

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE  
TECHNICAL TRANSACTIONS

ARCHITECTURE

WYDAWNICTWO

POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

2-A/2010

ZESZYT 5

RÓK 107

ISSUE 5

YEAR 107

TOMASZ BRADECKI, MICHAŁ STANGEL\*

## KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ NOWEGO ZESPOŁU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ NA PRZYKŁADZIE GOLENIOWA

### SHAPING THE URBAN PUBLIC SPACE OF A NEW DOWNTOWN NEIGHBORHOOD – A CASE STUDY IN GOLENIÓW

#### Streszczenie

W artykule zaprezentowano studium przypadku projektowania urbanistycznego nowego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centrum Goleniowa, wraz z problematyką kształtowania nowych przestrzeni publicznych w ramach zespołu. Przedstawiono doświadczenia autorów z koncepcyjnym projektem zagospodarowania i rewitalizacji zdegradowanego terenu w małym mieście. Przedmiotowy obszar obejmuje ok. 5 ha, terenów w większości przemysłowych, zlokalizowanych w śródmieściu Goleniowa (woj. zachodniopomorskie). W 2009 r. władze miasta zorganizowały konkurs ideowy na zagospodarowanie tego miejsca jako tzw. serca miasta – wielofunkcyjnej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej z nowo kształtowanymi przestrzeniami publicznymi. Po rozstrzygnięciu konkursu koncepcja została zweryfikowana i dopracowana z uwzględnieniem uwag władz miasta, przy równoczesnej partycypacji społecznej mieszkańców. W efekcie powstały 3 warianty planu regulacyjnego określającego pożądaną formę transformacji i zagospodarowania obszaru, obejmujący wytyczne funkcjonalne i przestrzenne zarówno do kształtowania zabudowy, jak i przestrzeni publicznych. Docelowo wybrany ma być jeden wariant przyszłego rozwoju centrum Goleniowa.

*Słowa kluczowe: projektowanie urbanistyczne, rewitalizacja miast, śródmieście, nowa dzielnica, miasto, plan regulacyjny, partycypacja społeczna*

#### Abstract

The paper presents a case study of designing a new mixed use urban neighborhood in the centre of Goleniów (northern Poland), including the issue of designing new urban public spaces. The text summarizes authors experiences with a winning competition entry and a subsequent design study and conceptual masterplan – a regeneration proposal for a brownfield area in the town centre. The winning competition entry was selected for proposing the best urban structure interwoven with the surroundings, and a vision of transforming the neglected site into a lively and vibrant “heart of the city” – a multi functional neighborhood combining housing, retail, entertainment and public spaces. The initial design was the beginning of the masterplanning process, which included various ways of public participation, stakeholder discussions, detailing variants and options of urban structure and design codes. The outcome of the process was a masterplan which includes the desired spatial and functional guidelines for both the built form and open public spaces.

*Keywords: housing- environment, public space, market*

\* Dr inż. arch. Tomasz Bradecki, dr inż. arch. Michał Stangel, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, Wydział Architektury, Politechnika Śląska.

## 1. Wprowadzenie i kontekst

Goleniów jest dwudziestotysięcznym miastem położonym w województwie zachodniopomorskim, 35 km na północny wschód od Szczecina. Miasto zostało założone w 1268 r., a w 1368 r. stało się członkiem Ligi Hanzeatyckiej, co do dziś jest powodem dumy władz miasta i mieszkańców (od niedawna należy też do tzw. Nowej Hanzy). Podczas działań wojennych II wojny światowej przeszło 70% miasta zostało zniszczone, a ponieważ w miejsce dawnej tkanki miejskiej zrealizowano wielkopłytkowe bloki [6], dziś tylko nieliczne obiekty świadczą o średniowiecznej, hanzeatyckiej przeszłości. Goleniów ma wiele atutów rozwojowych, takich jak bezpośrednie sąsiedztwo Szczecina i granicy z Niemcami. Dodatkowo zalety to położenie portu lotniczego Szczecin–Goleniów w granicach administracyjnych, a także istnienie dynamicznie rozwijającej się specjalnej strefy ekonomicznej. Szybki rozwój i potrzeba nowych funkcji mieszkaniowych i usługowych skłoniły władze miasta do zainicjowania procesu rewitalizacji i zagospodarowania 5-hektarowego zaniedbanego terenu w śródmieściu, położonego tuż nad rzeką Iną.

