

ADAM RYBKA, BEATA WALICKA-GÓRAL*

REWITALIZACJA KOMUNALNYCH ZASOBÓW
MIESZKANIOWYCH

REVITALISATION OF MUNICIPAL HOUSING RESOURCES

Streszczenie

Rozwój ogólny miasta ma zasadniczy wpływ na warunki życia w mieście oraz na atrakcyjność jego wizerunku. Komfort życia w mieście zależy w szczególności od rozwoju funkcji mieszkaniowej, nadążającej za zwiększającymi się potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców. Zasoby komunalne, często powstałe przez przejęcie budynków zlokalizowanych w centrum miasta, cechują znaczne walory historyczne i krajobrazowe. Modernizacja, remonty, podniesienie walorów użytkowych powyższych zasobów może korzystnie wpłynąć na proces rewitalizacji miasta. Miasto w swoich działaniach może wpływać na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowej jako właściciel i zarządca części zasobów mieszkaniowych oraz jako podmiot samorządu terytorialnego stymulujący działania sprzyjające temu rozwojowi. W celu poprawy jakości funkcji mieszkaniowej należy określić zakres działań. Program działań w dziedzinie mieszkalnictwa precyzuje cele, kierunki realizacji celów oraz instrumenty ich osiągnięcia. Celem działania jest poprawa jakości życia w zabudowie istniejącej, zahamowanie degradacji zasobów mieszkaniowych i przestrzeni miejskiej. Istotne jest również powiększanie zasobów mieszkaniowych oraz stymulowanie rozwoju funkcji mieszkaniowych na terenie miasta. Realizacja założeń opiera się o dostępne instrumenty prawne, organizacyjne i finansowe.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, warunki życia, zasoby komunalne

Abstract

General development of a city has a significant influence on its living conditions as well as on the attractiveness of the city image. The comfort of life in the city depends in particular on the development of the housing function meeting the increasing needs and expectations of the inhabitants. The municipal resources, often developed by taking over the buildings located in the city centre, are characterized by considerable historical and landscape values. Modernisation, refurbishments, upgrading utilitarian values of aforementioned resources can beneficially influence the city revitalisation process. The municipality by its activities can govern the development of housing function, as an owner and administrator of the part of housing resources and as a local self-government entity which is able to stimulate the activities supporting such development. It is necessary to define the scope of activities according to stipulated programme in order to improve the quality of housing function. The programme of activities within the scope of housing shall specify the aims and goals, along with the directions and instruments for their realization. The aim of the activity is to improve the quality of life in existing buildings, to stop the deterioration of housing resources and urban space. It is also essential to increase the housing resources and stimulate the development of housing functions at the city area. The assumptions implementation is based on the available legal, organizational and financial instruments. The paper summarizes the methods of biogas production and management as the one of waste management and energy requirements. Some biogas utilization investments based on sustainable development were characterized.

Keywords: revitalisation, living conditions, municipal resources

* Dr hab. inż. arch. Adam Rybka, prof. PRz, mgr inż. arch. Beata Walicka-Góral, Zakład Urbanistyki i Architektury, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska, Politechnika Rzeszowska.

1. Wstęp

Procesy pogłębiającej się dekoncentracji centrów miast i postępującego zmniejszenia w ogólnej strukturze rangi śródmieścia wpłynęły na zmiany przestrzeni miast. Rezultatem tego jest proces wyludnienia śródmieścia. Proces degradacji śródmiejskiej tkanki mieszkaniowej pogłębił się na skutek odpływu handlu z centrum do hipermarketów na obrzeżach miasta oraz powstawania taniej mieszkaniowej zabudowy podmiejskiej. Procesy te przyczyniły się do przesunięcia środków finansowych na obrzeża miasta.

Struktura mieszkaniowa polskich śródmieść w znaczącej większości składa się z mieszkań komunalnych będących własnością miasta. Mieszkania te często od wielu lat nie były poddawane remontom i modernizacji.

