

REWITALIZACJA BERLINA

1. REWITALIZACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Historia najnowsza to wybitnie historia miast, również przyszłości nie sposób sobie wyobrazić bez tych jednostek osadniczych, które cechują się najwyższym stopniem rozwoju. Wielkie metropolie nadają dziś tempo przemian nowoczesnym społeczeństwom. Lata, gdy w imię modernizacji i nowoczesności (również pojmowanej ideologicznie) wyburzano całe fragmenty miast, odeszły już do przeszłości. Analizując przykład Niemiec i znacznie upraszczając historyczny proces zjawiska, które stało się podwaliną rewitalizacji śródmiejskich przestrzeni, możemy zaobserwować jej wyraźny społeczny kontekst¹. Lata 50. i 60. XX w. w krajach zachodnich o gospodarce wolnorynkowej (szczególnie w Republice Federalnej Niemiec) cechowały się niesamowitym ożywieniem gospodarczym i swoistym *boomem* budowlanym. Jednakże z tego procesu wyłączone zostały śródmiejskie obszary cechujące się deficytami przestrzennymi. Obszary te zamieszkiwała ludność biedniejsza, ze znacznym odsetkiem cudzoziemców, więc modernizacja tych obszarów przez właścicieli budynków nie wchodziła w grę (na przykład ze względu na niski poziom czynszów). Jednakże z czasem obszary te stały się ponownie atrakcyjne (np. w następstwie kryzysu energetycznego w latach 70.). Konieczność podjęcia znacznych oszczędności spowodowała zainteresowanie obszarami zabudowy już istniejącej na terenach położonych stosunkowo centralnie w miastach, ale z różnych względów zaniedbanych. Zapoczątkowało to proces odnowy, jak i wyburzania budynków. Aby nie dopuścić do niszczenia istniejącej tkanki socjalnej oraz spekulacji cenami odnawianej powierzchni mieszkaniowej, również za sprawą protestów niezadowolonej opinii publicznej², które częstokroć przybierały formy potyczek ze stróżami prawa czy okupacji budynków, ograniczono wyburzenia i zapoczątkowano tzw. zachowawczą odnowę miasta³. Protesty społeczne uświadomiły planistom i władzom, iż mieszkańcy potrzebują nie radykalnych rewolucji architektonicznych, lecz odnowy – rewitalizacji historycznej tkanki miejskiej, a jeśli nie jest to możliwe, to chociaż jej namiastki poprawiającej ogólne warunki socjalne oraz usunięcia tzw. deficytów. O programach rewitalizacyjnych zaczęto mówić jako o zachowawczym odnawianiu miast. W dwu ostatnich dziesięcioleciach sukces operacji rewitalizacyjnych, przekształcających pozytywnie oblicze dzielnic staromiejskich, nastąpił zarówno w krajach Unii Europejskiej, jak i w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Strefy sanacji i strefy modernizacji (niemieckie – *Sanierungsgebiet*, angielskie – *revitalization areas* oraz *conservation areas*, francuskie – *Operations Programme d'Amelioration de l'Habitat – OPAH*), znalazły się w arsenale instrumentów urbanistyki operacyjnej już na początku lat 70.

W skład desygnatu pojęcia „rewitalizacja” wchodzi wiele zagadnień z co najmniej kilku dziedzin nauki⁴. Porównując różnorodne rozumienia pojęcia, można

¹ Por. A. Billert, *Wybrane zagadnienia ochrony i renowacji miast w Niemczech*, w: *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Słubice 2001.

² Najbardziej znanym obszarem protestów był niewątpliwie berliński Kreuzberg.

³ Właściwym terminem w języku niemieckim jest *behutsame Stadterneuerung*.

⁴ W polskiej literaturze przedmiotu możemy spotkać rozumienie rewitalizacji w sensie ekonomicznym – Zob. T. Markowski, *Zarządzanie rozwojem miast*, Warszawa 1999; natomiast w sensie

zauważyć dominującą tendencję do rozumienia rewitalizacji jako ożywienia miasta, jego tkanki fizycznej, podstaw gospodarczych, struktur i więzi społecznych, jako kompleksowych działań technicznych, społecznych i ekonomicznych, mających na celu przywrócenie dawnej świetności i zapewnienie rozwoju określonego obszaru. Ogólną definicję rewitalizacji zaproponowano w projekcie Ustawy Rewitalizacyjnej, powstałej w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast: „Przez rewitalizację rozumie się proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, mający na celu wyprowadzenie terenu ze stanu kryzysowego i prowadzący do rozwoju, w tym do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty”.

Programy rewitalizacji obejmują najczęściej historyczne centra miasta, bazują na założeniu, że wspólne programy i działania władz lokalnych, mieszkańców, instytucji zlokalizowanych na danym obszarze i innych zainteresowanych partnerów pozwalają na osiągnięcie większych efektów rzeczowych, większą akceptację społeczności lokalnej, prowadząc do rozkwitu społeczno-kulturalnego i gospodarczego tego obszaru i całej jednostki osadniczej. Trzeba również wspomnieć o ważnym czynniku ekonomicznym, który decyduje o sukcesie całego procesu rewitalizacji. Finansowanie bieżące całego programu rewitalizacji opiera się również na partnerstwie publiczno-prywatnym oraz zasadach zrównoważonego rozwoju. W wyniku działań rewitalizacyjnych wzrasta również wartość obszaru poddanego tym działaniom⁵. Przyszłość terenu zrewitalizowanego to umiejętne generowanie wartości ziemi – nie jest możliwe podniesienie jej wartości bez całościowych, kompleksowych działań. Z drugiej strony generowanie wysokiej wartości ziemi powoduje odpływ zamieszkujących ją wcześniej mieszkańców. Może to prowadzić do całkowitej wymiany warstwy społecznej zamieszkującej dany obszar. Najlepszym przykładem może być berlińska dzielnica, do której odwołujemy się w dalszej części opracowania, mianowicie Prenzlauer Berg. W tym miejscu należy wspomnieć także o często pojawiających się w aspekcie rewitalizacji terminach⁶, takich jak:

