

PIOTR LORENS

Politechnika Gdańska

**PLANOWANIE PROCESU REWITALIZACJI
KWARTAŁU GRODZISKO W GDAŃSKU
(STUDIUM PRZYPADKU)**

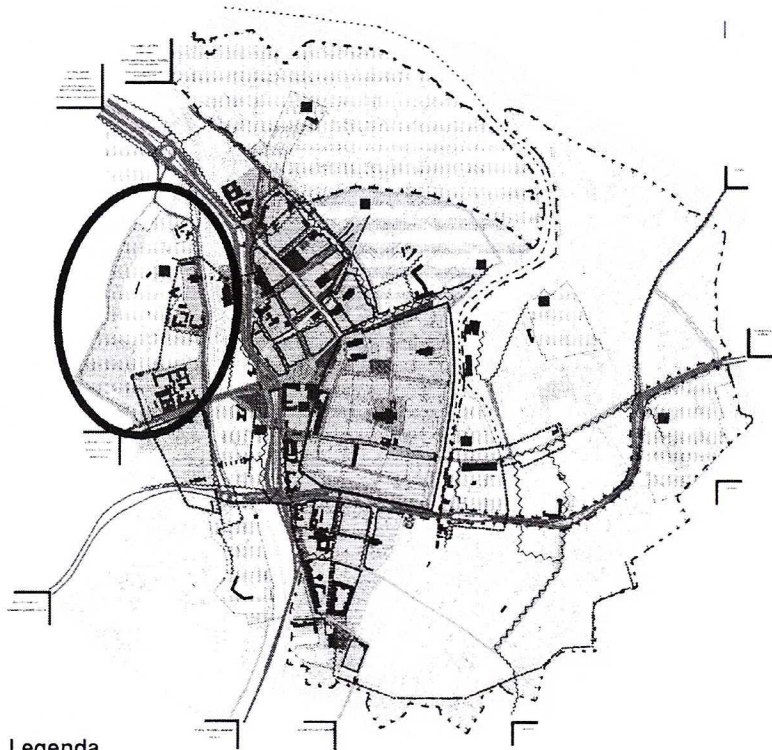
Abstract: Planning for the Urban Regeneration of the Grodzisko Quarter in Gdańsk (Case Study). Urban regeneration of the distressed areas is one of the most important tasks of municipalities in Poland. This is strengthened by the fact that some of the complexes of urban areas in need of the regeneration effort are in the hands of the municipalities. In this type of cases the specific planning methodology has to be involved, based on the strategic planning concept. Also the whole process has to be perpetuated and financed by municipality – most commonly by special-purpose company, dealing only with regeneration of the particular site.

**1. Przesłanki wyboru –
potencjał metropolitalny miejsca**

Kwartał Grodzisko jest jednym z obszarów składających się na historyczne Śródmieście Gdańska. Obejmuje kompleks fortyfikacji nowożytnych, stanowiących element bardzo rozbudowanego systemu obronnego Gdańska. Kwartał jest na północno-zachodnim krańcu obecnego obszaru Śródmieścia ale ze względu na swoją topografię (kompleks dawnych fortyfikacji ulokowany jest już na obszarze wzgórz morenowych) dominuje nad pozostałymi obszarami dzielnicy (ryc. 1). Szczególnie jest to widoczne na przykładzie tzw. Góry Gradowej – historycznego Bastionu Jeruzolimskiego, stanowiącego jedno z ważniejszych ogniw dawnych fortyfikacji. Obecnie na jego szczycie jest ulokowany krzyż, stanowiący jedną z dominant przestrzennych Gdańska.

Mimo swojej dominującej roli w krajobrazie miasta, Grodzisko jest dość wyizolowane od reszty śródmieścia. Powodem jest obecność linii kolejowej o znaczeniu tranzytowym oraz fragmentu głównego

układu komunikacyjnego aglomeracji gdańskiej, jaką jest ciąg ul. Podwale Grodzkie i Alei Zwycięstwa. Oba te układy odcinają Grodzisko od reszty obszaru śródmieścia. Czyni to przedmiotowy kwartał możliwym do objęcia jednym programem rewitalizacyjnym. Jednocześnie Gro-



Legenda

Rejony

- ▨▨▨▨ występowania rozwiniętego systemu śródmiejskiego
- ▨▨▨▨ potencjalnego rozwoju systemu śródmiejskiego