W 2009 roku władze miasta przeprowadziły otwarty konkurs urbanistyczno-architektoniczny pod hasłem „serce miasta”. Obszar opracowania składał się z dwu części: A – teren przyległy do centrum usługowego, obejmujący amfiteatr i parking, częściowo wykorzystywany jako targowisko; oraz B – obszar o funkcjach przemysłowych, na którym znajduje się kilkanaście hal i magazynów oraz miejskie przedsiębiorstwo komunalne. Celem konkursu było zaproponowanie zabudowy śródmiejskiej o mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych oraz wykreowanie przestrzeni publicznych, w tym placu oraz przestrzeni nad rzeką Iną. W konkursie nagrodzona została koncepcja opracowana przez zespół w składzie arch. Tomasz Bradecki, Michał Stangel i Barbara Uherek-Bradecka. Przyznano także trzy wyróżnienia.

## 2. Założenia zwycięskiej koncepcji konkursowej

Głównym założeniem pracy konkursowej było stworzenie tętniącego życiem „serca miasta” o charakterystycznej, niepowtarzalnej ofercie programowo-przestrzennej, stwarzającej warunki do aktywności różnych grup użytkowników – mieszkańców i turystów, osób w różnym wieku – dorosłych, młodzieży, rodzin z dziećmi, ludzi starszych. Założono także, że będzie to przestrzeń przeznaczona do organizacji szczególnych wydarzeń i imprez kulturalno artystycznych. Rozwiązania programowo-przestrzenne obejmowały:

- połączenie dwu brzegów Iny mostem pieszym o wysokich walorach przestrzennych (nowoczesna, „ikoniczna” konstrukcja),
- realizację stosunkowo gęstej, miejskiej zabudowy z usługami w parterach (o charakterze dzielnic-miasteczka, a nie wolno stojących obiektów),
- stworzenie ciągu atrakcyjnych przestrzeni publicznych: bulwar nadrzeczny, nowy plac miejski, uliczki z miejscami postojowymi i zielenią, ciągi piesze, skwer.

Za wzór atrakcyjnych przestrzeni publicznych tworzących spójny ciąg poprzez wzajemne połączenia funkcjonalno-przestrzenne przyjęto przykłady z Kopenhagi, przebadane i opisane przez Jana Gehla [7]. W celu zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej zaproponowano sieć dróg wewnętrznych, odpowiednio dużo miejsc parkingowych, ale rozdrobnionych i wkomponowanych w zagospodarowanie: parkingi ogólnodostępne, miejsca postojowe wzdłuż uliczek, parkingi wewnątrz kwartałów dla mieszkańców. Zachowano większość istniejącej zieleni jako waloru miejsca i wkomponowanie jej w proponowane zagospodarowanie. Wskazano niezbędne wyburzenia substandardowej zabudowy gospodarczej, w tym uprzędkowanie terenu istniejącego targowiska.

W koncepcji za najważniejszy uznano układ przestrzeni publicznych, w skład którego weszły przede wszystkim dwa miejsca: Bulwar nad Iną oraz plac publiczny. Bulwar nad Iną to reprezentacyjna, szeroka część nabrzeża przebiegająca od historycznego spichlerza i ul. Szczecińskiej do placu przy mostku pieszym. Bulwar nadrzeczny zaplanowano jako potencjalna główna strefa atrakcji; nie tylko miejsce spacerów czy joggingu, ale także miejsce spotkań. W tym celu przewidziano wyróżnienie jakościowe i estetyczne strefy nabrzeżnej Iny i podniesienie jej rangi do atrakcji rozpoznawalnej na rynku regionalnym, bezpośred-

nio oddziaływującej na ruch turystyczny i wizerunek Goleniowa. Ciągi piesze nad rzeką oraz wzdłuż strefy usług i aktywności (w literaturze anglojęzycznej opisywanej jako „aktywna krawędź” (*active frontage*) [8] przewidziano jako ciąg budynków – z podcieniami i usługami (kawiarniami, restauracjami) dostępnymi z ciągu pieszego. Zieleń pomiędzy ciągami pieszymi zakomponowano z wykorzystaniem istniejących drzew. Miejsca do siedzenia usytuowano tak, aby można było oglądać rzekę.

