



program  
rewitalizacji  
polskich  
miast

PARTNERZY PROGRAMU



Głównym celem Programu jest wypełnienie luki merytorycznej dotyczącej zagadnień związanych z rewitalizacją obszarów miejskich. Informowanie i edukowanie uczestników procesów inwestycyjnych, realizowanych w miastach, o źródłach finansowania modernizacji i rewitalizacji, projektowaniu oraz problemach technicznych i możliwościach ich rozwiązania.

PATRONAT PROGRAMU



Więcej informacji [buildercorp.pl](http://buildercorp.pl)



# SOPOCKIE ODŚWIEŻANIE

Przez 20 lat funkcjonowania programu rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu wyremontowano 399 budynków za kwotę 64 mln zł. Remonty zabytkowych kamienic są montażem finansowym właścicieli obiektów i miasta, które dofinansowuje te inwestycje w wysokości do 50%.

**Anna Dyksińska**  
Urząd Miasta Sopotu

Unikatowy program rewitalizacji wraz z pakietem uchwał wspomagających jego realizację został przyjęty uchwałą Rady Miasta Sopotu z dnia 27 listopada 1997 r. Podjęcie prac nad programem rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu podyktowane było złym stanem technicznym zabytkowej substancji mieszkaniowej. Sopotcka zabudowa, powstała głównie na przełomie XIX i XX wieku, przez wiele lat nie była remontowana, co doprowadziło do jej degradacji i znacznych zniszczeń. Uporządkowanie wymagało również otoczenie posesji, dawnych niepodpiwniczonych rezydencji letniskowych zaadaptowanych na całoroczne budynki mieszkalne. Doprowadziło to na przestrzeni lat do powstania dużej liczby substandardowych pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do rozbiórki. Z uwagi na zaniedbania remontowe i wiążące się z tym wysokie koszty, których wspólnoty mieszkaniowe nie były w stanie podźwignąć, gmina wdrożyła program rewitalizacji wraz z pakietem uchwał pomocowych. Pretekstem było 100-lecie miasta, wówczas opracowano program 100 kamienic na 100-lecie.

## Strategiczna rewitalizacja

Program rewitalizacji to ważny element Planu Strategicznego Miasta Sopotu. Główne jego założenia to: tworzenie mechanizmów i warunków umożliwiających rewitalizację zabytkowych budynków oraz terenów przyległych; sukcesywne porządkowanie i rewitalizacja wartościowych kulturowo oraz ekonomicznie kwartałów miasta w celu odzyskania lub podwyższenia ich wartości funkcjonalnej, technicznej, ekonomicznej i kulturowej; konserwacja zabytkowej substancji mieszkaniowej.

Program jest realizowany dwutorowo – poprzez modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy udziale programów pomocowych dla wspólnot mieszkaniowych, a także poprzez kompleksowe zagospodarowanie wytypowanych kwartałów miasta z udziałem inwestora zewnętrznego.

Przyjęty wraz z programem pakiet uchwał pomocowych dla wspólnot mieszkaniowych umożliwia gminie udzielanie pomocy finansowej w postaci częściowej refundacji kosztów remontów całkowitych budynków wraz z uporządkowaniem otoczenia, a także remontów elewacji budynków mieszkalnych.

Stworzenie mechanizmów pomocowych umożliwiających rewitalizację zabytkowych budynków i otoczenia ma zachęcić do współdziałania mieszkańców, organizacje społeczne i władze miasta. W swych założeniach realizacja programu opiera się na współpracy władz miasta z grupami mieszkańców, inwestorami, właścicielami nieruchomości i lokali oraz wspieraniu rozwoju sprzyjającego kreowaniu przedsiębiorczości otoczenia.

W ciągu 20 lat obowiązywania programu wyremontowano 399 budynków za kwotę ok. 64 mln złotych. Przy czym 70% tej kwoty stanowią wydatki mieszkańców, tj. ok. 45 mln złotych, a 30% stanowi dofinansowanie ze środków gminnych, tj. ok. 19 mln złotych.

Idea przyjęta w programie rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu została wprowadzona w życie – na 1 złotówkę wydatkowaną przez miasto 2–3 zł wydawane jest przez inwestora prywatnego.

Program rewitalizacji jest procesem długofalowym. Na każdym etapie jego realizacji na bieżą-



Kamienica przy ulicy Chrobrego



Kamienica przy ulicy Hoffnera

co dokonywane są zmiany istniejących procedur i wprowadzane dodatkowe, wspomagające oraz umożliwiające pełną realizację programu. Mimo zmiany uwarunkowań sopocki program rewitalizacji rozwija się i cieszy coraz większym zainteresowaniem ze strony mieszkańców.