W poszukiwaniu oszczędnych i nowych form miejskiego środowiska mieszkalnego należy uwzględnić potencjał, jaki tkwi w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Należy zwrócić uwagę na charakterystyczne uwarunkowania tych zasobów. To, co je wyróżnia spośród miejskiego środowiska mieszkaniowego, to fakt, że obejmują one najatrakcyjniejsze rejony miast, często posiadające walory historyczne i krajobrazowe. Przeprowadzenie działań na rzecz rewitalizacji tych zasobów wpłynie pozytywnie nie tylko na ich jakość, wygląd, stan techniczny, ale i na zwiększenie rangi obszarów w których są zlokalizowane w skali całego miasta.

Ze względu na ilościową przewagę komunalnych zasobów mieszkaniowych w śródmieściu w stosunku do innych form własności lokali mieszkalnych oraz nowo budowanych należy zwrócić uwagę, że o standardzie współczesnego mieszkalnictwa w śródmieściu decydować będą przede wszystkim przyjęte zasady rewitalizacji istniejącej zabudowy komunalnej.

Najważniejszy aspekt problemu mieszkaniowego w śródmieściu to standard komunalnego zasobu mieszkaniowego. Często są to nieremontowane stuletnie budynki z piecowym ogrzewaniem bez łazienek i toalet, pozbawione światła dziennego z brakiem terenu dla wypoczynku mieszkańców. Działania rewitalizacyjne w obszarze tych zasobów przyczynią się do uzyskania lokali mieszkalnych o obowiązującym standardzie. Natomiast dalsza dekapitalizacja i niszczenie komunalnych zasobów mieszkaniowych przyczyni się w dalszej perspektywie do wycofywania ich z użytku i przeprowadzenia koniecznych rozbiórek budynków. Należy pamiętać, że stare zespoły mieszkaniowe stanowią często wartościowy dorobek kultury, pozwalają rozpoznać nasze miasta, pozostając nierzadko jedynym ich identyfikatorem.

2. Rewitalizacja jako działania zmierzające do poprawy jakości życia w mieście

Działania zmierzające do osiągnięcia poprawy jakości komunalnych zasobów mieszkaniowych możemy określić jako rewitalizację. Według Krzysztofa Skalskiego: „Właściwa definicja określa rewitalizację jako kompleksowy program remontów, modernizacji i rewaloryzacji zabudowy i przestrzeni publicznych na wybranym obszarze, najczęściej dzielnicy miasta, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja to powiązanie działań technicznych, jak remonty z programami na rzecz żywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej”[1].

Pojęcie rewitalizacji stosowane jest od co najmniej kilku lat w Polsce, a kilkunastu czy kilkudziesięciu w krajach Europy Zachodniej, rozumiane jako „przywrócenie do życia”.

Rewitalizacja, której nadrzędnym celem jest wyprowadzenie danego obszaru z sytuacji określonej jako kryzysowa, oznacza wieloletni i wielokierunkowy proces zmian o charakterze przestrzennym, technicznym, społecznym i gospodarczym. Przekształcenia obszarów kryzysowych w procesie rewitalizacji miasta dotyczą m.in.: dawnych zasobów mieszkaniowych, często zlokalizowanych w dzielnicach historycznych.

Istota rewitalizacji, a w tym modernizacji zasobów mieszkaniowych, ma duże znaczenie dla mieszkańców i może przyczynić się do poprawy jakości życia w środowisku miejskim. Według Jana Macieja Chmielewskiego: „modernizacja zasobów mieszkaniowych jest działaniem przyczyniającym się do poprawy warunków mieszkaniowych, sprzyja również rozwiązywaniu problemów społecznych, przede wszystkim przez dostosowywanie wartości użytkowych istniejącej zabudowy do obecnych potrzeb użytkowników. Działa także na rzecz tworzenia lepszego klimatu społecznego w środowisku zamieszkania. Przy zapewnieniu ze strony państwa i władz komunalnych odpowiedniego systemu finansowego, pozwala także na utrzymanie dostępności mieszkań w zmodernizowanych budynkach dla rodzin o niskich dochodach” [2].

