79 ha. Do aktywizacji tych terenów utworzono spółkę zarządzającą Argoreg S.A. Aktualny etap przekształceń objął obszar 8,1 ha. Na tym terenie, korzystając z unijnego wsparcia, wybudowano w 2008 roku nową halę na wynajem o pow. ok. 5 000 m². Część zabudowań istniejących wyburzono, część dawnych obiektów biurowych przystosowano do funkcji obsługujących działalność przemysłową, tj. hotele dla przedsiębiorców i gastronomię.

4. Model 3

- 4.1. Przekształcenie terenu przemysłowego w nowy zespół przemysłowy uzupełniony innymi funkcjami (edukacja, biura, rozrywka: studio prób, rekreacja: ścianka wspinaczkowa)

Działanie takie, niezwykle korzystne z punktu widzenia ożywienia monotonii obszarów przemysłowych i rozwoju miasta, udało się we Wrocławskim Parku Przemysłowym (WPP) Dozamel [8]. WPP działa od 2005 roku, dzięki współpracy miasta z podmiotami prywatnymi. Miejsce to dziś żyje i sukcesywnie się rozwija, łącząc funkcje produkcyjne z biurowymi, edukacyjnymi i rekreacyjnymi (np. ścianka wspinaczkowa). Na terenie dawnych fabryk działa 250 przedsiębiorstw z 60 branż. Jak dotychczas na 163-hektarowym obszarze nie została przeprowadzona rewitalizacja w jej kosmetyczno-estetycznym znaczeniu. Wiele miejsc i budynków nadal „straszy” swym wyglądem. Stopniowo, staraniem podmiotów działających w ramach WPP, poszczególne fragmenty rozległego terenu zyskują jednak wypielęgnowany wygląd.

5. Model 4

- 5.1. Całkowite odejście od przemysłowej funkcji terenu przy zachowaniu zabudowy poprzemysłowej

Nowe funkcje wprowadzane do obiektów poprzemysłowych to kulturalna, ekspozycyjna, handlowa, mieszkaniowa, edukacyjna, sportowa czy też gastronomiczna. Jak wskazują liczne, bardziej i mniej słynne realizacje europejskie w każdym z nowych „wcielen” architektura poprzemysłowa zdaje się równie dobrze sobie radzić. Polskie doświadczenia są podobne, choć nadal nieliczne w stosunku do potencjału obiektów do wykorzystania. Jako sukces oceniane są duże realizacje, takie jak centra handlowe poznański Stary Browar, łódzka Manufaktura, Stara Papiernia w Konstancinie Jezierniej, obiekty kulturalno-ekspozycyjne o różnej skali, np. Muzeum Powstania Warszawskiego, Browar Mieszczański we Wrocławiu czy sportu, np. wrocławski skatepark w dawnej zajezdni tramwajowej. Dla wielu miejsc nie ma jak dotąd chętnego inwestora z pomysłem. By zainspirować ewentualnych nabywców, wrocławskie Muzeum Architektury podjęło w 2010 roku próbę znalezienia pomysłu dla starej, przeznaczonej do sprzedania kot-

łowni przy ul. Paczowskiej należącej do PKP. W tym celu ogłoszono konkurs dla architektów na ukazanie możliwości zagospodarowania przestrzeni kotłowni. Zgłoszono 17 prac. Najbliższa przyszłość pokaże czy działanie to okaże się skuteczne. Temat rewitalizacji jest na tyle atrakcyjny, że podejmuje go wiele dyplomów studenckich. Prace te pozostają jednak jedynie w sferze idei. Z drugiej strony różne bariery skutecznie hamują pomysły rewitalizacyjne, które mają realną szansę na zaistnienie [1]. Rewitalizacja obiektów przemysłowych okazuje się wielkim wyzwaniem w naszych warunkach ekonomicznych. Wrocław przeżył w tej dziedzinie wiele zawodów i nadal pozostaje nie rozstrzygnięta przyszłość wielu formalnie bardzo interesujących terenów i obiektów. Atrakcyjne zapowiedzi typu lofty w browarze Piast czy hotel w dawnej piekarni Mamuta we Wrocławiu pozostają jak dotąd nie zrealizowane.