Kluczowe elementy systemu śródmiejskiego

- ▨▨▨▨ główna przestrzeń publiczna
- ▨▨▨▨ główne krawędzie przestrzeni publicznej
- główne place
- ▨▨▨▨ założenia o szczególnym znaczeniu
- ▨▨▨▨ istotna zabudowa
- w tym: ▨▨▨▨ istniejące do modernizacji

- ▨▨▨▨ wyodrębnione koncentracje o charakterze centro-
- CENT▨▨▨▨ tworczym wraz z istniejącą przestrzenią publiczną
- w tym:
- grodzisko
- plac zebrań ludowych
- teren sportowy przy ul. Elbląskiej

○ Lokalizacja Obszaru
Młodego Miasta

Ryc. 1. Lokalizacja Kwartału Grodzisko w strukturze śródmieścia Gdańska
Źródło: P. Lorens, A. Kicki, S. Ledwoń.

dzisko jest potencjalnie bardzo ważnym elementem programu śródmieścia Gdańska. Wynika to z tego, że wraz z kompleksem Biskupiej Górki i Oplywu Motławy może stanowić naturalny rezerwuuar terenów rekreacyjnych dla mieszkańców ponad 40-tys. dzielnicy śródmiejskiej, a jednocześnie, ze względu na wielkie możliwości adaptacji kubatur historycznych fortyfikacji – może przyjąć ważny program użytkowy, w tym – o charakterze turystycznym, rekreacyjnym, edukacyjnym itp.

W strukturze kwartału dominują dawne obiekty związane z funkcjami obronnymi, w tym: Fort Grodzisko (czyli główny element systemu obronnego tej części miasta), park poforteczny (obejmujący zachowane relikty pozostałych umocnień), zespół tzw. Szkoły Wojennej (gmach ulokowany przy obecnej ul. 3 Maja) oraz tzw. arsenał (obiekt przeznaczony pierwotnie na składowanie uzbrojenia wykorzystywanego przez załogę Fortu Grodzisko). Wszystkie te obiekty zajmują większość powierzchni Kwartału – ok. 20 ha. W obrębie Kwartału ulokowane są także wyodrębniające się zespoły funkcjonalne, w tym: Zespół Bożego Ciała (kompleks dawnych budynków szpitala wraz z kościołem p.w.), obszar targowiska ulokowanego w miejscu przedwojennej Strzelnicy Fryderyka Wilhelma (zwaney także Strzelnicą Bractwa Kurkowego) oraz zespół Sądu Rejonowego wraz z towarzyszącymi zabudowaniami Aresztu Śledczego, Komendy Miejskiej Policji Państwowej oraz innych związanych z nimi, funkcji.

Wszystkie wymienione powyżej elementy decydują o dużym znaczeniu Kwartału Grodzisko dla kształtowania programu i krajobrazu Śródmieścia Gdańska jako wielofunkcyjnej dzielnicy, będącej jednocześnie centrum ponad milionowej Metropolii Trójmiejskiej.

2. Opis procesu degradacyjnego

Proces transformacji Kwartału Grodzisko datuje się na lata 20. XX w., kiedy to – w ramach wypełniania postanowień Traktatu Wersalskiego – zadecydowano o ostatecznej likwidacji umocnień Gdańska¹. Wraz z przejęciem przez władze miejskie kompleksu fortyfikacyjnego konieczne było znalezienie także nowych funkcji dla obiektów im towarzyszących. Największe znaczenie dla obecnego stanu zespołu miała decyzja o urządzeniu

¹ Na mocy postanowień Traktatu Wersalskiego obszar Gdańska wraz z przyległymi obszarami wydzielono jako niezależny organizm państwowy – tzw. Wolne Miasto Gdańsk. Mocą postanowień traktatowych zostało ono zdemilitaryzowane, a wszelkie instalacje wojskowe – jak kompleksy koszarowe, fortyfikacyjne i in. – zostały zagospodarowane na cele cywilne. Proces ten objął także kompleks fortyfikacji Grodziska.

na terenie dawnych fortyfikacji parku miejskiego, w tym – obsadzenie całości obszaru zielenią wysoką². Niestety, w czasie ostatniej wojny światowej park został w pewnym stopniu zdewastowany, a obecnie o jego dawnej świetności świadczą nieliczne zachowane relikty małej architektury i resztki nasadzeń. Mimo że władze miejskie w okresie powojennym starały się porządkować ten kompleks, to jednak miejsce w powszechnym odczuciu społecznym uważane było za zaniedbane i niebezpieczne.