Na terenie A zaplanowano poszerzenie pasażu biegnącego od ul. Zielona Droga w kierunku mostu i drugiej strony Iny. Wokół placu zaproponowano pierzeje budynków usługowych z podcieniami (arkadami) tworzącymi klimat i charakter „rynku”; wokół usługi handlu i gastronomii dostępne bezpośrednio z placu. Na Środku placu przewidziano wkomponowaną w posadzkę fontannę z dyszami wodnymi w posadzce umożliwiające kontakt z wodą, które można wyłączyć, udostępniając płaską powierzchnię placu na imprezy, jarmarki, itp. Podobne fontanny typu *dry-plaza* zrealizowano w ciągu ostatnich 10 lat w Polsce m.in. w Gorzowie czy Toruniu [9].

Jako uzupełniające, drugorzędne przestrzenie publiczne przewidziano ciąg pieszy łączący Amfiteatr z nowym placem i dalej w kierunku Intermarche oraz ciąg pieszy nad Iną kontynuowany w kierunku terenów zielonych na wschód, skwer z placem zabaw z wykorzystaniem i uporządkowaniem istniejącej zieleni oraz placyk przy kładce pieszej, w miejscu zmiany kierunku głównego ciągu pieszego.

### 3. Opracowanie pokonkursowe

Przykłady realizacji procesów rewitalizacji są zazwyczaj długotrwałe i wieloetapowe. Przykładowo, proces rewitalizacji centrum Sheffield od rozpoczęcia do zakończenia trwał 11 lat. Kolejnych etapów było kilka: najpierw konkurs, następnie koncepcja (*vision plan*), następnie projekt zagospodarowania (*master plan*) uwzględniający kilka opcji. Na jego podstawie, cały czas przy partycypacji społecznej, powstał plan realizacyjny (*delivery plan*). Zgodnie z planem zadanie podzielono na etapy obejmujące konkursy realizacyjne. Następnie ogłoszono przetargi na wykonanie i finalnie zrealizowano całość [10].

Po rozstrzygnięciu konkursu władze Goleniowa postanowiły kontynuować proces opracowania planu regulacyjnego. Bezpośrednio po rozstrzygnięciu nastąpiły konsultacje społeczne. Prace eksponowane były na plenerowej wystawie w przestrzeni publicznej w pobliżu terenu opracowania, wraz z informacją o możliwości zgłaszania uwag i komentarzy. Wszystkie nagrodzone i wyróżnione prace były dostępne także na stronie internetowej urzędu miasta. W proces debaty nad wynikami konkursu włączyła się też lokalna gazeta – bezpośrednio komentując wyniki, oraz pośrednio – na stronie gazety udostępniono wymianę poglądów o konkursie i przyszłości zagospodarowania „serca miasta”. W dyskusji pojawiło się kilkadziesiąt głosów; w większości przychylnych. 26 października 2009 r. odbyła się także debata publiczna, podczas której przedstawiono propozycje zmian, z uwzględnieniem uwag władz miasta i mieszkańców. W efekcie powstały 3 warianty szczegółowej koncepcji planu regulacyjnego – określającej pożądany sposób transformacji i zagospodarowania obszaru, obejmującej wytyczne funkcjonalne i przestrzenne zarówno do kształtowania zabudowy, jak i przestrzeni publicznych. Dla wariantów sformułowano następujące założenia wyjściowe:

- Pozostawienie zagospodarowanie część A zgodne z koncepcją konkursową. Dopracowanie szczegółów w tym kładki pieszej, miejsc postojowych, otoczenia i zadaszania amfiteatru itp. w ramach dalszego opracowania.
- Stworzenie placu w części B obszaru opracowania – plac przy ciągu pieszym nad Iną, otoczony pierzejami zabudowy z usługami w parterach.
- „Dogęszczenie” zabudowy; nadanie pierzejom charakteru zabudowy zwartej, śródmiejskiej w strukturze urbanistycznej – domknięcie kwartałów, stworzenie zwartych pierzei, kontynuacja linii zabudowy.
- Weryfikacja możliwości lokalizacji miejsc parkingowych na obszarze opracowania – miejsca postojowe przy ulicach oraz parkingi w ramach kwartałów zabudowy.