- remont, tj. przywrócenie takiego stanu budynku, jaki istniał na początku poprzedniego cyklu eksploatacji;
- modernizacja, tj. remont uzupełniony wprowadzeniem nowych, lepszych, sprawniejszych lub nawet dodatkowych elementów wyposażenia podnoszących standard użytkowy budynku;
- rewaloryzacja, tj. przywrócenie utraconych wartości architektonicznych i użytkowych poprzez remont i modernizację obiektów o szczególnej wartości zabytkowej.

Jedną z prób uporządkowania całej problematyki jest termin wprowadzony przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej: „odnowa miast”. Odnosi się on do procesu przystosowania stanu zagospodarowania do zmiennych potrzeb

społecznym pojęcie rewitalizacji definiowane jest m.in. w polskim projekcie ustawy rewitalizacyjnej powstałej w b. Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast: „Rewitalizacja nie jest celem samym w sobie, ale środkiem do celu jako instrument służący rozwojowi wielu obszarów życia społeczno-gospodarczego gminy; rewitalizacja powinna być przeprowadzana zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, skutecznie integrując aspekty przestrzenne, budowlano-inwestycyjne, społeczne, ekonomiczne, kulturalne i ekologiczne w ramach jednego zwartego i skoordynowanego procesu”, stan na 31 I 2004 r.

⁵ Por. T. Markowski, *Zarządzanie rozwojem miast*, Warszawa 1999.

⁶ Terminy te przedstawiamy w rozumieniu zaproponowanym w: K. Skalski, *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, w: *Odnowa miast. Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja*, Z. Ziobrowski (red.), Kraków 2000, s. 33.

społeczności miejskich i jednostek, które je tworzą. Generalnym celem odnowy miast jest zapewnienie harmonijnego i wielostronnego rozwoju miasta poprzez adaptację starych zasobów do nowych potrzeb, co zapewnia poprawę warunków życia w mieście, ochronę i zachowanie tych zasobów, integrację form historycznych i współczesnych oraz wyrównanie standardów nowych i starych zasobów. Odnowa miast rozumiana jako działalność planistyczna powinna być skierowana na obszar całego miasta oraz sukcesywnie na wybrane fragmenty miast, przede wszystkim jednak na obszary historyczne – XIX-wieczne i z I poł. XX wieku. Jest to proces społeczny i dotyczy architektury miasta, infrastruktury technicznej, zagadnień prawnych, ekonomicznych, administracyjnych i politycznych. Odnowa powinna być realizowana przy bezpośrednich konsultacjach z mieszkańcami.

Rewitalizacja spełnia te postulaty i obejmuje wszystkie powyższe zakresy, w odniesieniu do kompleksowych działań podejmowanych na większych obszarach miejskich, szczególnie w starych zdegradowanych dzielnicach, wiążąc działania poprzednio wymienione z działaniami zmierzającymi do ożywienia społecznego i gospodarczego obszaru miejskiego.

Rozwój architektoniczny i urbanistyczny współczesnych miast to nieustanna dyskusja uwzględniająca stosunek do dziedzictwa kulturowego, do przeszłości oraz poszukiwanie miejsca dla nowych kreacji przestrzennych w korelacji z historycznymi wartościami. W dyskusję tę wpisuje się problem rewitalizacji. Dotyczy on zwłaszcza miast mających szczególne wartości kulturowe. W praktyce wspomniana dyskusja jest wielokierunkowa i toczy się nieustannie na kilku poziomach, z udziałem wielu środowisk teoretyków i praktyków: architektów, urbanistów, planistów, konserwatorów zabytków, historyków, socjologów, ekonomistów, prawników, urzędników miejskich i inwestorów, wreszcie – przede wszystkim – samych mieszkańców.

2. PRZYKŁAD BERLINA – ZAGADNIENIA OGÓLNE

W poniższym opracowaniu proces rewitalizacji ilustrujemy na przykładzie Berlina, a szczególnie trzech jego dzielnic: Prenzlauer Berg, Kreuzberg oraz Marzahn (osiedla wiekopłytowe).

Na interesującym nas obszarze nie tylko dokonano rewitalizacji, ale jednocześnie transformacji całych kwartałów miejskich z dzielnic typowo robotniczych w dzielnice studentów, artystów (Kreuzberg oraz Prenzlauer Berg), a w przypadku dzielnicy Marzahn zahamowano odpływ ludności poprzez podniesienie atrakcyjności dzielnicy miejskiej. Berlin jest miastem szczególnym, gdyż poszczególne okresy w historii miasta pozostawiły po sobie trwałe pamiątki. Dzięki temu do dziś można w Berlinie obserwować różnorodność architektoniczną. O bogactwie tym przesądziło wiele przekształceń i procesów zarówno kontynuujących, jak i gwałtownie zrywających z dokonaniem poprzednich epok. To właśnie jest przyczyną tak wielu kontrastów występujących w tym mieście. To właśnie dlatego w Berlinie obok harmonijnie zestawionych dzielnic i ulic występują ogromne obszary niespójności w zakresie form zewnętrznych. Z tego względu miasto to doskonale nadaje się do rozważań nad pojęciami wprowadzonymi przez Welscha⁷. Estetyka i anestetyka jest

⁷ Wstęp, w: *Problemy ponowoczesnej pluralizacji kultury. Wokół koncepcji Wolfganga Welscha. Studia Kulturoznawcze*, A. Zeidler-Janiszewska (red.), Poznań 1998.

