

META
WOŹ
FOZYprogram
rewitalizacji
polskich
miast

partnerzy programu

A member of
LafargeHolcim

Polbruk



patronat programu



STOWARZYSZENIE ARCHYTEKTÓW POLSKICH

Więcej informacji o programie na www.buildercorp.plIDEA • FINANSOWANIE • PROJEKTOWANIE • REALIZACJA • SPECJALIZACJA • WYKONAWCY
TECHNOLOGIE • PRODUCENCI • UTRZYMANIE • INWESTYCJE • PARTNERZY • MIASTA

WIELOWĄTKOWY PROCES OŻYWIANIA

Michał Cieślak
Wydział Promocji i Rozwoju
Urząd Miasta Leszna

W Lesznie ruszył wieloletni proces zmian. Obszar poddany rewitalizacji – wyznaczony na podstawie diagnozy występowania największego natężenia problemów – obejmuje 9% powierzchni miasta i jest zamieszkiwany przez nieco ponad 13 000 mieszkańców.

Rewitalizacja w Lesznie obejmuje ścisłe centrum, ale także położony niedaleko niezagospodarowany obszar pokolejowy, który stanowi sporą rezerwę terenu. Na tym obszarze czeka władze miasta, mieszkańców, przedsiębiorców, właścicieli nieruchomości wiele wyzwań. Działania, które zostały przewidziane w ramach przygotowywanego Gminnego Programu Rewitalizacji, obejmują cztery najważniejsze sfery: społeczną, gospodarczą, mieszkaniową i przestrzenną. Choć poprawa substancji mieszkaniowej, znalezienie nowych funkcji dla opuszczonych obiektów przemysłowych, obniżenie kosztów eksploatacji budynków to ważne, kosztowne kwestie i same w sobie wpłyną na poprawę warunków życia w szeroko rozumianym centrum miasta, najważniejszym kierunkiem pozostaje poprawa sytuacji społecznej.

Projekt „Nowe Tory – centrum Leszna po kolei” otrzymał dofinansowanie prawie 4 mln zł ze środków Unii Europejskiej.

Władze Leszna z tak pojmowaną rewitalizacją wiążą wielkie nadzieje. Wszyscy interesariusze są podwójnie dopingowani do działania. Raz – przez będący już na ukończeniu proces powstania Gminnego Programu Rewitalizacji, a dwa – przez uczestnictwo w projekcie modelowej rewitalizacji. Leszno znalazło się w gronie miast objętych programem Ministerstwa Rozwoju. Pro-



Francuski klimat na ul. Zielonej



Wizualizacje arch. Front Architects

Zwycięska koncepcja zagospodarowania Nowego Rynku...



...oraz placu Jana Metziga
Autorem jest pracownia FRONT ARCHITECTS Wojciech Krawczuk

projekt „Nowe Tory – centrum Leszna po kolei” otrzymał dofinansowanie prawie 4 mln zł ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna. Te środki w dużej mierze przeznaczone są na przygotowanie koncepcji, dokumentacji, projektów kompleksowych zmian na tym obszarze, by potem miasto mogło sprawnie te zmiany wprowadzać w życie i poszukiwać możliwości zewnętrznego finansowania. W rewitalizacji zawsze musimy pamiętać o tym, że jest to długofalowy proces wykazujący wiele powiązań między sferami i wszelkie działania – tak jak to jest podkreślone symbolicznie w tytule leszczyńskiego projektu – muszą przebiegać „po kolei” – w odpowiedniej kolejności. Na każdym etapie przygotowania programów głos mają mieszkańcy – oni są pierwszymi recenzentami pomysłów, składają własne wnioski, projekty, wyrażają opinie, są aktywnymi uczestnikami całego procesu.