Zasadniczą kwestią do ustalenia w celu opracowania „koncepcji pokonkursowej” była lokalizacja i kształt placu w zachodniej części terenu opracowania oraz obudowa tego placu pierzejami. W dniu 29 kwietnia 2010 r. przedstawiono 3 wariantowe założenia modyfikacji koncepcji konkursowej.

W wariantcie 1. zaplanowano stworzenie placu o wymiarach ok. 80 × 70 m, z krawędzią północną otwartą w stronę rzeki Iny, z pierzejami tworzącymi półdomknięte kwartały. Zaproponowano stopniowe obniżenie placu z możliwością wykorzystania go jako „naturalnej sceny” dla imprez masowych. Pozostałe proponowane elementy nowego placu to możliwość urządzania „ogródków gastronomicznych” z lokali, scena – dogodna zarówno na imprezy plenerowe (sylwester, koncerty, Noc Świętojańska z wiankami na Inie itp.), jak i do ekspozycji pawilonu wystawienniczo-informacyjnego mogącego pełnić funkcje zaplecza scenicznego. Przed obiektem przewidziano fontannę typu *dry plaza* na środku placu – swobodnie tryskającą, z możliwością dotknięcia wody.

W wariantcie 2. przewidziano nieco mniejszy (76 × 60 m), płaski plac, bez sceny oraz reprezentacyjnego pawilonu domykającego przestrzeń.

W wariantcie 3. zaplanowano najmniejszy plac (66 × 50 m), zagospodarowany siedziskami ukształtowanymi półkolistie. W wariantcie tym przewidziano zabudowę o mniejszej gęstości na odcinku bulwaru obok planowanego mostu.

We wszystkich trzech wariantach poszukiwano optymalnej proporcji przestrzeni przy jednoczesnym uwzględnieniu wszystkich możliwych form aktywności, włącznie z możliwością zaaranżowania lodowiska w wersji A. Przedstawione warianty można uznać za przykłady placów częściowo domkniętych zdominowanych (zgodnie z definicją Zuckera) przez krawędź rzeki Iny.

#### 4. Podsumowanie

Przykład Goleniowa pokazuje próbę rozpoczęcia rewitalizacji zdegradowanego terenu śródmiejskiego wariantowego podstawie opracowania pokonkursowego, opracowanego przy jednoczesnej partycypacji społecznej. W procesie rewitalizacji centrum Goleniowa istotny wydaje się być udział wielu zainteresowanych – władz miasta, właścicieli terenów, lokalnych kupców, mieszkańców i użytkowników przestrzeni. Ideałem takiego procesu jest więc partycypacja społeczna, do której dopuszcza się wszystkie strony. Zainicjowany proces z pewnością potrwa co najmniej kilka lat, ma natomiast szansę stać się modelowym procesem kształtowania przestrzeni publicznej w miejskim środowisku zamieszkania.

---

#### 1. The site, the context and the competition

Goleniów is a town in northern Poland, which dates back to 1268. In it 1368 become a member of the Hanseatic League. XIV<sup>th</sup> and XV<sup>th</sup> century were the time of prosperity in the city. After World War II over 70% of the city has been destroyed. Till nowadays only a few buildings remained untouched with its historical style. Today most of the buildings have modern post-war origin[6]. Goleniów is a city which covers 12 500 square kilometers with over 22 thousands inhabitants. Goleniów is one of the largest cities in Zachodniopomorskie Voivodship, located 22 km from Szczecin – important seaport on the west part of Polish coast. The towns advantages include a strategic location very close to Polish-German border, the Szczecin – Goleniów Airport located on the northern outskirts of the city, and the Industrial Park with Special Economic Zone.