⁹ Przegląd Zachodni 2004, nr 1

TABELA 1

Skala rewitalizacji w Berlinie

	liczba	%	mieszkań	%	od roku
Ogółem obszarów	22	100	75.698	100	1993-95
<i>Dzielnice wschodnie</i>	17	77,3	69.928	92,4	1993-95
Mitte	2	9,1	4.867	6,4	1993-94
Prenzlauer Berg	5	22,7	32.202	42,5	1993-95
Friedrichshain	3	13,6	14.792	19,5	1993-94
Treptow	1	4,5	799	1,1	1994
Köpenick	2	9,1	4.570	6	1993-95
Lichtenberg	2	9,1	5.869	7,8	1994
Weißensee	1	4,5	3.443	4,5	1994
Pankow	1	4,5	3.386	4,5	1994
<i>Dzielnice zachodnie</i>	5	22,7	5.770	7,6	1994-95
Tiergarten	2	9,1	3.602	4,8	1994-95
Wedding	1	4,5	447	0,6	1995
Neukölln	2	9,1	1.721	2,3	1995

Źródło: Senat Berlina (Wydział Mieszkaniowy), 1999, s. 22.

w tym miejscu nierozzerwalnie związana z symbolami miasta, jego tożsamością i mieszkańcami Berlina. Ta niedopasowana estetyka i niespójności w sferze publicznej mają wiele źródeł, wynikających z historycznych przemian: przede wszystkim deformacji, jakie poczyniła wojna i podział miasta, a także jego odbudowa. Wszystko to wpłynęło na dzisiejszą postać Berlina.

Upadek muru spowodował zwrot w sposobie postrzegania i definiowania centrum Berlina, co zapoczątkowało rozważania na temat obszarów stanowiących historyczne centrum miasta. Tereny leżące niegdyś we wschodniej części miasta (głównie dzielnica Mitte) stały się na nowo przedmiotem dyskusji o tożsamości miasta i jego symbolach. Wraz z fizycznym łączeniem podzielonych części miasta rozpoczęto starania o rekonstrukcję i odnowę historycznej tkanki miejskiej. Początkowa euforia związana z realizacją zaplanowanych z wielkim rozmachem projektów na Podstamer Platz czy w zakolu Sprewy nie zdominowała dyskusji o roli historycznego centrum miasta. Nowoczesna architektura mająca stanowić wizytówkę miasta nie rozwiązywała wszystkich kłopotów jednoczącego się miasta. Głównym problemem stała się rewitalizacja małych, integralnych struktur w centrum miasta. Proces taki był konieczny w celu odnowy tkanki miejskiej. Należy jednak po raz kolejny podkreślić, iż rewitalizacja nie jest pojęciem odnoszącym się wyłącznie do sfery przestrzeni czy architektury, jej nieodłączną część stanowią czynniki społeczne reprezentowane przez m.in. takie pojęcia jak *milieu*.

Postulaty rewitalizacji centrum Berlina mogły wykorzystać szansę, jaką dawała możliwość ponownego kształtowania centrum ponad 3-milionowego miasta. Zrewi-



Fot. 1. Helmholtzplatz – przykład kompleksowej rewitalizacji przestrzeni miejskiej

fol. autorów

talizowane dzielnice byłego Berlina Wschodniego stwarzały możliwość powrotu do historycznego jądra miasta i jego ponownego wykorzystania w celu kształtowania nowego układu europejskiej stolicy. Wykorzystanie historycznego układu struktury miejskiej wiązało się oczywiście z dyskusją o historii miasta, jego rozwoju, dziedzictwie poprzednich epok. W dyskusji tej były obecne pozostałości XIX w., epoki nazistowskiej, zniszczeń wojennych, powojennej odbudowy, epoki zimnej wojny, głębokich ran i śladów przewartościowania struktury miasta spowodowane długotrwałym i sztucznym podziałem miasta. Z takiej debaty wyłoniła się idea, w której obszar centrum miał stanowić połączenie różnych przestrzeni spełniających różnorodne funkcje. Przede wszystkim zwrócono uwagę na rolę mieszkaniową, handlową, komercyjną, ale także wypoczynkową. Idea rewitalizacji nie polegała więc na kształtowaniu od nowa, lecz bardziej na docieraniu i odnawianiu, a następnie reurbanizacji historycznych punktów węzłowych przestrzeni miejskiej. Dzięki takiemu podejściu nie powstaje nowe miasto, lecz nowa interpretacja jego struktury. W Berlinie akcja rewitalizacyjna doprowadziła w przypadku wielu dzielnic do aktywowania ich potencjału rozwojowego. Stworzono nowe miejsca do życia. Nowe przestrzenie miejskie zostały potraktowane w sposób całościowy i wpływający jednocześnie z europejskiej tradycji architektonicznej. Przeformułowanie miejskich przestrzeni zostało osiągnięte poprzez kształtowanie sieci ulic, parków, placów, komunikacji w przestrzeni. Wszystkie te elementy tworzą sieć, którą uzupełnia świadomość mieszkańców, przede wszystkim identyfikacja z miejscem zamieszkania, emocjonalne przywiązanie do otaczającej przestrzeni czy pamięć historyczna. Dopiero takie całościowe podejście do pojęcia rewitalizacji może przynieść pożądane efekty dla miasta.

