



” Idea rewitalizacji i sposoby jej prowadzenia na przykładzie dzielnicy HafenCity (Hamburg, Niemcy)

Barbara Mariańska

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

14 grudnia 2020





Rewitalizacja jest pojęciem coraz częściej słyszczanym w kontekście przekształcania przestrzeni, szczególnie największych miast. Według art. 2 Ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz.U. 2020 poz. 802) rewitalizacja to proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Oznacza to, że rewitalizacja nie odnosi się jedynie do renowacji czy modernizacji obiektu budowlanego, ale poza znaczeniem przestrzennym, ma także oddziaływać na sferę społeczną i gospodarczą danego obszaru. Do podjęcia działań rewitalizacyjnych motywują różnorodne czynniki, m. in.: rozrastanie się obszarów zurbanizowanych oraz potrzeba wtórnego zagospodarowania cennych lokalizacyjnie terenów w centrach miast. W przeszłości industrializacja i urbanizacja odbywały się z pominięciem istotnych zasad ochrony środowiska i przyrody, co sprawia, że obecnie konieczna jest identyfikacja występujących skażeń i zanieczyszczeń, aby w kolejnym etapie wprowadzić na zdegradowanych przemysłowych terenach nowe, atrakcyjne rynkowo funkcje.

Ustawa o rewitalizacji określa, iż przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia procesu rewitalizacji stanowią zadania samorządu lokalnego, które gminy mają realizować w sposób jawny i przejrzysty, a także zapobiegający wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji. Należy również uwzględnić zasady uniwersalnego projektowania (mając także na względzie potrzeby osób niepełnosprawnych).

Rewitalizacja powinna być rozpatrywana łącznie w kilku aspektach: przestrzenno-urbanistycznym, ekonomicznym, społecznym i środowiskowym. Tylko takie podejście, łączące wszystkie cztery aspekty pozwoli na przeprowadzenie skutecznej rewitalizacji danego obszaru. Aspekt przestrzenno-urbanistyczny dotyczy przede wszystkim rozwoju infrastruktury, transportu, remontów i renowacji. Aspekt ekonomiczny dotyczyć powinien wspierania przedsiębiorczości oraz uruchamianie sektorów gospodarki lokalnej m. in. poprzez uruchamianie finansowych mechanizmów wsparcia. Aspekt społeczny powinien zapewniać rozwój zasobów ludzkich i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, zapobieganie bezrobociu i bezdomności, czy tworzenie równych szans. Aspekt środowiskowy powinien opierać się na wzmocnieniu walorów przyrodniczych i minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko.

HAFENCITY, HAMBURG, NIEMCY

Jednym z największych w skali Europy projektem rewitalizacji jest HafenCity w Hamburgu. Jest to jedyny przykład rewitalizacji terenu portowego połączonego bezpośrednio ze ścisłym centrum miasta. Projekt opiera się na przekształceniu terenów przemysłowych dawnego portu rzeczno-gazowni o powierzchni łącznej 157 ha. Cały obszar podzielono na 13 kwartałów, a zakończenie projektu rewitalizacyjnego planowane jest na 2025 r.



RYSUNEK 1. PLAN NOWEJ DZIELNICY HAFENCITY Z PODZIAŁEM NA KWARTAŁY

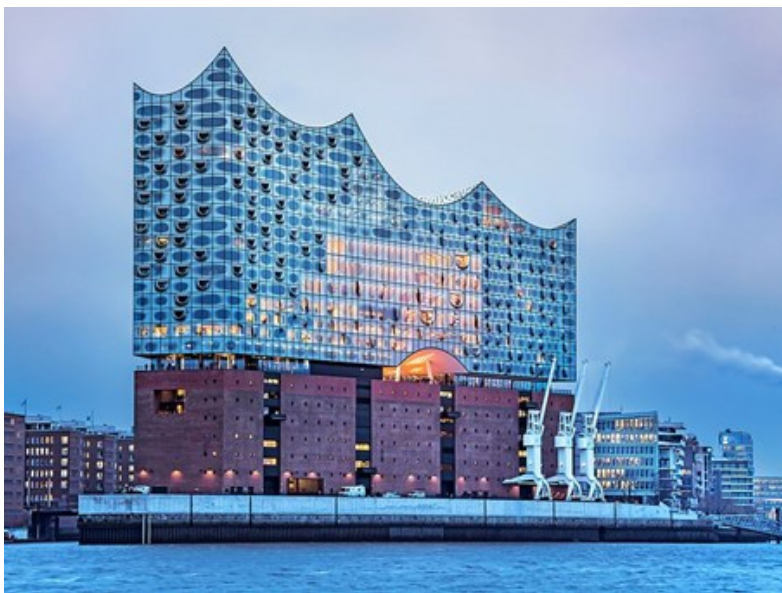


Źródło: <http://duolook.pl/plan-nowej-dzielnicy-hafencity-hamburg-kwartaly-architektoniczne-projekty-miasta/>
(dostęp: 17.11.2020 r.)