Znaczne procesy degradacyjne zaczęły jednak zachodzić dopiero bezpośrednio po wojnie, kiedy to zdecydowano o zaniechaniu odbudowy zniszczonej Strzelnicy Fryderyka Wilhelma oraz rozbiórce relikwiotw zabudowy mieszkaniowych w rejonie skrzyżowania ul. 3 Maja i Nowe Ogrody. Decyzja ta była umotywowana poszerzeniem obszaru Aresztu Śledczego, w tym włączenie w jego obręb całości ul. Kurkowej³. W jej efekcie cały obszar położony na północ od zespołu Aresztu Śledczego i Sądu Rejonowego pozostał niezabudowany, a w początkach lat 90. ulokowano na nim tymczasowe targowisko o substandardowym charakterze.

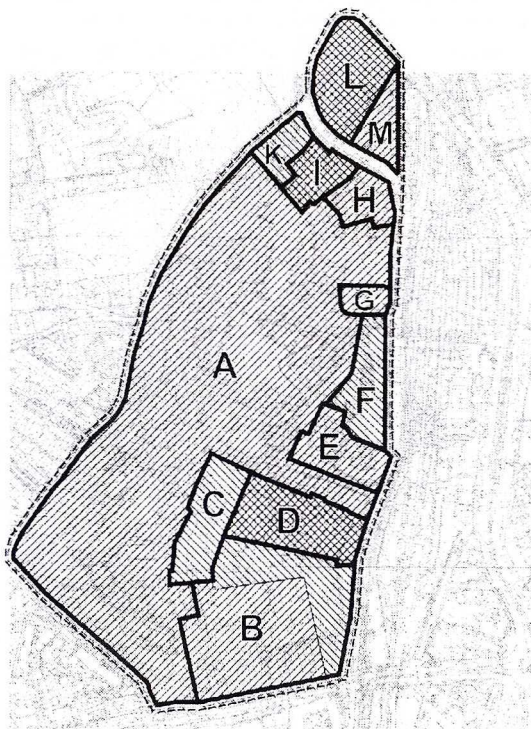
Degradacji uległy także obiekty dawniej związane z fortyfikacjami – jak obiekty Arsenалу i Wozowni (zamienione na funkcję mieszkaniową o substandardowym charakterze) oraz dawnej Szkoły Wojennej (użytkowany jako obiekt administracyjny). Znacznej degradacji uległ także wspomniany Zespół Bożego Ciała, gdzie większość obiektów – z wyjątkiem samego kościoła i przyległej plebanii – zamieniono na funkcje mieszkaniowe.

W efekcie, w obszarze Kwartału Grodzisko można wyróżnić następujące podobszary o zróżnicowanych uwarunkowaniach kształceń i charakterystyce (ryc. 2):

- zespół Fortu Grodzisko i Parku Fortecznego;
- kompleks zabudowy Sądu Rejonowego i Aresztu Śledczego;
- zespół zabudowy gospodarczej Policji Państwowej;
- teren tymczasowego targowiska;
- zespół biurowy – kompleks dawnej Szkoły Wojennej;
- Dworzec PKS;
- zespół dawnego Arsenálu – obecnie budynek mieszkalny;
- zespół Kościoła Bożego Ciała wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową;
- teren niezagospodarowany położony w sąsiedztwie stacji paliw;

² W okresie przed demilitaryzacją zespół fortyfikacji był pozbawiony znacznych nasadzeń zieleni wysokiej.

³ Ulica przed 1945 r. była powszechnie dostępna. Obecnie jest to zamknięta dla osób postronnych wewnętrzna ulica zespołu Aresztu Śledczego.



LEGENDA:

----- granice Kwartalu Grodzisko

□ granice podobszarów
o odmiennej charakterystyce

Stan zagospodarowania obszaru Kwartalu Grodzisko

▨ historyczne zespoły architektoniczne i urbanistyczne
- wymagające zachowania i rewitalizacji

▨ tereny o dominującym udziale
zabudowy współczesnej

▨ tereny wolne od zabudowy,
w tym użytkowane tymczasowo

- A. Zespół Fortu Grodzisko i Parku Fortecznego
- B. Kompleks Sądu Rejonowego i Aresztu Śledczego
- C. Zespół zabudowy gospodarczej Policji
- D. Tereny tymczasowego targowiska
- E. Zespół biurowy - Kompleks dawnej Szkoły Wojennej
- F. Dworzec PKS
- G. Zespół dawnego Arsenalu
- H. Zespół Kościoła Bożego Ciała
- I. Obszar niezagospodarowany
- K. Zabudowa stacji paliw
- L. Teren zielony, wykorzystywany rekreacyjnie
- M. Zespół zabudowy mieszkaniowo - biurowej

Ryc. 2. Gdańsk – Młode Miasto. Struktura przekształceń przestrzeni
Źródło: P. Lorens, S. Ledwoń.