W przytoczonych przez nas poniżej przykładach berlińskich programów rewitalizacyjnych staraliśmy się ukazać ich wieloaspektowość. Naszym założeniem było wykazanie, iż nie istnieją rozwiązania uniwersalne względem każdego obszaru przestrzeni miejskiej i poszczególne dzielnice ze względu na dzielące je różnice obiektywne oraz społeczne muszą być rozpatrywane zawsze indywidualnie.

3. STARE DZIELNICE MIEJSKIE BERLINA: KREUZBERG I PRENZLAUER BERG

W procesie rewitalizacji Kreuzberg skupia uwagę w związku ze swoją historią oraz rolą, jaką odegrał w kształtowaniu projektów rewitalizacyjnych. Dzięki mieszkańcom peryferyjnie położonej w Berlinie Zachodnim dzielnicy techniczna odnowa kwartałów miejskich uzyskała również społeczny kontekst. Polegał on nie tylko i wyłącznie na modernizowaniu fasad bądź remontach, ale na usuwaniu realnych deficytów mieszkaniowych⁸.

Historycznie rzecz biorąc, otoczona swoistą sławą dzielnicę można uznać za część Berlina, która w okresie kryzysu lat 70. doświadczyła największych perturbacji. Był to obszar, który ze względu na brak dostatecznych remontów po okresie powojennym oraz odpływ dobrze sytuowanej ludności zmieniał swoją społeczną tożsamość. Powolne niszczenie i położenie tuż przy murze dzielącym Berlin powodowały jego dalszą marginalizację i praktyczne wyłączenie z rozwoju miasta. Ponowne zainteresowanie tym obszarem pod koniec lat 70. związane z ceną gruntów i postępującym wyburzaniem wielu budynków doprowadziły do tzw. okupacji budynków. Okupacje budynków przekształciły się w zorganizowany ruch społeczny. Aby odnowić położony peryferyjnie Kreuzberg, a jednocześnie zachować skład społeczny dzielnicy, Senat Berlina Zachodniego w 1979 r. uruchomił dwa programy bazujące na „krytycznej rekonstrukcji”, mającej na celu modernizację i odbudowę dzielnicy, oraz „zachowawczej odnowie”, której celem była rewitalizacja starych kwartałów dzielnicy, a także obszarów przemysłowych z zachowaniem społecznej różnorodności rewitalizowanego obszaru. Całość wsparła prowadzona na terenie Kreuzbergu IBA – Międzynarodowa Wystawa Architektoniczna (w latach 1983-1987). W wyniku przeprowadzonych działań zrewitalizowano dzielnicę i jednocześnie uniknięto odpływu ludności, zamieszkującej ją. Kreuzberg był pierwotnym obszarem rewitalizacyjnym Berlina a władzom miasta udało się zachować tkankę społeczną. Tworząca mieszanekę społeczną i narodowościową dzielnica nie tylko zachowała swój charakter, ale jednocześnie stała się atrakcyjnym miejscem zamieszkania dla artystów, studentów, ludzi młodych.

Po upadku muru berlińskiego i zjednoczeniu Berlina przed problemami odnowy, modernizacji, a wbrew pozorom globalnych remontów zdewastowanych dzielnic stanęły władze we wschodnich dzielnicach. Szczególnie trudna sytuacja (ze względu na skalę zaniedbań remontowych i dewastacji) panowała w tradycyjnych dzielnicach robotniczych, takich jak np. Prenzlauer Berg.

Prawne podstawy rewitalizacji Prenzlauer Berg zostały stworzone przez berliński Senat w sierpniu 1993 r.⁹ Pierwotna urbanizacja tych rejonów rozpoczęła się na przełomie XIX i XX w.¹⁰ w związku z szybko postępującą industrializacją i masowym napływem siły roboczej do ówczesnego Berlina. Wkrótce obszar ten zaliczał się do najgęściej zaludnionych dzielnic miasta (podobny stan utrzymał się do dzisiaj). Substancja budowlana tych obszarów także w większości nie ulegała zmianom.

⁸ Deficyt taki należy rozumieć jako brak bądź niewystarczające występowanie infrastruktury rekreacyjnej, parków, skwerów itp.

⁹ *Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten*, z 31 VIII 1993, w: „Gesetz- und Verordnungsblatt” z 8 X 1993, s. 403.

¹⁰ „Stadterneuerung”, Senatverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IVC, Bezirksamt Pankow Berlin.



Fot. 2. Obecny wygląd zrewitalizowanego kwartału dzielnicy Prenzlauer Berg

fot. autorów

Rewitalizacja dużych obszarów dzielnic byłego Berlina Wschodniego stanowi doskonały materiał do naszych rozważań. W tym konkretnym przypadku potrzebę rewitalizacji uzasadniały obiektywne cechy tkanki budowlanej stolicy Niemiec. Braki i deficyty w obszarach dzielnic wschodnich prowadziły do upośledzenia funkcji mieszkaniowej na tych obszarach. Stan utrzymania budynków nie odpowiadał wymaganiom ludności, a w wielu przypadkach normom budowlanym. Także wyposażenie mieszkań pozostawiało wiele do życzenia. Stan kamienic i warunki mieszkaniowe wschodniobrzeźlińskiej dzielnicy Prenzlauer Berg najlepiej uwidaczniają następujące dane. W 1993 roku ponad 25% kamienic w tej dzielnicy posiadała toalety poza mieszkaniem, a 44% pozbawionych było łazienek. 84% mieszkań było ogrzewanych za pomocą pieców węglowych¹¹. Mieszkańcy odczuwali także niedogodności wynikające z niedostatecznej infrastruktury. Chodzi tu przede wszystkim o liczbę, a także wyposażenie szkół, przedszkoli, miejsc spędzania wolnego czasu, takich jak parki, obszary zieleni czy place zabaw. Prowadziło to do zaburzeń w realizacji wielu funkcji i upośledzenia przestrzeni publicznej w centrum.