6. Model 5

- 6.1. Całkowita likwidacja poprzemysłowej spuścizny na terenie i pozostawienie określenia jego przyszłej funkcji przez zapotrzebowanie rynku

Przeprowadzone we Wrocławiu w latach 90. XX wieku wyburzenia ponad stuletnich obiektów poprzemysłowych wpłynęły na zwiększenie ochrony tych ocalałych przy tworzeniu kolejnych planów miejscowych, poprzez wpisanie ich do rejestru zabytków.

W 1999 roku rozpoczęto zgodnie z prawem wyburzanie budynków dawnej cukrowni na Klecinie. Budynki z 1890 roku nie były wpisane do rejestru zabytków. W ich miejsce miał powstać aquapark i centrum handlowe. Do dziś na terenie pozostały trzy poprzemysłowe obiekty, ale żadna inwestycja nie ruszyła. Teren położony o 5 km od centrum Wrocławia jest na sprzedaż. A jeszcze w 1998 roku autorzy *Atlasu architektury Wrocławia* pisali: „Ten zabytkowy zespół budynków można uratować przez nadanie mu nowych funkcji – przemysłowych, handlowych lub nawet rozrywkowych” ([2], s. 175). Również w 1999 roku, za zgodą władz miejskich wyburzono budynki po starej rzeźni miejskiej znajdujące się przy ul. Legnickiej. Obiekty wybudowane w latach 1893–1996 według projektu architekta Osthoffa nie były w rejestrze zabytków. Na ich miejscu powstało centrum handlowe.

Wyburzenia te wywołały w mieście dyskusję na temat potrzeby objęcia ochroną konserwatorską przemysłowej spuścizny. I tak w Browarze Dolnośląskim „Piaś” ochroną objęto 6 budynków. Teren o powierzchni 6 ha znajduje się w pobliżu centrum miasta. Miał tu powstać nowoczesny kompleks mieszkalno-biurowy z loftami w budynkach przemysłowych. Był inwestor i zatwierdzony przez miasto projekt budowlany. Do realizacji jednak nie doszło, co tłumaczono względami ekonomicznymi. Teren znów jest wystawiony do sprzedaży [6].

7. Wnioski

Model piąty, czyli wyburzenie obiektów przemysłowych i ponowne zagospodarowanie terenów, jest z punktu widzenia rachunku ekonomicznego najbardziej opłacalny i najbardziej w warunkach gospodarki rynkowej „naturalny”. Realizacja rewitalizacji terenu przemysłowego w każdym z czterech pozostałych modeli wymaga tworzenia regulacji prawnych, zaangażowania środków i wysiłków, które wyburzenie powstrzymają. Wyjątkowo rewitalizacja okazuje się efektem osobistego zaangażowania entuzjastów historii techniki. Protesty, jakie we Wrocławiu wywołało wyburzenie cennych pod względem kulturowym obiektów przemysłowych, doprowadziła do zmiany polityki miasta w tym zakresie. Sama polityka ochrony zabytków przemysłowych nie ma jednak jak dotąd przełożenia na oczekiwane rewitalizacje założeń przemysłowych, które ciągle nie są dla inwestorów

opłacalne. Póki nie ma wykonalnych pomysłów, ważne, by udało się cenniejsze zespoły przemysłowe uchronić przed zniknięciem.

Przypisy

¹ Długotrwałe, osobiste zaangażowanie pomysłodawców rewitalizacji obiektów przemysłowych podkreślane jest jako warunek konieczny skuteczności działań przez autorów książki *Architektura i urbanistyka współczesnego przemysłu* ([3] s. 208).

Literatura

- [1] Ebinger J.S., *Baseny do nurkowań w porcie na Żeraniu*, z. 05/2010, 26-30.
- [2] Harasimowicz J. (red.), *Atlas Architektury Wrocławia*, Tom II, Wydawnictwo Dolnośląskie, Wrocław 1998.
- [3] Juzwa N. (red.), *Architektura współczesnego przemysłu*, Wydział Architektury Politechnika Śląska, Gliwice 2010.
- [4] Europejskie Dni Dziedzictwa (<http://www.edd2010.pl>),
- [5] Kopalnia Muzeum (<http://www.kopalnia-muzeum.pl>).
- [6] Kruczek M., *Browar Piastowski znów na sprzedaż?* [w:] <http://www.mmwroclaw.pl/333713/2010/11/8/browar-piastowski-znow-na-sprzedaz?category=news>
- [7] Stara Kopalnia (<http://www.starakopalnia.pl>).
- [8] Wrocławski Park Przemysłowy (www.wwp.wroc.pl).