- zabudowania stacji paliw;
- teren zielony, wykorzystywany na cele rekreacyjne, położony w bezpośrednim sąsiedztwie węzła Brama Oliwska;
- zespół zabudowy mieszkaniowo-biurowej, obejmujący budynek tzw. Starej Dyrekcji PKP.

3. Ocena stopnia degradacji Kwartału Grodzisko

Według przyjętej metodologii (za Mironowicz i Ossowiczem – w tym samym tomie) można wyróżnić cztery podstawowe rodzaje degradacji: materialną, funkcjonalną, moralną i kompozycyjną. Kryteria te mogą stanowić podstawę do oceny stopnia degradacji zarówno całych obszarów jak i pojedynczych budynków.

W odniesieniu do kryterium **degradacji materialnej** – obejmującej przede wszystkim stan techniczny budynków oraz rodzaj wyposażenia technicznego terenów – stan degradacji obszaru i struktur w obrębie Kwartału Grodzisko należy ocenić jako średni. Większość obiektów wymaga remontu, a tylko nieliczne kwalifikują się do rozbioru. Natomiast podstawowy zasób kubatur dawnych fortyfikacji – po niezbędnych zabiegach adaptacyjnych – można wykorzystać na potrzeby nowego programu miejskiego.

W odniesieniu do kryterium **degradacji funkcjonalnej** – rozumianej jako proces przekształceń funkcjonalnych występujących na danym terenie – stan degradacji Kwartału Grodzisko należy ocenić jako wysoki. Znaczna większość obszaru kwartału wymaga bowiem zasadniczych zmian co do sposobu użytkowania – dotyczy to kompleksu dawnych fortyfikacji, jak i obiektów Arsenału, większości zabudowań Zespołu Bożego Ciała, wreszcie – części terenów użytkowanych obecnie przez Policję Państwową, Areszt Śledczy oraz zajętych na potrzeby targowiska.

Natomiast w odniesieniu do kryterium **degradacji moralnej** – związanej przede wszystkim z wizerunkiem miejsca – stan degradacji obszaru należy określić jako średni. Wynika to z postępującego procesu włączania obszaru w sieć przestrzeni zielonych miasta oraz wzrost zainteresowania ulokowanymi w jego granicach obiektami. Przykładem może być tzw. Cmentarz Nieistniejących Cmentarzy – czyli swoisty pomnik mający upamiętnić wszystkie zlikwidowane w okresie powojennym w Gdańsku dawne cmentarze, po których nie pozostał żaden ślad. Jednocześnie ulokowanie w granicach Kwartału takich instytucji, jak Sąd Rejonowy czy wydział Urzędu Miasta (w gmachu dawnej Szkoły

Wojennej) przyczyniają się do popularyzacji obszaru. Dowodem jest m.in. będąca obecnie w przygotowaniu, realizacja obiektu biurowego na zapleczu gmachu sądowego, przewidzianego jako siedziba przede wszystkim kancelarii prawnych i firm związanych z obsługą sądu.

W odniesieniu do kryterium **degradacji kompozycyjnej** – obejmującej stopień wykształcenia struktur kompozycyjnych zwanych zespołami kompozycyjnymi oraz realizację funkcji kompozycyjnych – stan degradacji obszaru należy określić jako niski. Wynika to z zachowania dobrze wykształconego rusztu kompozycyjnego całości obszaru oraz braku zasadniczych wątpliwości co do jego docelowego układu urbanistycznego. Transformacji będzie bowiem ulegać sposób zagospodarowania poszczególnych działek czy ich kompleksów – w tym cały zespół poforteczny – nie ma natomiast mowy o jakiegokolwiek zmianie geometrii całego obszaru.