To achieve visions of possible site regeneration, in the City Council of Goleniów conducted an urban design competition for the so called 'The heart of the city' in 2009 [3]. The site boundary of the competition consists of two parts A and B connected together in one place over the Ina river. Site A is adjacent to existing 'city centre' where most basic uses is located. The central space of the competition site A is a market where local food and other goods are being sold (different goods depending on day in a week). Site B is mainly industrially used, with partially a greenfield with a path along the bank of the Ina river. The competition's objective was to connect two competition sites and create a vibrant public space

within new build form – all connected with the existing urban structure. The results of the competition have been announced by the end of October 2009: one entry has been awarded with 1<sup>st</sup> prize and three entries have been mentioned.

## **2. Urban design objectives of the winning competition entry**

The main objective of the urban design for The Goleniów centre was to create a livable and vibrant 'heart' of the city, with unique spatial plan with different uses for citizens and tourists of all ages: teenagers, young couples and also elderly people. One of the basic principles was to connect two parts of the site boundary with a pedestrian bridge which would become a unique spatial structure over the Ina river. That would allow to create a sequence of attractive public spaces: a boulevard along the Ina river, two public squares, green lanes, pedestrian zones, parking spaces. The Boulevard would become the main area of different activities: city walks, jogging, meetings, leisure etc. due to high quality landscape architecture which would strengthen the image of Goleniów in region.

The masterplan forms a few urban blocks partially enclosed distinguishing public space outside and semi-public space inside the blocks. Suggested road layout would provide optimal circulation with car spaces along roads and on the backyards of the plots. Existing green would be preserved and incorporated in detailed landscape architecture. The existing substandard market stalls would be removed to allow for better pedestrian circulation and just nearby open market hall has been proposed as an alternative for local sellers. Renewal of several spaces has been suggested: Zielona Droga street, amphitheatre and bank on both sides of the Ina river. One of the important public spaces would be a triangle-shaped square with fountains, high quality paving, banks and green spaces.

It has been proposed that most of the new buildings would be mix use with commercial use on the ground floor to form an active frontage and office or housing space above.

## **3. Refining the masterplan**

Urban regeneration processes are complex, interdisciplinary and take a long time from initial steps through planning and design, to realization. Likewise in Goleniów, the competition was a beginning of a long process which shall lead to the physical regeneration of the area. The next phases are public discussion of the results and future directions of development, and refining the competition design scheme into a deliverable masterplan. While the competition design gave an overall vision of the transformation, generally accepted by the town authorities and general public, several issues were raised shortly after announcing the results. The public debate concerning the transformation of the intended future "heart of the city" was led in several ways. Firstly, local authorities organized an open air exhibition of all the awarded competition entries in an urban space nearby to the competition site. Copies of the whole original entries were presented in a covered displays for four weeks, together with an explanation of the process, as well as an invitation to comment by mail and email. Secondly, the entries were published on the town website, and an online discussion started. Within few weeks there were about seventy posts, and unlike many online discussions, most were in favour of the issue. Generally the commenting people were content with the fact that the competition was organized, and agreed with the jury verdict. However, there were some concerns and ideas of the detailing of the future design, such as of the density of the built form, or the commercial functions to be contained in the new buildings. The competition was also commented in local media.

The debates and meetings of the authors with town authorities led to formulating the ground for further proceedings in the refinement of the design and creating a deliverable masterplan. It was agreed that the main advantage of the plan is the proposed dense urban structure, but "what will the structure be filled with" shall remain an open question for the refining process. Thus the commissioned interim design will include three variants of urban structure, as well as variants of the form of the urban blocks and

individual buildings, as well as options for shaping the public space. The ongoing masterplanning aims at addressing the following issues:

- creating a larger open urban space – “market square” – within the north – western part of the site, with one of the edges being the riverbank of Ina;
- creating a vibrant public space suitable for multiple uses, with arcades, canopies, “beer gardens” and other elements enlivening the facades and edges;
- creating “an image of density” – a dense urban built form with active frontages;
- alterations to site boundaries and updated land ownership structure data;
- transportation study of the city, commissioned meanwhile by the city;
- “design coding” proposals for the architectural form of the buildings.