### Programy pomocowe

W ramach programu istnieje możliwość skorzystania z następujących programów pomocowych:

- Program refundacji części kosztów remontu całkowitego budynku wraz z uporządkowaniem otoczenia, działający od 1997 roku, jest skierowany do wspólnot mieszkaniowych z obszaru rewitalizacji zabytkowego centrum miasta lub tych, których budynki objęte są ochroną konserwatorską. Wspólnota może ubiegać się o refundację części kosztów remontu w wysokości do 30% wartości kosztorysowej robót.
- Program refundacji części kosztów remontów elewacji, zainicjowany z okazji przypadającej w 2001 r. setnej rocznicy nadania praw miejskich, stał się okazją do zintensyfikowania prowadzonych od dłuższego czasu działań zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców Sopotu oraz wizerunku samego miasta. Program skierowany jest do wspólnot mieszkaniowych w budynkach z udziałem gminy. Wysokość refundacji: do 50% wartości kosztorysowej robót – budynki wpisane do rejestru zabytków i do 30% wartości kosztorysowej robót – budynki objęte gminną ewidencją zabytków.

Idea przyjęta w programie rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu: na 1 złotówkę wydatkowaną przez miasto 2–3 zł wydawane jest przez inwestora prywatnego.

Na elewacji budynku, na remont której udzielono refundacji, zakazuje się umieszczania nośników reklamy i szyldów. Złamanie tej zasady wywołuje konieczność zwrotu dotacji.

### Rewitalizacja dworca i jego otoczenia

Przedsięwzięcie o wartości ponad 110 mln zł miało na celu rewitalizację terenów przydworcowych w Sopocie wraz z przebudową układu komunikacyjnego na tym obszarze oraz stworzenie funkcjonalnej przestrzeni miejskiej. Powstało w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Inwestycję zrealizowano na ponad 17 tys. m<sup>2</sup> powierzchni zlokalizowanej w centrum Sopotu na obszarze pomiędzy ulicami Podjazd, Kościuszki i Kolejową, bezpośrednio przy ulicy Bohaterów Monte Cassino; powierzchnia wewnętrzna budynków to 23,5 tys. m<sup>2</sup>. Zbudowany został m.in. dwupoziomowy plac miejski połączony z ulicą Bohaterów Monte Cassino, powstały także dwa skwery. Sopot wzbogacił się ponadto o podziemny parking na 240 samochodów oraz nową infrastrukturę drogową prowadzącą ruch kołowy pod ziemię – nowa droga publiczna wraz z robotami instalacyjnymi. Wykonano m.in. 5 zbiorników, przepompownię, zapory przeciwwalowe.

Dworzec składa się z:

- nowoczesnego centrum obsługi pasażera (ok. 500 m<sup>2</sup> na kasy, poczekalnie, przestrzenie przeznaczone pod komercjalizację etc.) przygotowanego do obsługi ok. 5800 pasażerów w ciągu doby;
- hotelu na 70 pokoi, 142 miejsca noclegowe (blisko 5 600 m<sup>2</sup>);
- kompleksu galerii handlowo-usługowych (10 600 m<sup>2</sup> – w tym wliczony dworzec: 483 m<sup>2</sup>);
- powierzchni biurowych (ponad 2 000 m<sup>2</sup>) tworzących nowoczesną promenadę z kawiarniami i zieleńcami;
- powierzchnia użytkowa łączników pomiędzy budynkami wynosi dodatkowo ok. 1100 m<sup>2</sup>.

Główni projektanci kompleksu to architekci: Dariusz Gawkowski, Marcin Kaniewski i Hubert Szneider, członek zespołu projektowego – Piotr Landowski. Projektantem zieleni był Jarosław Potocki.

Kompleks obiektów łączy w sobie wiele różnorodnych funkcji. Poza dworcem PKP z infrastrukturą służącą podróżnym można skorzystać z oferty handlowej i bardzo bogatej oferty gastronomicznej. Co ważne, poza znanymi sieciami handlowymi na rynku polskim wśród najemców znajdują się również lokalne firmy, które wyróżniają obiekt na tle innych tego typu centrów.

W kompleksie znajduje się miejska mediateka o nazwie Sopoteka – Galeria Kultury Multimedialnej. Sopoteka ma ponad 650 m<sup>2</sup> powierzchni, będąc tym samym największą filią wśród sopockich oddziałów biblioteki. Mediateka udostępnia zarówno zbiory

tradycyjne – książki, jak również gry komputerowe, muzykę, audiobooki, e-booki i filmy, m.in. w formule Blu-ray i 3D. W nowoczesnym wnętrzu w formule *open space* swoje miejsce odnajdzie każdy. Przy konsoli, na spotkaniu autorskim, przy kawie z książką bądź e-bookiem. Są tu również: wypożyczalnia, czytelnia, miejsce zabaw dla dzieci, jak również stanowiska komputerowe. Ta multimedialna biblioteka wyposażona jest w sprzęt do obsługi spotkań i wydarzeń kulturalnych, daje możliwość dowolnego kształtowania przestrzeni. Placówka gromadzi, w większym stopniu niż pozostałe filie, zbiory multimedialne, w tym płyty CD z muzyką, streaming muzyczny, audiobooki, e-booki oraz filmy. Jest to miejsce przyjazne i młodszym, i starszym mieszkańcom. Dziennie odwiedza je blisko 700 osób. Projekt Sopotki opracował architekt Jan Sikora.