Tabela 1

Ocena stopnia degradacji wydzielonych podobszarów
w strukturze Kwartału Grodzisko

Symbol i nazwa podobszaru	Stopień degradacji					
	Materiałna	Funkcjonalna	Moralna	Kompozycyjna	Razem	Uśredniony stopień degradacji podobszaru
A. Zespół Fortu Grodzisko i Parku Fortecznego	3	3	3	0	9	2,25
B. Kompleks Sądu Rejonowego i Aresztu Śledczego	1	2	2	1	6	1,50
C. Zespół zabudowy gospodarczej Policji Państwowej	2	3	3	3	11	2,75
D. Teren tymczasowego targowiska	3	3	3	3	12	3,00
E. Zespół biurowy – kompleks dawnej Szkoły Wojennej	2	2	1	1	6	1,50
F. Kompleks Dworca PKS	2	2	2	2	8	2,00
G. Zespół dawnego Arsenalu – obecnie budynek mieszkalny	2	2	1	1	6	1,50
H. Zespół Kościoła Bożego Ciała	3	3	2	0	8	2,00
I. Teren niezagospodarowany, sąsiadujący ze stacją paliw	0	3	3	3	9	2,25
K. Zabudowa stacji paliw	0	0	0	0	0	0,00
L. Teren zielony w sąsiedztwie węzła Brama Oliwska	1	1	0	0	2	0,50
M. Zespół zabudowy mieszkaniowo-biurowej, obejmujący tzw. Starą Dyrekcję PKP	1	1	0	0	2	0,50
Uśredniony stopień degradacji całego obszaru					79	1,65

Przyjęto skalę ocen: 0 – brak degradacji, 1 – degradacja niska, 2 – degradacja średnia, 3 – degradacja wysoka.

Źródło: Opracowanie własne (tab. 1-3).

Ocenę stopnia degradacji obszaru Kwartału Grodzisko można także przedstawić w odniesieniu do poszczególnych jego części. Próbę takiej oceny przedstawiono w tabeli 1:

Podsumowując, stan degradacji Kwartału Grodzisko należy ocenić jako średni. Poszczególne tworzące go elementy wymagają różnych rodzajów działań rewitalizacyjnych czy adaptacyjnych, natomiast jako całość Kwartał Grodzisko utrzyma swój charakter i funkcje. Poważniejsze zmiany programowe będą dotyczyć tylko obszaru dawnej Strzelnicy Fryderyka Wilhelma oraz samego obszaru Fortu Grodzisko wraz z przyległym parkiem.

4. Schemat oceny możliwości przekształceń

Rewitalizacja Kwartału Grodzisko w istotny sposób jest uwarunkowana wieloma czynnikami, w tym – urbanistycznymi, społecznymi, planistycznymi, finansowymi i in. Były one szczegółowo analizowane w związku z podejmowanymi przez władze Gdańska działaniami planistycznymi. Co istotne, działania te były oparte na zapisach obowiązującego w dalszym ciągu miejscowego planu zagospodarowania prze-

Tabela 2

Czynniki zewnętrzne wpływające na możliwości przekształceń Kwartału Grodzisko

	Sprzyjające przekształceniom	Utrudniające przekształcenia
Strukturalne	<ul style="list-style-type: none"> ● położenie w granicach historycznego Śródmieścia Gdańska; ● bezpośrednie sąsiedztwo głównego węzła komunikacji zbiorowej Gdańska – w tym dworca kolejowego o znaczeniu międzynarodowym; ● położenie w bezpośrednim sąsiedztwie głównego korytarza komunikacyjnego Metropolii Trójmiejskiej. 	<ul style="list-style-type: none"> ● obecność znacznych barier infrastrukturalnych i topograficznych, oddzielających obszar Grodziska od reszty śródmieścia Gdańska; ● odseparowanie od pozostałych kompleksów fortyfikacji nowożytnych (Biskupiej Górki i Optywu Motławy) utrudniające stworzenie kompleksowego programu ich przekształceń.
Funkcjonalne	<ul style="list-style-type: none"> ● zróżnicowanie i rozczłonkowanie funkcjonalne śródmieścia Gdańska, pozwalające na realizację ważnego programu w wielu różnych lokalizacjach; ● sąsiedztwo planowanych dużych inwestycji handlowo-usługowych – Młodego Miasta, Targu Siennego i Rakowego. 	<ul style="list-style-type: none"> ● brak jednoznacznie określonej kompleksowej polityki rozwoju obszaru śródmieścia Gdańska; ● brak bezpośrednich powiązań z programami przekształceń obszarów sąsiadujących; ● brak tradycji koncentracji funkcji metropolitalnych w obszarze Trójmiasta; ● konkurencja terenów sąsiadujących w kwestii rozwoju programu komercyjnego.

strzennego. Jednak wśród istotnych warunków rozwoju Kwartału na pierwsze miejsce wysuwają się kwestie urbanistyczne (Lorens 2001a). W szczególności należy uwzględnić tradycje planistyczną obszaru oraz jego warunki rozwoju (wynikające z położenia w strukturze miasta i aglomeracji oraz w samym obszarze śródmieścia Gdańska).