Realizacja programu rewitalizacji dzielnicy Prenzlauer Berg jest typowym przykładem przekształceń przestrzeni miejskiej obejmującym różnorodne aspekty: od budowlanych, architektonicznych do społecznych. Przekształcenia w sferze społecznej wiążą się z poprawą jakości życia, współdziałaniem mieszkańców

¹¹ Dane liczbowe przytaczamy za: „Stadterneuerung”, Senatverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IVC, Bezirksamt Pankow Berlin.



Fot. 3. Prenzlauer Berg, po prawej kamienica przed rewitalizacją

fol. autorów

danego obszaru, z różnorodnymi sieciami społecznymi mającymi zakotwiczenie w przestrzeni miejskiej (chodzi przede wszystkim o powiązania aspektów społecznych z architektonicznymi na poziomie ulicy, dzielnicy). Nie bez znaczenia są oczywiście zagadnienia prawne, takie jak problem własności budynków, organizacje społeczne, konflikty interesów na poziomie lokalnym czy zagadnienia ochrony środowiska.

Programowi rewitalizacji przyświecały różnorodne cele powiązane z podstawowymi problemami i postulowanymi kierunkami zmian. Do najważniejszych z nich należało przede wszystkim utrzymanie podstawowej struktury tkanki miejskiej. Chodziło o zachowanie głównych elementów charakterystycznych dla poszczególnych fragmentów przestrzeni miejskiej. Realizacja tego postulatu polegała przede wszystkim na utrzymaniu dominującego typu zabudowy i na odnawianiu budynków w zgodzie z ładem architektonicznym, w jakim zostały stworzone, przy wykorzystaniu potencjału istniejących już zasobów. Zawsze należy



Fot. 4. Miejsce rekreacji – likwidujące deficyty zieleni

fot. autorów

zwrócić uwagę, jakie dodatkowe funkcje może spełniać już istniejąca substancja budowlana, szukać możliwości wielostronnego wykorzystania istniejących zasobów zanim rozpocznie się tworzenie nowych.

Proces rewitalizacji powinien być przede wszystkim zorientowany na potrzeby osób zamieszkujących dany teren lub najbardziej z nim powiązanych. Z takiego nastawienia wynikał zawarty w założeniach rewitalizacji dzielnicy Prenzlauer Berg postulat bezwzględnego utrzymania istniejących na danym terenie miejsc pracy, co więcej, postulowano rozwiązania sprzyjające tworzeniu w danej dzielnicy dodatkowych miejsc pracy (np. poprzez rozwijanie infrastruktury czy zachęcanie do powstawania miejsc spędzania wolnego czasu względnie obiektów związanych z usługami, takich jak sklepy, restauracje czy puby). Rewitalizacja Prenzlauer Bergu umożliwiła powstanie wielu sklepów, biur i centrów handlowych.

Kolejnym postulatem, niewątpliwie powiązanim z poprzednim, było utrzymanie dotychczasowej struktury społecznej. Rewitalizacja dzielnicy nie powinna powodować nadmiernych migracji i przetasowań w obrębie ludności zamieszkującej dane obszary. Oczywiście nieuniknione są pewne zmiany w poziomie życia populacji zamieszkującej na określonym terenie, chociażby ze względu na poprawiające się obiektywne warunki życiowe czy zmiany w poziomie cen zasobów mieszkaniowych w danej dzielnicy, spowodowane np. troską o ekologię¹². Bardzo ważną częścią programu rewitalizacyjnego było dążenie do uzyskania na terenie objętym akcją różnorodnej struktury miejskiej złożonej z mieszkań, obiektów komercyjnych, miejsc służących spędzaniu wolnego czasu, zieleni miejskiej czy wreszcie wszelkiego rodzaju instytucji kulturalnych, opieki zdrowotnej, edukacyjnych itp.

¹² R. Park, E. Burgess, *The city*, The University of Chicago Press, Chicago 1974.

Także planowanie sieci komunikacyjnej tego obszaru miasta ściśle powiązane z celami rewitalizacji. Założono niedopuszczenie do nadmiernego zwiększenia ruchu kołowego w dzielnicy, co miało przyczynić się do zmniejszenia obciążeń środowiska spowodowanych hałasem i spalinami. Duże obszary dzielnicy uczyniono dodatkowo terenami ograniczonej prędkości ruchu kołowego (do 30 km/h, progi zwalniające, wysepki komunikacyjne itp.). Równocześnie do poprawy komunikacji przyczyniło się całkowite odnowienie dwóch dworców kolei miejskiej (*S-Bahn*).

Bardzo ważnymi elementami akcji rewitalizacyjnej były rozwiązania własnościowe i prawne. W przypadku Prenzlauer Berg udało się osiągnąć cenny kompromis pomiędzy władzami dzielnicy Pankow, inwestorami i właścicielami mieszkań prywatnych. Przede wszystkim zapewniono prawne zabezpieczenie przestrzeni publicznych w dzielnicy, takich jak place, parki czy inne miejsca służące spędzaniu wolnego czasu. Osiągnięto to dzięki zapisom w programach rozwoju tego obszaru i planach budowlanych. W plany finansowe dzielnicy Pankow wpisano koszty niezbędne dla realizacji potrzeb związanych z akcją rewitalizacji obszarów Prenzlauer Berg. Zapewnienie tym wydatkom priorytetu umożliwiło realizację programu. Oczywiście nie byłoby to możliwe bez udziału właścicieli prywatnych mieszkań. Odnowienie substancji budowlanej wymaga bowiem w większości przypadków ich finansowego współudziału. Wszelkie działania związane z rewitalizacją opisywanych obszarów były i są współfinansowane przez władze lokalne. Wsparcie finansowe (poprzez dotacje i ulgi) pozwoliło na przeprowadzenie najważniejszych prac, nawet w sytuacji, gdy właściciele mieszkań nie byli w stanie ich samodzielnie sfinansować. Należy także wspomnieć o związanej z rewitalizacją akcji informacyjnej. Obejmuje ona wydawanie prasy, ogłoszenia, a przede wszystkim konsultacje z osobami zamieszkującymi dany obszar.