Pomysł na taką inwestycję pojawił się wśród władz miasta, gdy ceny mieszkań w Hamburgu zaczęły gwałtownie rosnąć, co sprawiło, że zaczęto poszukiwać terenów pod nowe inwestycje. W związku z brakiem wolnych przestrzeni na planowanie nowych inwestycji od podstaw, pojawił się pomysł na przekształcenie terenów podupadającego portu zlokalizowanego w samym centrum miasta. W 1997 r. miasto stało się właścicielem całego terenu, a już dwa lata później holenderski architekt Kees Christiaanse wygrał konkurs i przystąpił do sporządzania Masterplanu dla tego terenu. Zaangażowanie takiej klasy architekta przyciągnęło do współpracy w projekcie również innych artystów. Wymagania projektowe były wysokie, m. in. każdy budynek musiał posiadać ekologiczny certyfikat, a przestrzeń ulic miała być jak najbardziej dogodna dla pieszych. Wielkim atutem dzielnicy, na którym skupili się architekci, są nadbrzeża, gdzie tworzone są przyjazne przestrzenie publiczne. Budowa pierwszego budynku w HafenCity rozpoczęła się w 2001 r. i zakończyła w 2003 r., a pierwsi mieszkańcy nowej dzielnicy pojawili się w 2004 r. Wraz z upływem czasu wznoszono kolejne obiekty, takie jak muzea, szkoły podstawowe czy gimnazjum. Wybudowano także linię metra, a nawet uczelnię wyższą. Obecnie w dzielnicy funkcjonuje już pięć takich uczelni. Do HafenCity dołączona została dzielnica Speicherstadt, która była największym na świecie kompleksem powiązanych magazynów. Otrzymała ona nowe funkcje mieszkaniowe i kulturalne. W kwartale Dalmannkai powstał najbardziej rozpoznawalny obiekt HafenCity – filharmonia Elbphilharmonie, która stała się nowym symbolem Hamburga.



RYSUNEK 2. EFEKTY REWITALIZACJI HAFENCITY



Źródło: <https://www.hamburg.de/bkm/elbphilharmonie/>



Źródło: <https://www.podrozepoeuropie.pl/hafencity-nowoczesna-dzielnica-hamburga/> (dostęp: 17.11.2020 r.)

Zarówno władzom miasta, jak i autorom projektu zależało, aby Hafencity stało się przyjazną, prawdziwą częścią Hamburga, dostępną dla wszystkich. Z tego względu w dzielnicy wybudowano zarówno mieszkania dotowane przez państwo, lokale spółdzielcze, jak i luksusowe apartamenty z widokiem na rzekę. Dzięki temu przestrzeń dostępna jest dla wszystkich grup społecznych. Wszelkie potrzeby zgłaszane przez społeczność lokalną są analizowane i w miarę możliwości wdrażane, tak, aby zapewnić mieszkańcom możliwość partycypacji w przemianie obszaru. Cała dzielnica ma stać się multifunkcyjną całością, wyróżniającą się zarówno w skali kraju, jak i świata.



PODSUMOWANIE

Rewitalizacja to proces niezwykle złożony, który wymaga odpowiedniego zaplanowania wszelkich działań, mających na celu przywrócenie świetności obszarom, które utraciły swoją wartość w mieście. Ze względu na dużą skalę przedsięwzięcia, procesy rewitalizacyjne są procesami o długim horyzoncie czasowym oraz wymagającymi dużych nakładów finansowych. Decyzja o rozpoczęciu takich działań powinna zostać podjęta przez władze lokalne, które planują prowadzić cały proces w sposób kompleksowy i zapewniający możliwość partycypacji wszystkim jego interesariuszom. Powodzenie rewitalizacji zależy w dużym stopniu od dopasowania zastosowanych rozwiązań do oczekiwań społeczności lokalnej, jak i zastosowania optymalnych rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych dopasowanych do charakteru danej przestrzeni. Dobrze przeprowadzona rewitalizacja z pewnością może mieć pozytywne skutki zarówno dla społeczności lokalnej, jak i dla promocji miasta, a także może wpłynąć na zwiększoną aktywność turystyczną, czy zachęcić nowe grono inwestorów do lokowania kapitału w danym mieście.



BARBARA MARIAŃSKA

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: barbara.marianska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.