Przy analizie oceny możliwości przekształceń obszaru Młodego Miasta posłużono się metodologią opracowaną przez Gorgoń i Gasidłę (1999). Zakłada ona uwzględnienie zarówno zewnętrznych czynników wpływających na możliwości rewitalizacji istniejącej struktury, jak i czynników wewnętrznych – wynikających ze stanu samego terenu. W obu tych kategoriach można wymienić czynniki strukturalne i funkcjonalne, a także podzielić je na sprzyjające przekształceniom lub przeciwnie – utrudniające je.

Jak wynika z powyższego omówienia, w stosunku do obszaru Kwartału Grodzisko brak jest czynników zasadniczo utrudniających podjęcie procesu przekształceń. Największym wyzwaniem jest koordy-

Tabela 3

Czynniki wewnętrzne wpływające na możliwości przekształceń Kwartału Grodzisko

	Sprzyjające przekształceniom	Utrudniające przekształcenia
Strukturalne	<ul style="list-style-type: none"> ● znaczny procent terenu pozostający we władaniu gminy miejskiej Gdańsk; ● dominacja zespołu pofortecznego w strukturze Kwartału; ● ograniczenia konserwatorskie eliminujące zbyt radykalne koncepcje przekształceń; ● rozpoczęte procesy transformacji obszaru podjęte przez Miasto Gdańsk; ● zdefiniowana forma przestrzenna całości Kwartału z jednoznacznie wydzielonymi obszarami możliwej interwencji. 	<ul style="list-style-type: none"> ● brak powiązań komunikacyjnych i przestrzennych między poszczególnymi częściami Kwartału; ● zły stan części dzieł ziemnych oraz dawnej zabudowy fortecznej, wymagający podjęcia kosztownych prac renowacyjnych; ● brak kompleksowej infrastruktury technicznej obszaru.
Funkcjonalne	<ul style="list-style-type: none"> ● jasne określenie perspektywy funkcjonalnej rozwoju Kwartału; ● jasna sytuacja co do możliwości przekształceń funkcjonalnych w obrębie Kwartału; ● zainteresowanie różnych podmiotów w realizacji części zadań związanych z rewitalizacją poszczególnych części Kwartału. 	<ul style="list-style-type: none"> ● konieczność wytworzenia „masy krytycznej” nowych inwestycji dla nadania procesowi przekształceń właściwej dynamiki; ● konieczność bardziej dokładnego zdefiniowania programu przekształceń obecnego targowiska oraz Zespołu Bożego Ciała; ● potencjalna wewnętrzna konkurencja programowo-funkcjonalna między poszczególnymi obszarami Kwartału.

nacja wszystkich niezbędnych inwestycji oraz współpracy między poszczególnymi dysponentami terenów oraz potencjalnymi inwestorami.

5. Schemat procesu przekształceń – w tym procesu planistycznego

Nawiązując ponownie do metodologii zaproponowanej przez Gorgoń i Gasidłę (1999) można określić poszczególne „fazy życia” terenu. Są to:

- planowanie (zielona łąka);
- rozwój (teren w budowie);
- dojrzałość (teren zabudowany);
- upadek (ugór przemysłowy);
- odnowa (odłóg);
- planowanie (zielona łąka).