Do rewitalizacji Prenzlauer Berg włączono także program aktywowania życia kulturalnego czy inicjatyw obywatelskich.

4. ODNOWA OSIEDLI WIELKOPLYTOWYCH – MARZAHN I HELLERSDORF

Przykładem realizacji projektu o odmiennym charakterze niż akcja rewitalizacyjna w Prenzlauer Bergu jest realizacja i efekty odnawiania przestrzeni miejskich zdominowanych przez wielkopłytową zabudowę. Wybrana dzielnica Berlina doskonale nadaje się do przedstawienia tego zagadnienia. Przykład tego obszaru jest o tyle znaczący, iż w wyniku prac rewitalizacyjnych prowadzonych głównie w ramach akcji „Stadtumbau Ost”¹³ odnowiono ponad 80% obszaru mieszkalnego a także poprawiono warunki życia ludności (także projekt *Soziale Stadt*¹⁴ obejmujący ten obszar) – w efekcie czego Marzahn stanowi obecnie atrakcyjne miejsce zamieszkania dla berlińczyków, pomimo swej nieciekawej wielkopłytowej architektury.

Marzahn-Hellersdorf to ogromny obszar we wschodniej części miasta (ponad 100 tys. jednostek mieszkaniowych) zamieszkiwany przez około 190 tys. mieszkańców. Dzielnica składa się z 41 kwartałów, a dominującym typem zabudowy są wielkie osiedla złożone z blokowisk. Rewitalizację tego obszaru miejskiego spowodowały przede wszystkim pogarszające się warunki życia ludności, naras-

¹³ Największą ilość informacji poświęconą prowadzonemu programowi można znaleźć na stronach internetowych: <http://www.schader-stiftung.de/wohn-wandel/172.php> oraz <http://www.bmvbv.de/Stadtumbau-Ost-.753.htm> (stan na dzień 5 II 2004).

¹⁴ <http://www.sozialestadt.de/> (stan na 5 II 2004).



Fot. 5. Zabudowa osiedli Marzahn-Hellersdorf

fot. autorów

tający problem pustostanów, spółdzielni mieszkaniowych. Specyficznym problemem tej dzielnicy było peryferyjne położenie względem centrum miasta, co przy niewystarczającym poziomie infrastruktury powodowało dodatkowe utrudnienia dla ludzi. Bardzo istotnym problemem stały się migracje ludności z tego obszaru. Efekt ten pogłębiała bliskość mniejszych osiedli mieszkaniowych, a także podmiejskich terenów znajdujących się poza granicami administracyjnymi Berlina. Wszystkie te czynniki spowodowały iż dzielnica ta stała się miejscem, w którym pojawiły się pustostany (ich liczba w tej dzielnicy stanowiła ponad 10% ogólnej liczby pustostanów w Berlinie). Należy przy tym podkreślić, iż problem pustostanów wiąże się nie tylko ze stylem architektonicznym, poziomem infrastruktury czy innymi obiektywnymi czynnikami, ale ma też związek z subiektywnym postrzeganiem miejsca zamieszkania, a także zadowoleniem z życia mieszkańców. Problemy takie, jakie występowały na osiedlu Marzahn nie dają się więc rozwiązać wyłącznie za pomocą akcji odnowy mieszkań lub całych budynków. Przedsięwzięcia takie stanowią pewne minimum poprawiające otoczenie, tkankę miejską,



Fot. 6. Przykład udanej akcji rewitalizacyjnej na obszarze Marzahn-Hellersdorf

fol. autorów

układ architektoniczny, w żadnym jednak razie nie przesądzają o pełnym sukcesie projektu. W przypadku osiedla Marzahn przeprowadzona akcja doprowadziła do wzrostu akceptacji miejsca zamieszkania i częściowego rozwiązania problemu. Udało się to uczynić poprzez wieloaspektowe przekształcenia w sferze architektonicznej i społecznej.

Projekt rewitalizacji osiedla z wielkiej płyty skupił się przede wszystkim na odnowieniu substancji mieszkaniowej bloków, renowacji i poprawie stanu technicznego mieszkań. Przeprowadzono serię remontów polepszających wyposażenie mieszkań (udało się także osiągnąć poprawę warunków eksploatacyjnych m.in. zużycia energii) i podnoszących poziom wyposażenia bloków. Dodatkowo nastąpił rozwój infrastruktury zewnętrznej na terenie osiedla. Projekt rozwoju wieloaspektowych centrów na tym obszarze pociągnął za sobą także rozwój obszarów komercyjnych i miejsc spędzania wolnego czasu. Położono nacisk na rozwój obszarów zieleni, a także miejsc przeznaczonych dla osób z dziećmi. Jest to bardzo istotne, gdyż osiedle zamieszkuje obecnie duża grupa rodzin z dziećmi.