3. Propozycja działań zmierzających do rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych

Komunalne zasoby mieszkaniowe charakteryzują się podobnymi problemami polegającymi na: złym stanie technicznym budynków, niskim standardzie mieszkań, dużej liczbie mieszkań wspólnych, nadmiernej gęstości zaludnienia lub zajmowaniu dużych mieszkań przez osoby starsze i samotne, małych ilości terenów zielonych, rekreacyjnych, problemach z parkowaniem pojazdów i lokatorami z niskimi dochodami.

Działania rewitalizacyjne dotyczące komunalnych zasobów mieszkaniowych prowadzone na różnych płaszczyznach mogą przyczynić się do poprawy standardu życia mieszkańców. Działania te obejmują przekształcenia urbanistyczno-architektoniczne dotyczące całych zespołów, poprzez przekształcenia w mniejszych obszarach, do przekształceń indywidualnych, obejmujących zmiany funkcjonalno-przestrzenne mieszkań.

Działania w obszarze przekształceń urbanistyczno-architektonicznych dotyczą rewitalizacji przestrzeni publicznej wokół istniejącej zabudowy. Należą do nich lokalne wyburzenia i dobudowy, nadbudowy i obniżenia, które zmieniają założenia urbanistyczne, ale również są to działania w obrębie ulicy pomiędzy kwartałami zabudowy. W strefie przestrzeni półpublicznych dotyczą przeprowadzenia zmian wewnątrz kwartału przez wyburzenie oficyn, a na ich miejsce wprowadzenie terenów zielonych i rekreacji oraz dróg wewnętrznych. W celu poprawy proporcji, estetyki zabudowy istnieje możliwość przebudowy układu balkonów, loggii, okien. Przy działaniach termomodernizacyjnych jest możliwość zmiany kolorystyki elewacji lub tylko jej fragmentów. Działania w obrębie modyfikacji wewnętrznych i zewnętrznych układów komunikacyjnych wprowadzają możliwość zmiany struktury mieszkań.

Prowadzone działania powinny zmierzać do przywiązywania dużej uwagi do kształtowania zarówno przestrzeni zewnętrznej, jak i wewnętrznej mieszkań. Działania zmierzające do wizualnego powiązania mieszkań z otoczeniem zewnętrznym dają mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa.

Działania w kierunku podnoszenia atrakcyjności użytkowej i estetycznej przestrzeni publicznych wokół zabudowy mieszkaniowej za pomocą poszerzania programu funkcjonalnego, wspierania inicjatyw adaptowania istniejących budynków i pomieszczeń niemieszkalnych, które nie spełniają już swoich funkcji na cele usługowe i kulturalne, m.in. na sklepy, kawiarnie, kluby, służą do poczucia identyfikacji mieszkańców z najbliższym środowiskiem mieszkaniowym. W rezultacie prowadzonych przemian powstaje środowisko architektoniczne o nowej jakości przestrzennej w kontekście funkcji mieszkalnych i funkcji publicznych.

Istotne w działaniach rewitalizacyjnych jest wprowadzenie przestrzeni sąsiedzkiej w obrębie zabudowy komunalnej, która daje mieszkańcom poczucie terytorialności. Przestrzeń sąsiedzka to przestrzeń identyfikowana przez mieszkańców jako strefa ich wpływów. Mogą ją tworzyć wspólne ogródki, place zabaw dla dzieci, miejsca spotkań młodzieży, miejsca wypoczynku osób starszych. Funkcjonalne i estetyczne rozwiązania tych miejsc sprzyjają zacieśnianiu więzi sąsiedzkich. Przekształcenia przestrzeni sąsiedzkich mogą być wykonane przez grupy mieszkańców. Polegają na wyznaczeniu przestrzeni sąsiedzkich, które są użytkowane przez określone grupy mieszkańców i nie wymagają dużych nakładów finansowych [3].

Zmiana sposobu eksploatacji terenu uwzględniająca wprowadzenie małej architektury, zieleni urządzonej, podziału na strefy spokojne i strefy ruchu oraz na powierzchnie gospodarcze i rekreacji podniesie wartość przestrzeni mieszkalnej wokół zabudowy komunalnej. Wprowadzenie koloru do wnętrza (dzieńców, podwórek) jest zabiegiem, który może pomóc ożywić dziedzińce wewnętrzne i wytworzyć indywidualność środowiska oraz jednoczy i jednocześnie różnicować zabudowę.

Rewitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych powinna dotyczyć również poprawy jakości środowiska przyrody. Wśród istniejącej zabudowy odczuwa się wyraźny niedostatek terenów zielonych, a rezerwy zieleni w śródmieściach są coraz częściej przejmowane przez deweloperów. Miejsce zamieszkania, w którym mieszkaniec spędza większość czasu, powinno zapewniać zdrowe środowisko i możliwość wypoczynku. Poprawie warunków środowiska mieszkaniowego może sprzyjać wprowadzenie zieleni. Wprowadzenie jak największej ilości zieleni do środowiska mieszkaniowego ma pozytywny wpływ zarówno na mikroklimat w nim panujący, jak i na nastrój oraz samopoczucie człowieka.

W rezultacie działań na rzecz rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych następuje wzrost standardu mieszkań, większe ich zróżnicowanie, co przyczynia się do zmiany struktury społecznej zabudowy. Wśród społeczności zamieszkującej w jednym budynku lub zespole powstaje bardziej zwarta społeczność lokalna.

Jednym z celów rewitalizacji infrastruktury mieszkaniowej jest przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu ludności. Działania w zakresie poprawy stanu komunikacji, wprowadzenie miejsc do rekreacji, ogólna poprawa warunków zamieszkania przyczynia się do zwiększenia udziału ludzi z różnych sfer społecznych w życiu lokalnej społeczności. Zwiększenie atrakcyjności terenu może przełożyć się na wzrost wskaźnika prowadzenia działalności gospodarczej oraz zahamowanie migracji ludzi młodych i zamożniejszych, a tym samym zahamowania dalszej degradacji tych zasobów.

Istotnym zagadnieniem przy rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych jest sama modernizacja istniejącej zabudowy, prowadzenie bieżących prac remontowych i adaptacyjnych.

Zjawisko starzenia się komunalnych obiektów budowlanych, ich powolna dekapitalizacja, jest dużym problemem dla miasta jako właściciela. Przekształcanie i gospodarowanie tymi zasobami dotyczy wielu sfer. Szansą dla tej zabudowy jest modernizacja i rewitalizacja, zarówno samej konstrukcji budynków, jak i wyposażenie ich w media zgodnie z obowiązującymi standardami. Podjęcie działań w zakresie poprawy jakości zasobów może stanowić szansę na utrzymanie ich w stanie zadowalającym, a także na wprowadzenie nowych technologii i materiałów budowlanych, co przyczyni się do mniejszego zużycia energii i korzystania ze źródeł energii odnawialnej.

Przy okazji modernizowania budynków z komunalnymi lokalami mieszkalnymi należy umieszczać w nich mieszkania, których dotychczas brakowało w strukturze zabudowy. Jest to okazja na przeobrażenie mieszkań na parterach w większe rodzinne mieszkania powiązane z sąsiadującym terenem, gdzie mogą się znajdować tarasy i przydomowe ogródki.

Komunalne zasoby mieszkaniowe charakteryzują się obniżonym standardem mieszkań i ich niefunkcjonalnością. W czasie ich funkcjonowania przechodziły wiele zmian, co przyczyniło się do tego, że duży odsetek tych mieszkań stanowią lokale powstałe w wyniku podziału dużych na mniejsze. Ich obecny układ jest przypadkowy. Często są to lokale, które nie zawierają wszystkich podstawowych funkcji mieszkania. W celu dostosowania ich do współczesnych wymogów i standardów należy przeprowadzić przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w obrębie tych mieszkań.

Do przekształceń tych nie są konieczne zmiany w obrębie zabudowy, mogą być one dokonane w zakresie istniejącego obrysu mieszkań przy zaangażowaniu się jedynie poszczególnych właścicieli mieszkań. Układ funkcjonalny mieszkania ma istotne znaczenie, ponieważ standard funkcjonalno-przestrzenny w dużym stopniu decyduje o jakości miejsca zamieszkiwania.