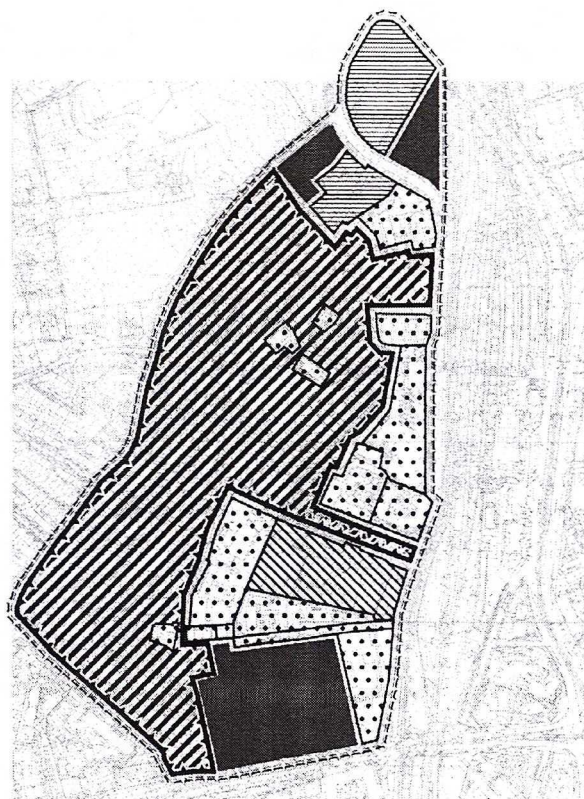
Proces ten ww. autorzy opisują także jako cykl sześciu elementów procesu: **przygotowanie infrastruktury, budowa, produkcja, rekultywacja, odłogowanie, przygotowanie infrastruktury** (pod nowe inwestycje). Cykl można uzupełnić trzema kolejnymi fazami: **tymczasowe użytkowanie, budowa nowej struktury i jej funkcjonowanie**.

W odniesieniu do Kwartалу Grodzisko znakomita część terenu podlega obecnie rekultywacji. Mimo to w jego obszarze można także zanotować wiele działań, w tym:

- terenów o wciąż **podtrzymywanej funkcji o charakterze schyłkowym** – szczególnie obiekty zagospodarowane na cele mieszkalne w okresie powojennym, a także część zabudowy Aresztu Śledczego oraz infrastruktury wykorzystywanej przez Policję Państwową;
- terenów **podlegających rekultywacji** – co odnosi się do podejmowanych inwestycji w obszarze pofortecznym, w tym – ich sukcesywnej adaptacji na nowe cele;
- terenów **odłogowanych** – w tym nieliczne obszary nie użytkowane obecnie przez jakikolwiek podmiot;
- terenów **tymczasowo użytkowanych** – szczególnie obszar targowiska.

Brak jest jeszcze działań, które można by określić jako przygotowanie nowej infrastruktury, czy też budowę nowej infrastruktury i jej użytkowania (ryc. 3).

Mimo tej względnej jednorodności obszaru przygotowanie kompleksowego programu jego rozwoju wymagało sięgnięcia do warsztatu



LEGENDA:

- granice Kwartалу Grodzisko
- obszary do zachowania bez większych zmian
- (with decorative pattern) obszar realizacji Programu Hewelianum
- (white) obszary możliwych przekształceń

obecny stan przekształceń obszaru Kwartалу Grodziska:

- (with dots) tereny o wciąż utrzymywanej działalności
- ▨ (with diagonal lines) tereny podlegające rekultywacji
- ▨ (with horizontal lines) tereny odłogowane
- ▨ (with cross-hatch) tereny tymczasowo użytkowane

Ryc. 3. Gdańsk – Kwartal Grodzisko. Stan przekształceń przestrzeni
 Źródło: P. Lorens, S. Ledwoń.

tw. urbanistyki operacyjnej – nowej w polskich warunkach dziedziny planowania⁴. Konieczne stało się także łączenie tradycyjnych warsztatów planowania strategicznego i przestrzennego, szczególnie wobec konieczności przygotowania wielobranżowego programu rewitalizacji obszaru. Podstawą tego procesu stało się wypracowanie przez jednostkę administrującą, w imieniu Miasta Gdańsk, zespołem dawnych fortyfikacji⁵, dokumentu Strategii Rozwoju Zespołu Fortu Grodzisko, obejmującej koncepcję wykorzystania całości obszaru na cele realizacji Pomorskiego Centrum Prezentacji Nauki i Techniki „Hewelianum” (Lorens 2001b). Kolejne studia związane z analizą uwarunkowań mogących wpływać na powodzenie realizacji tego projektu uwzględniały m.in. perspektywę regionalną oraz wskazały na możliwość realizacji pomysłu z wykorzystaniem źródeł pozabudżetowych (Lorens 2003). Tym samym tzw. Projekt Hewelianum stał się swoistym „projektem flagowym” całego programu przekształceń Kwartału.