#### 4. Conclusions

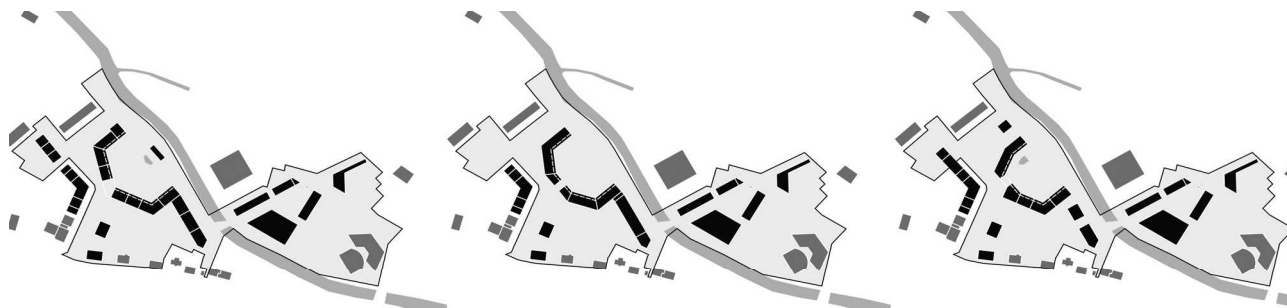
Regeneration of centrally located derelict brownfield sites can provide new opportunities for urban development. The case study of Goleniów shows such a prospective process in a small Town, where the authorities intend to create a vibrant “heart of the city”, as one of the key development aspirations for the years to come. The process so far has demonstrated the ability of the authorities to formulate the task and the initial brief, as well as the role of a design competition in order to formulate an initial transformation vision. The case illustrates the connection of various design issues, such as creating the urban block structure, connecting the circulation paths with the surrounding context, shaping the building form and public open spaces, etc. The subsequent participatory process has shown that such a vision needs refining, and both the authorities and designers need to be flexible and listen to the inhabitants and stakeholders in order to refine the masterplan.

Polish experiences so far show that working with local authorities to make public spaces a priority is often a challenge, as there are all sort of different priorities and aims, and public participation is present in planning law or theoretic debate, but in “real life” practice it is quite limited. While regeneration processes have been more successful in larger cities, it seems that public participation often works better in smaller towns; in smaller communities where local authorities are closer to the inhabitants. This gives a hope of a successful masterplanning and further delivery process in the case of Goleniów.

#### Literatura/References

- [1] [www.goleniow.pl](http://www.goleniow.pl).
- [2] Loren s P. (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2007.
- [3] *Warunki konkursu – Serce Miasta*, Urząd Miejski Goleniów, luty 2009.
- [4] Br ad e c k i T., St a n g e l M., U h e r e k - B r a d e c k a B., *Serce miasta – nagrodzona koncepcja konkursowa*, Gliwice–Goleniów 2009.
- [5] *Gazeta Goleniowska*, 30.10.2009.
- [6] R z e s z o t a r s k a - P a ł k a M., *Zagospodarowanie przedmieścia szansą na wykreowanie 'Serca miasta' na przykładzie Goleniowa w zachodniopomorskim*, *Czasopismo Techniczne*, z. 4-A/2008, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 127-134.
- [7] G e h l J., G e m z o e L., *New city life*, The Danish Architectural Press & The Royal Danish Academy of Fine Arts, School of Architecture Publishers, 2005.
- [8] C a r m o n a M., H e a t h T., O c T., T i e s d e l l S., *Public spaces – urban places*, Architectural Press 2003.
- [9] R u m i ń k a A., *Mokry problem miasta*, Wydawnictwo Izby Architektów RP Zawód Architekt nr 1–10, 17-21.
- [10] B a d e s c u G., *Steel-Town Makeover: Evaluating Urban Regeneration Policy in Sheffield and Bilbao*, [www.evropskemesto.cz](http://www.evropskemesto.cz) (kwiecień 2010).





II. 1. Opracowanie pokonkursowe – 3 warianty planu zagospodarowania, wystawa prac konkursowych w przestrzeni publicznej miasta, stan istniejący oraz wizualizacja wariantu 1. placu; opracowanie autorów

III. 1. 3 variants of post-competition masterplan and aerial view artists impression, exhibition of competitions entries in public space, site today, design for 1-st variantion; source: authors