Częstym problemem w komunalnych mieszkaniach są wspólne łazienki i WC dla kilku lokali. Istotnym problemem są nieracjonalne podziały wewnątrz mieszkań i pomieszczeń. W zakresie rozwiązań układów przestrzennych mieszkań należy dokonać nowego podziału pomieszczeń z uwzględnieniem panujących obecnie standardów. Nowe mieszkania w trakcie przekształceń funkcjonalno-przestrzennych należy budować z uwzględnieniem potrzeb rodziny. Na etapie projektowania przekształceń powinien być przewidziany fakt, że wymagania dotyczące mieszkania zmieniają się w ciągu życia mieszkańców kilkakrotnie. Mieszkanie powinno więc być podatne na zmiany. Przy adaptowaniu komunalnych zasobów mieszkaniowych do współczesnych standardów jest to zwykle możliwe jedynie w obszarze obejmującym powierzchnię pokoju dziennego i sypialni, przy niezmiennym położeniu kuchni i łazienki.

Kluczowym zadaniem przy rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych jest poprawa stanu technicznego budynków, działania na rzecz obniżania kosztów związanych z eksploatacją mediów, działania termorenowacyjne, np. ocieplenia, oraz wprowadzanie liczników w ramach przeprowadzanych remontów. Mieszkania komunalne są często niedostatecznie wyposażone w media lub ich stan techniczny wymaga szybkiej modernizacji. Najpoważniejszym zagadnieniem, które ma bezpośredni wpływ na jakość zamieszkania, koszty utrzymania i stan środowiska, jest sposób ogrzewania. Działania modernizacyjne powinny zmierzać do wymiany wszystkich instalacji w myśl obowiązujących zapisów, zobowiązywać do stosowania technologii i rozwiązań technicznych preferujących działania energooszczędne i ekologiczne.

4. Pilotażowe działania modernizacyjne zmierzające do oszczędzania energii i wprowadzeniu rozwiązań proekologicznych na przykładzie kwartału nr 27 w Szczecinie

Pierwsze działania związane z wdrażaniem nowych rozwiązań związanych z oszczędzaniem energii i wprowadzaniem rozwiązań ekologicznych w zabudowie komunalnej przedstawiał pilotażowy program „Demonstracyjny Projekt Renowacji Ekologicznej w działalności szczecińskiego TBS-u” [4]. Projekt, powstały w 1999 r., obejmował jeden z kwartałów śródmiejskich miasta Szczecina – kwartał nr 27. Miał on za zadanie zmniejszenie zużycia wody i energii w kilku zmodernizowanych budynkach oraz stosowanie przyjaznych dla środowiska materiałów budowlanych. Projekt ten był wspólnym przedsięwzięciem polskoholenderskim.

Działania związane z realizacją projektu zmierzały w kierunku m.in. zmniejszenia zużycia wody po renowacji starych budynków, przy znaczącej poprawie komfortu zamieszkania. Istotną zmianą było działanie na rzecz oszczędzania energii przez wprowadzenie lokalnej kotłowni, w której zainstalowano nowoczesny gazowy piec kondensacyjny, oraz umieszczenie na dachu kolektorów słonecznych. Kolejnym krokiem było zamontowanie liczników pozwalających na indywidualne rozliczanie opłat za dostawę wody i ciepła do ogrzania mieszkania. We wszystkich modernizowanych budynkach zastosowano indywidualny system wentylacji mechanicznej. W ramach możliwości ze względu na walory historyczne budynków przeprowadzono działania w zakresie ich termomodernizacji. Szczególną uwagę przywiązano do kwestii izolacji termicznej powierzchni przeszklonych. Zastosowano podwójne szklenie nowych okien szybami typu „termofloat” o niskim współczynniku przenikania ciepła. Podczas modernizacji starano się nie stosować materiałów szkodliwych dla środowiska. Cegły z rozbiórek zostały ponownie wykorzystane do budowania ścianek działowych w piwnicach.

Zastosowane rozwiązania proekologiczne zostały zaakceptowane przez mieszkańców. Zainstalowane w mieszkaniach urządzenia pomiarowe zmotywowały ich do oszczędzania. Działania te przyniosły korzyści zarówno ekonomiczne, jak i ekologiczne.