Tworzenie od początku

Miasto stara się o wykup sporych gruntów sąsiadujących bezpośrednio z torami kolejowymi, oddzielającymi dworzec kolejowy i zachodnie dzielnice od centrum miasta. Ten teren ma być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, gospodarczą, ale również jako miejsce świadczenia usług społecznych. Miasto potrzebuje miejsca dla zrealizowania koncepcji miksu społecznego – dzięki któremu nastąpi zróżnicowanie i przemieszanie różnych grup mieszkańców w centrum miasta oraz poprawa warunków życia i mieszkania, szczególnie osób zagrożonych różnymi wykluczeniami. Tuż obok tego miejsca znajdują się dawne młyny zbożowe Schneidera – spory obszar, obecnie nieużywany, z zabytkowymi zabudowaniami. Do programu rewitalizacji został zgłoszony projekt prywatnego inwestora zakładający stworzenie w tym miejscu centrum handlowo-usługowo-hotelowo-biurowego. Samo centrum byłoby położone w najbliższym sąsiedztwie dworca kolejowego, zmuszałoby również do przebudowania układu komunikacyjnego w tym rejonie, zarówno dla ruchu samochodowego, jak i pieszo-rowerowego. To stanie się pretekstem do rozwiązania pro-

blemów komunikacyjnych – obecnie przedzielone torami dwie części miasta łączy zaledwie jeden wiadukt i dwa przejazdy kolejowe.

System naczyń połączonych

Z przytoczonego wyżej przykładu wynika sensowność całościowego podejścia do procesu rewitalizacji. Wybudowanie na pustym terenie budynków czy centrum handlowo-biurowo-usługowego bez ułatwienia dojazdu czy dojścia nie przyniosłoby oczekiwanych efektów, a przede wszystkim nie wpłynęłoby na poprawę warunków dla mieszkańców. W gminnym programie rewitalizacji jest przewidzianych sporo przedsięwzięć, które są ze sobą zintegrowane i komplementarne. Wspomniany układ komunikacyjny przy Młynach i połączenie z drogami krajowymi pozwoli na uspokojenie ruchu w centrum miasta na przecięzionej arterii Krasińskiego. To z kolei da możliwość wprowadzenia zieleni czy zaprojektowania nowych ścieżek rowerowych. Miastu zależy na poprawie warunków przemieszczania się rowerem, by choć trochę zmienić strukturę ruchu na ten mniej uciążliwy dla mieszkańców i środowiska. Powodzenie tego planu będzie zależało od układu ścieżek rowerowych, ale też od zmian np. wysokości krawężników, rodzajów nawierzchni dróg, tworzenia np. kontrapasów, stacji naprawy czy parkingu dla rowerów.

Miasto stara się o wykup sporych gruntów sąsiadujących bezpośrednio z torami kolejowymi, oddzielającymi dworzec kolejowy i zachodnie dzielnice od centrum miasta. Ten teren ma być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, gospodarczą, ale również jako miejsce świadczenia usług społecznych.

Miastu zależy na tym, by w centrum zaczęły osiedlać się młode rodziny z dziećmi, co wpłynie pozytywnie również na kondycję przedsiębiorczości w tym rejonie – pojawią się nowi klienci dla sklepów, restauracji, pojawią się przedsiębiorcy zainteresowani wynajmem lokali komercyjnych. Aby można było mówić o „modzie na centrum”, trzeba poprawić substancję mieszkaniową, zadbać o tereny zielone, miejsca rekreacji i odpoczynku, dostępność miejsc parkingowych, bezpieczną przestrzeń wspólną. W ramach rewitalizacji jest przewidzianych wiele działań w tym zakresie. Niezależnie od tego w ostatnim czasie dzieje się wiele mikrodziałań, dzięki którym mieszkańcy lepiej się czują i chętniej przebywają na obszarze rewitalizacji. Zakończyła się modernizacja sporego parku, trwają prace w dwóch kolejnych, powstaje projekt zupełnie nowych terenów zieleni w centrum. Powstają siłownie na świeżym powietrzu, stacje naprawy rowerów, miejsca odpoczynku.