Dodatkowym, ważnym elementem procesu rewitalizacji dzielnicy była dyskusja publiczna na temat rozbiórki starych bloków z płyty. Pomimo różnorodnych stanowisk osiągnięto kompromis. Kluczowym jego elementem było przekonanie, iż

liczba pustostanów stanowi jedynie wskaźnik nieodpowiedniego poziomu infrastruktury w dzielnicy i jej nieatrakcyjności dla mieszkańców, wiąże się także z przemianami demograficznymi, a nie jest problemem samym w sobie. Skupiono się na przekształcaniu dostępnych zasobów. W obrębie dzielnicy wykorzystano szeroką paletę działań, takich jak renowacja, zmiana funkcji budynków i przebudowa. Pozwoliło to na przekształcenie dzielnicy bez uciekania się do rozbiorów i ponownej zabudowy dużych przestrzeni. Efektem przekształceń miało być stworzenie różnorodnych, nowoczesnych i zaspokajających różne potrzeby miejsc do życia. Równie ważne, mimo nieuniknionej podwyżki czynszów związanej z poprawą standardu budynków, było utrzymanie kosztów życia na akceptowalnym przez ludność poziomie.

5. BERLIŃSKIE DOŚWIADCZENIA – PODSUMOWANIE

Realizacja programu rewitalizacyjnego na obszarze Prenzlauer Berg zapoczątkowana w 1993 roku planowana była na 15 lat. Akcja ta nie jest jeszcze zakończona, ponadto wiemy, że odnowa nie skończy się automatycznie wraz z wygaśnięciem projektu, a będzie trwać nadal, być może w mniejszej skali. Mimo to zakres przeprowadzonych działań, a także horyzont czasowy upoważnia do wyciągnięcia wniosków z tego programu.

Dotychczas na obszarze Prenzlauer Berg odnowiono około jedną trzecią tkanki miejskiej. Było to możliwe głównie za sprawą wdrożonej przez władze lokalne akcji (ponad 50% prac było współfinansowane przez władze miasta¹⁵). Podobnie jak i na obszarze omawianego wcześniej Kreuzbergu finansowanie tak dużych inwestycji udało się osiągnąć dzięki partycypacji w kosztach zarówno partnerów publicznych (Land Berlin, dzielnice miejskie), jak i partnerów prywatnych (firm). Przykład Berlina uświadamia ogromną potrzebę finansowego współdziałania władz w tego typu inicjatywach. Oprócz remontów starych kamienic (bardzo często były to gruntowne remonty obejmujące nawet przebudowę dachu) i odnawianie placów, w ramach rewitalizacji powstało wiele nowych budynków (najczęściej plomb zapewniających puste przestrzenie).

W efekcie przeprowadzonej akcji stworzono wiele nowych obszarów zieleni, placów zabaw i elementów małej architektury. Przyczyniło się to do poprawy warunków bytowania ludzi, a zwłaszcza rodzin z dziećmi, dla których te ostatnie udogodnienia często są bardzo ważne i wręcz decydują o wyborze miejsca zamieszkania. Podobne znaczenie mają hale sportowe, muzea, szpitale i inne instytucje. W ramach rewitalizacji stworzono lub przywrócono świetność kilku obiektom tego typu, co niewątpliwie podniosło jakość życia w dzielnicy.

Na początku XXI w. Berlin jest bez wątpienia miastem, które poszukuje swojej tożsamości. Musi przewyciężyć wyrosłe w ciągu ostatnich kilkadziesiąt lat podziały i na nowo określić swoje miejsce na mapie Europy. Berlin staje się regionalną metropolią, centrum kulturalnym, swoistym mostem łączącym kulturę wschodniej i zachodniej Europy. Berlin musi się zmierzyć z problemami, które stoją również przed nim jako miastem nowych zjednoczonych Niemiec. Scalanie podzielonych części miasta jest ważnym zadaniem. Nowe definiowanie przestrzeni, przekształcenia w obrębie miasta są ciekawym zjawiskiem społecznym.

¹⁵ Dane liczbowe przytaczamy za: „Stadterneuerung”, Senatverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IVC, Bezirksamt Pankow Berlin.

TABELA 2
Środki finansowe zaangażowane w odbudowę berlińskich dzielnic w latach 1993-1999