5. Instrumenty prawne, finansowe, organizacyjne sprzyjające rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych

Podstawowym problemem przy rewitalizacji mieszkaniowych obszarów śródmiejskich jest pozyskanie funduszy. Działania te charakteryzują się stosunkowo dużym stopniem ryzyka i nie zawsze przynoszą zysk, na ogół są jednak bardzo potrzebne ze względów społecznych. Konieczne jest więc finansowanie ich zarówno ze źródeł prywatnych, jak i publicznych. Środki publiczne na rewitalizację śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, w tym komunalnej, muszą pochodzić zarówno z funduszy miejskich, jak i z dotacji rządu centralnego. Źródła finansowania rewitalizacji miejskich zasobów mieszkaniowych mogą pochodzić z funduszy państwowych, funduszy gminnych, środków prywatnych oraz wsparcia finansowego Funduszy Strukturalnych Unii Europejskiej.

Możliwości pozyskania środków finansowych własnych na modernizację komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz działania umożliwiające minimalizację kosztów ich przeprowadzenia są różnorodne. Jednym z rozwiązań jest wykonywanie modernizacji w budynkach, w których lokale są wolne pod względem prawnym. Umożliwia to gospodarowanie lokalami po modernizacji w ramach obrotu nieruchomościami, przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych, a uzyskane środki można przeznaczyć na kolejne działania modernizacyjne w innych budynkach. Kolejnym rozwiązaniem jest możliwość adaptowania wolnych powierzchni wspólnego użytku na cele mieszkalne lub użytkowe, a następnie wynajmowanie ich za czynsze wolnorynkowe. Działaniami takimi można również objąć partery lokali mieszkalnych, adaptując je na lokale użytkowe, które następnie w drodze wynajmowania lub zbywania przynoszą środki finansowe na kolejne modernizacje budynków komunalnych.

Wszelkie obserwacje wskazują, że najefektywniej działają i inwestują mieszkańcy jako właściciele nieruchomości. Przy procesie rewitalizacji obejmującej komunalne zasoby mieszkaniowe sytuacja komplikuje się. Często struktura własności w budynkach z lokalami komunalnymi jest mieszana. Sytuacja taka powoduje, że wszelkie działania modernizacyjne winny być wykonywane wspólnie przez mieszkańców i właściciela, czyli gminę. Natomiast mieszkańcami lokali komunalnych często są osoby, które nie są zainteresowane ponoszeniem ciężaru modernizacji budynków. Sytuacja taka prowadzi do dalszej dekapitalizacji tej substancji. Zmniejsza to motywację prywatnych właścicieli, by w sprzyjającym otoczeniu podejmować decyzje o nowych inwestycjach, co prowadzi do dalszej degradacji obiektu i powoduje zmiany w społeczności lokalnej. Wyprowadzki kolejnych mieszkańców powodują pojawienie się pustostanów, co grozi dalszym pogarszaniem substancji budynku.

Należy zdać sobie sprawę, że miasto ma możliwość odegrania roli katalizatora w rewitalizacji śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Na rozwój i poprawę funkcji mieszkaniowej może wpływać dwojako: jako właściciel i zarządca komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz jako podmiot samorządu terytorialnego stymulujący działania sprzyjające temu zadaniu.

Przykład udanej rewitalizacji obszarów śródmiejskich stymulowanej przez miasto może stanowić renowacja centrum Glasgow (w Szkocji) opisana przez Wojciecha Pęskiego [5]. „W latach 60. i 70. naszego stulecia dzielnica ta przeżywała całkowity upadek ekonomiczny. W 1980 roku było tam 35% nieruchomości wolnych lub nie użytkowanych. Prywatni deweloperzy nie interesowali się zupełnie zmodernizowaniem zabudowy centrum, uważając to przedsięwzięcie za nieopłacalne. Władze Glasgow postanowiły zaangażować się organizacyjnie i finansowo w liczne przedsięwzięcia renowacyjne w celu rewitalizacji całej dzielnicy, licząc na możliwość stymulowania rynku mieszkaniowego i zachęcania do działalności ekonomicznej. Ocenia się, że w okresie 10 lat miasto poniosło koszty w wysokości około 12 milionów funtów. W wyniku rewaloryzacji kwartałów powstało około tysiąca mieszkań o wysokim standardzie oraz kilkaset miejsc parkingowych. Cena rynkowa jednego mieszkania wynosi 120 tys. funtów. Władze miejskie dołożyły ze