### Rewitalizacja w toku

Program rewitalizacji odniósł sukces, dlatego jest kontynuowany. Jego sukces przejawia się w bardzo wysokim poparciu mieszkańców, wyrażanym w cyklicznych badaniach opinii publicznej. Program jest efektem współpracy Urzędu Miasta, mieszkańców, lokalnych instytucji i organizacji oraz inwestorów prywatnych. Obok widocznych estetycznych korzyści wynikających z rewitalizacji przeobrażeniu ulega cała sfera ekonomiczno-społeczna miasta. Wzrasta bezpieczeństwo na sopockich ulicach i poczucie odpowiedzialności za dobro wspólne. Mieszkańcy uczą się też świadomie wpływać na swoje otoczenie, porozumiewać się między sobą, rozwiązywać problemy, wdrażać własne pomysły. ■

## KOMENTARZ

# Przebudowa Centrum Sopotu – pionierski projekt PPP



**Marcin Golly**

**Dyrektor Działu Rozwoju Biznesu NDI SA**

W drugiej połowie lat 90. Sopot wspólnie ze spółką NDI SA i bankiem PKO BP SA podjął się zadania przebudowy centrum miasta. Projekt objął obszar zlokalizowany w popularnym i często odwiedzanym rejonie Sopotu – dolnej części ul. Bohaterów Monte Cassino, w bliskim sąsiedztwie Molo i sopockiej plaży.

Szczególnie wart podkreślenia jest fakt, że w celu realizacji projektu Sopot, jako pierwsze miasto w Polsce, zastosował innowacyjną formułę Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, która umożliwiła realizację celu publicznego z pomocą środków prywatnych. W 1997 r. ogłoszono konkurs, w wyniku którego spółka NDI SA została wybrana jako prywatny partner oraz deweloper projektu. Co istotne, w tamtym czasie polskie prawo nie regulowało ram prawnych formuły PPP, dlatego projekt realizowano w oparciu o kodeks cywilny oraz ustawę o gospodarce nieruchomości. Umożliwiło to połączenie sił strony prywatnej oraz publicznej i prowadzenie projektu poprzez wspólną spółkę celową: Centrum Haffnera sp. z o.o.

Realizacja projektu zaowocowała przede wszystkim ugruntowaniem pozycji Sopotu jako jednego z najbardziej atrakcyjnych miast w Polsce. Miasto zyskało zrewitalizowaną przestrzeń tworzącą reprezentacyjne centrum życia społeczno-kulturowego mieszkańców oraz zaplecze konferencyjno-hotelowe, które gości dzisiaj najważniejsze wydarzenia biznesowe, polityczne i kulturalne.

W ramach projektu powstało pięć budynków o łącznej powierzchni około 51 tys. m<sup>2</sup>, tworząc atrakcyjną ofertę dla społeczności lokalnej i turystów odwiedzających Sopot. Zrealizowano Sheraton Sopot Hotel, Conference Center & SPA z jednym z największych obiektów konferencyjnych w regionie, Dom Zdrojowy z Państwową Galerią Sztuki, Centrum Haffnera z Multikinem, budynek biurowo-parkingowy oraz kameralny apartamentowiec. Dodatkowo powstał tunel drogowy w ciągu ul. Powstańców Warszawy wraz z infrastrukturą techniczną, który umożliwił wykreowanie placu Przyjaciół Sopotu jako miejsca wydarzeń kulturalno-rozrywkowych.

Oprócz efektu miastotwórczego oraz zrewitalizowanej przestrzeni w ścisłym centrum miasta Sopot zyskał na własność lokale, w których mieszczą się dziś Państwowa Galeria Sztuki oraz Punkt Informacji Turystycznej, a także ważną infrastrukturę miejską: tunel drogowy oraz infrastrukturę techniczną w obszarze projektu.

Kompleks zrewitalizowanych obiektów przydworcowych łączy w sobie wiele różnorodnych funkcji. Znajduje się w nim m.in. Sopoteka – Galeria Kultury Multimedialnej.



Rewitalizację dworca w Sopocie zrealizowano w formule PPP