Preteksty i ogniska zmian

Nowy plac zabaw na narożniku dwóch ulic, podwórko odnowione staraniem lokatorów dzięki miejskiemu programowi „Kolorowe podwórko”, „Galeria piekarnia” stworzona w nieużywanym lokalu, „Stacja biznes” – miejska przestrzeń pracy wspólnej i organizacji kreatywnych spotkań, warsztaty rękodzieła, nowe usługi zamiast działalności handlowej, kolorowe parasolki nad ulicą przyciągające uwagę – to wszystko są preteksty, które zachęcają do odwiedzania obszaru rewitalizacji. Dzięki plenerowym imprezom „Rynki śniadaniowe” czy „Kino ze smakiem” organizowanym na kilku placach i na różnych, często zdegradowanych ulicach, mieszkańcy mają okazję odkryć piękno tych miejsc czy choćby spojrzeć w górę na szczyty zabytkowych kamienic. Wiele zależy tutaj nie tylko od miasta, ale od zaangażowania przedsiębiorców i prywatnych właścicieli kamienic. Struktura własnościowa na obszarze rewitalizacji jest dość rozproszona, np. na rynku tylko kilka kamienic figuruje w zasobie komunalnym. Miasto zachęca prywatnych właścicieli do przeprowadzania remontów i dbania o stan kamienic. Promowane było wpisanie przewidzianych zmian w funkcjach budynków do GPR. Miasto cały czas zachęca do remontów poprzez ulgi w podatku od nieruchomości, promuje program premii BGK.

Nowe funkcje

W programie rewitalizacji sporo przedsięwzięć będzie dotyczyło zmian dotychczasowych funkcji budynków i ich sposobu użytkowania. W ten sposób podkreślany



Kolory w logotypie podkreślają ważność czterech stref rewitalizacji – społecznej, infrastrukturalnej, przestrzennej i gospodarczej.

jest aspekt społeczny rewitalizacji. Miasto lepiej – poprzez większą dostępność usług – odpowiada na potrzeby mieszkańców. Stąd adaptacja pomieszczeń i całych budynków na miejsca dla seniorów, młodzieży czy przedsiębiorców. Planowana jest przebudowa i adaptacja obiektów szkolnych, termomodernizacja, poprawa infrastruktury sportowej przy szkołach, także tej ogólnodostępnej. Większe siedziby otrzymają instytucje kulturalne – Miejska Biblioteka Publiczna, Miejskie Biuro Wystaw Artystycznych czy Muzeum Okręgowe. Będą one też bardziej wychodzić w przestrzeń miejską. Przy okazji modernizacji płyty rynku ratusz zyska nowe funkcje kulturalne. Cieszący się wielką popularnością wśród mieszkańców Teatr Miejski po przebudowie zagospodaruje także przylegający do niego Park Satyryków. Znaczące ożywienie centrum miasta może nastąpić dzięki nowym funkcjom terenów poprzemysłowych, wspomnianych już Młynów, dawnej Octowni czy starej Fabryki Pomp. Te tereny należą do prywatnych właścicieli. Zabytkowa Wieża Ciśnień czeka na sprzyjające warunki i środki, by w jej wnętrzach powstało Leszczyńskie Centrum Nauki.

Nadawanie nowych funkcji starym, historycznym budynkom, przywracanie ich mieszkańcom i miastu to ważny cel. Drugi, nie mniej ważny – przy okazji rewitalizacji można zadbać o to, by obok remontowanych zabytków powstawały nowe, nowoczesne obiekty i rozwiązania, które spełniałyby oczekiwania mieszkańców. Miasto, w ramach rewitalizacji, organizuje konkursy dla architektów, dając z jednej strony pole do popisu projektantom, z drugiej poszukując nieszablonowych rozwiązań. Już powstał projekt ożywienia dwóch ulic przy samym rynku, właśnie rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji zagospodarowania dwóch ważnych placów – pl. Jana Metziga i Nowego Rynku. Rewitalizacja wzbudza coraz większe zainteresowanie, zresztą nie tylko wśród architektów, ale także wśród ekspertów z innych dziedzin, np. od rozwiązywania problemów społecznych czy oddziaływania poprzez kulturę czy ekonomię społeczną. ■



Wizualizacja śródmiejskiej ul. Brackiej po rewitalizacji

Znaczące ożywienie centrum miasta może nastąpić dzięki nowym funkcjom terenów poprzemysłowych: Młynów, dawnej Octowni czy starej Fabryki Pomp.



Zewnętrzna siłownia i stacja naprawy rowerów przy rurach sieci grzewczej



Widok ogrodu Miejskiego Biura Wystaw Artystycznych przy ul. Zielonej. Działziniec jako elastyczna przestrzeń