środków publicznych do każdego z tych mieszkań średnio po około 10 tys. funtów. Reszta środków pochodziła ze źródeł prywatnych. Sukces przedsięwzięcia polegał na dobrej współpracy sektorów publicznego i prywatnego. Początkowo obojętni deweloperzy, widząc poważne zaangażowanie się władz miasta w renowację zaniedbanego centrum, natychmiast włączyli się w realizację przedsięwzięć. W podobny sposób postąpiły banki, udzielając pożyczek i kredytów ludziom zainteresowanym kupnem mieszkania. Mieszkańcy pochodzą z różnych grup społecznych, ale są to głównie młodzi ludzie na kierowniczych stanowiskach. Władze miejskie pełniły rolę katalizatora, przyspieszając cały proces”.

6. Podsumowanie: rola rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych w śródmieściu i korzyści płynące z takich działań

Rewitalizacja oznacza ożywienie, przywrócenie do życia danego terenu, a zatem nie może się ona ograniczyć jedynie do remontów czy modernizacji zabudowy lub infrastruktury technicznej. Równie istotnym problemem jest znalezienie realnych rozwiązań problemów społecznych, które stanowią jedną z najważniejszych barier rozwoju.

Rewitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych powinna przyczynić się do efektywnego wykorzystywania istniejącej substancji oraz podniesienia jej jakości i wartości rynkowej. Właściciel, jakim jest gmina/miasto, powinien być animatorem działań mających na celu zwiększenie zdolności inwestowania innych podmiotów na rzecz tworzenia i modernizacji tych zasobów. Poprzez modernizację własnych zasobów mieszkaniowych gmina powinna działać zachęcająco na innych właścicieli nieruchomości w celu podjęcia działań modernizacyjnych.

Rewitalizacja zasobów komunalnych to zmiany wprowadzane na wielu płaszczyznach równocześnie. Działania rewitalizacyjne powinny dotyczyć nie tylko samej substancji budynku, jego stanu technicznego oraz wyposażenia w niezbędną infrastrukturę, przekształceń funkcjonalno-przestrzennych mieszkań, ale również zmian w sferze urbanistyczno-architektonicznej oraz na płaszczyźnie społecznej.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że dzięki właściwemu zarządzaniu komunalnymi zasobami mieszkaniowymi można uzyskać pełnowartościowe mieszkania, co prowadzi do uniknięcia konieczności budowy nowych lokali mieszkalnych. Ma to istotne znaczenie dla zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich.

Największą barierą hamującą działania modernizacyjne komunalnych zasobów mieszkaniowych są przede wszystkim ograniczone możliwości finansowe gminy w stosunku do potrzeb wynikających z wieloletniego niedoinwestowania budynków. Przekształcenie śródmieścia miasta z istniejącą zabudową mieszkaniową w atrakcyjne centrum na poziomie europejskim wymaga współdziałania wielu partnerów, zarówno inwestorów publicznych, jak i prywatnych.

Najatrakcyjniejsze rejony miasta w dużej części składają się z komunalnych zasobów mieszkaniowych. Obszary te posiadają walory historyczne i krajobrazowe. Działania zmierzające do poprawy jakości tych zasobów mogą wpłynąć pozytywnie na środowisko oraz na wizerunek całego miasta.

Literatura

- [1] Skalski K., *Lokalne strategie mieszkaniowe oraz programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gmin*, rozdz. 10, *Rewitalizacja obszarów zabytkowej zabudowy*, Kraków 2001.
- [2] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, rozdz. 7, Warszawa 2004, s. 152.
- [3] Gronostajska B.E., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, rozdz. 3, Wrocław 2007.
- [4] Szotkowska G., *Możliwości wykorzystania doświadczeń wynikających z Projektu Demonstracyjnego Renowacji Ekologicznej w działalności Towarzystw Budownictwa Społecznego*, Szczecin 1999.
- [5] Pęski W., *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, rozdz. 15, Warszawa 1999, s. 201.