Dzielnica	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		RAZEM	
	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM	liczba mieszkań	mln DM
Charlottenburg	375	2,7	594	12,3	433	12,9	331	2	290	7,1	174	0,8	181	4,1	2.378	41,9
Friedrichshain	7.257	148,1	4.854	222,5	2.870	162,9	4.100	143	2.104	69,3	2.427	112	1.178	32,8	24.790	890,6
Hellersdorf	15.197	35,7	1.472	41,4	693	61,5	3.090	45,6	3.996	46,2	1.058	5,3	2.385	30,2	27.891	265,8
Hohenschönhausen	2.081	44,9	1.893	27,2	1.368	39,7	1.725	33,8	29	2,7	341	3	150	2,4	7.587	153,7
Köpenick	7.920	75,8	4.769	56,9	2.114	65,9	8.247	133,9	2.346	44,8	2.596	56,6	963	18,9	28.955	452,8
Kreuzberg	943	67,4	897	49,3	661	57,7	720	28,2	734	29,4	629	27,7	473	18,9	5.057	278,5
Lichtenberg	6.827	66,1	6.581	59,4	4.940	151,2	2.790	30,2	1.310	33,4	1.481	35,7	742	12,4	24.671	388,4
Marzahn	15.370	50,1	3.975	56,5	1.999	52,2	1.743	33,3	2.338	29,6	1.888	38,4	2.313	31,5	29.626	291,6
Mitte	3.217	58,3	2.587	69,3	744	44,2	1.145	46,6	2.678	78,2	2.119	80,1	518	12,7	13.008	389,4
Neukölln	1.895	32,4	1.515	37,2	618	12,3	1.629	14,2	501	2,8	552	3,7	1.242	6,3	7.952	108,9
Pankow	5.582	86,6	3.501	65,2	1.749	38,1	2.962	42,4	2.036	25,4	2.553	46,7	925	11,6	19.308	315,9
Prezdlauer Berg	4.006	82,2	3.695	111,3	2.712	98,8	3.234	107,4	2.978	118,1	2.454	102,5	2.426	39,8	21.505	660,1
Reinickendorf	1.351	4,2	773	2,3	940	5,6	194	0,8	198	0,9	240	2	169	0,9	3.865	16,7
Schöneberg	574	20,8	578	15,3	716	26,8	553	14,3	620	15,8	842	10	475	13,3	4.358	116,3
Spandau	360	3,2	288	2,6	172	1,2	379	1	161	0,8	205	1	227	0,8	1.792	10,6
Steglitz	735	1,5	483	2,2	466	2,6	559	16,3	230	0,9	625	2,2	214	1	3.312	26,7
Tempelhof	427	1,1	471	1,5	190	0,8	85	0,5	237	1	251	0,8	404	0,8	2.065	6,5
Tiergarten	443	27,9	602	28,9	418	28,2	238	12,3	228	15,3	275	6,5	141	4,7	2.345	123,8
Treptow	5.060	43,2	6.205	132,2	2.839	81,2	3.825	60,6	3.476	35,1	2.578	27,3	1.295	7,6	25.278	387,2
Wedding	1.970	30,9	1.069	42,7	516	27,9	516	26,2	589	22,9	334	13,5	348	11,7	5.342	175,8
Weißensee	3.746	27,9	1.653	39,8	833	28,6	1.679	40,5	390	8,5	514	12,6	429	8	9.244	165,9
Wilmerdorf	405	1,4	266	0,8	148	0,6	173	0,5	70	0,3	204	0,6	93	0,1	1.359	4,3
Zehlendorf	102	0,7	312	1,7	281	2,1	24	0,2	223	1,6	46	0,3	48	0,8	1.036	7,4
Dzielnice wschodnie	76.263	718,8	41.185	881,7	22.861	824,3	34.540	717,3	23.681	491,3	20.009	520,1	13.324	207,8	231.863	4.361,3
Dzielnice zachodnie	9.580	194,3	7.848	196,8	5.559	178,7	5.401	116,5	4.081	98,8	4.377	69	4.015	63,4	40.861	917,4
Razem	85.843	913,1	49.033	1.078,5	28.420	1.003,0	39.941	833,8	27.762	590,1	24.386	589,1	17.339	271,2	272.734	5.278,8

Źródło: Investitionsbank Berlin, Tätigkeitsberichte 1993 bis 1999.

Rewitalizowanie obszarów dzielnic robotniczych, budynków przemysłowych, „wypychanie” produkcji poza miasto i ponowna atrakcyjność zamieszkiwania w centralnych częściach miasta to tendencje obserwowalne w stolicy Niemiec. Odnowa, rewitalizacja przestrzeni jest ważnym procesem również ze względu na swoje funkcje społeczne. Akcja odnowy wybranego miejsca odbywa się z pomocą i za wiedzą lokalnej społeczności. Aktywna komunikacja jest niejako wpisana w całe przedsięwzięcie. Sukces nie jest możliwy bez partycypacji mieszkańców terenu rewitalizowanego. Komunikacja społeczna, konieczność wypowiedzania się w ważnych kwestiach buduje również identyfikację z danym obszarem, ulicą, budynkiem. Wynikiem dobrze przeprowadzonej akcji rewitalizacyjnej winno być podniesienie atrakcyjności danego terenu, kompletna renowacja i remont tkanki mieszkaniowej, uzupełnienie deficytów przestrzennych oraz obiektów rekreacyjnych, funkcjonalnych. Należy wspomnieć również o budowie tożsamości, integracji społeczności lokalnej, Protestujący Kreuzberg i inicjatywa jego mieszkańców doprowadziły do ocalenia charakterystycznej śródmiejskiej zabudowy z przełomu XIX i XX w. w tej dzielnicy i pokazały architektom i urbanistom wagę jaką przywiązują mieszkańcy do starej tkanki. Dziś znaczenie takich obszarów dla budowy tożsamości i przestrzeni miejskiej nie podlega dyskusji. Rewitalizacja pozwala na nowo odczuwać wartości miejskiego życia.

ANDRZEJ MAŁKOWSKI
PAWEŁ WOŹNIAK
Poznań

ABSTRACT

The article briefly presents the process of revitalization of urban areas based on the model of Berlin. At the beginning (Initially) some theoretical background and the definition of revitalization have been presented. Moreover some architectural and social aspects have been explained. The second part of the article focuses on the example of Berlin and in particular on three chosen areas: Kreuzberg, Prenzlauerberg as well as on settlement areas of Marzahn-Hellersdorf. In this point we describe the the assumptions, realisation and results of the the programmes dealing with the revitalization of urban areas. Finally, a short summary and attempt of generalization conclude the article.

PRASA NIEMIECKA O PREMIERACH III RZECZYPOSPOLITEJ (1989-2003)

UWAGI WSTĘPNE

W latach 1989-1990 dokonana się w Polsce przemiana ustrojowa i polityczna. Pierwsze wolne wybory wyłoniły demokratyczny rząd, który zapoczątkował reformy polityczne i gospodarcze. Wydarzenie to miało wymiar historyczny i znalazło się w centrum zainteresowania Republiki Federalnej Niemiec. Prasa niemiecka z uwagą śledziła polską transformację, gdyż jej powodzenie gwarantowało stabilizację i spokój za wschodnią granicą.

Publikacje ukazujące się na łamach niemieckich gazet i tygodników wychodziły spod pióra niewielkiej grupy znawców problematyki polskiej, korespondentów i ekonomistów.