Jednak bardzo szybko stało się jasne, że rewitalizacja samego zespołu pofortecznego – bez działań w jego otoczeniu – nie przyniesie spodziewanego sukcesu. Dlatego podjęto prace zmierzające do włączenia całego obszaru Kwartału Grodzisko – otoczonego ul. 3 Maja, Nowe Ogrody, Powstańców Warszawskich i Dąbrowskiego – w zakres działań rewitalizacyjnych. Znalazło to należyty oddźwięk w dokumentach strategicznych, przygotowanych przez władze miasta w 2004 r. Powstały wówczas dwa podstawowe dla prowadzenia procesów rewitalizacyjnych dokumenty:

Lokalny Program Rewitalizacji – jako katalog zadań do wykonania w sferach techniczno-materialnej, społecznej i ekonomicznej;

Strategia Rozwoju Miasta – bazująca na programach operacyjnych, w tym – dotyczących rewitalizacji.

W obu tych dokumentach ujęto problematykę związaną z kompleksową rewitalizacją struktur miejskich. Jednak – zgodnie z zapisem Strategii – głównym sposobem prowadzenia rozwoju miasta mają się stać programy operacyjne, których nazwy i zakres ujęto w przedmiotowym dokumencie. Jednocześnie w Lokalnym Programie Rewitalizacji ujęto zapisy dotyczące konieczności budowy szczegółowych programów działania dla trzynastu wybranych obszarów, w tym – dwóch o charakterze pilotażowym – Dolnego Miasta i Kwartału Grodzisko. Na

⁴ W ostatnim czasie pojawia się wiele publikacji z tym związanych, m.in. Z. Ziobrowskiego, Z. Zuziaka, A. Noworola i in.

⁵ Jednostką tą był Park Kultury i Wypoczynku „Grodzisko”, przekształcony następnie w Park Kulturowy Fortyfikacji Miejskich „Twierdza Gdańsk”.

podstawie ww. zapisów, władze miasta w sierpniu 2004 r. podjęły decyzję o budowie pierwszego **Programu Operacyjnego Rewitalizacji Kwartału Grodzisko** – stanowiącego uszczegółowienie obu dokumentów strategicznych i realizację ich zapisów. Zdecydowano, że proces opracowywania tego dokumentu będzie przebiegał na podstawie warsztatu planowania strategicznego, z wykorzystaniem działań eksperckich i znacznym stopniu uspołecznienia prac.

Podstawowym efektem prac zespołu opracowującego program stało się określenie wielu problemów i celów rewitalizacji Kwartału Grodzisko, a następnie – określenie **podprogramów i działań realizacyjnych**. Wypracowano następujące podprogramy (Lorens 2004):

- A. HEWELIANUM – zakładający adaptację dawnych fortyfikacji na cele ośrodka prezentacji nauki i techniki.
- B. Poprawa dostępności infrastrukturalnej i komunikacyjnej Kwartału Grodzisko.
- C. Promocja medialna Kwartału Grodzisko.
- D. Rozwój społeczny i ekonomiczny w obrębie Kwartału Grodzisko.
- E. Wspólny system zarządzania dla zespołu fortyfikacji Gdańska.
- F. Rozwój przemysłu turystycznego w obrębie Kwartału Grodzisko.
- G. Rewaloryzacja i odtwarzanie substancji architektonicznej Kwartału Grodzisko.
- H. Bezpieczeństwo publiczne w obszarze Kwartału Grodzisko.
- I. Odnowa substancji mieszkaniowej kwartału Grodzisko.
- J. Realizacja nowego programu mieszkaniowego dla obecnych mieszkańców Kwartału Grodzisko.

Dla każdego z ww. projektów – zgodnie z metodologią przyjętą dla projektów przez Komisję Europejską⁶ – zdefiniowano działania realizacyjne, których podjęcie doprowadzi do zrealizowania określonych dla niego celów. Tak przygotowany materiał pozwala na podjęcie bardziej szczegółowych prac, związanych z dokładnym zaplanowaniem sposobu realizacji poszczególnych działań, i w konsekwencji na realizację zamierzonych celów. Uszczegółowieniem tych prac jest opracowanie **Scenariusza Gry Inwestorskiej w obrębie Kwartału Grodzisko**, obrazującego zapisy programu operacyjnego rewitalizacji w przestrzeni i definiującego rodzaj działań oraz sposób ich podejmowania w odniesieniu do poszczególnych części Kwartału (Lorens, Martyniuk-Pęczek 2005).

Opisane działania planistyczne – skoncentrowane w dość krótkim okresie – pozwoliły na określenie kompleksowej polityki rozwoju

⁶ Patrz: *Zarządzanie Cyklem Projektu*. Agencja Rozwoju Pomorza S.A., Gdańsk 2002.

Kwartału Grodzisko, w tym – wyłonienia „lokomotywy” jego rozwoju. Przygotowany w szczegółach Program Hewelianum – a dokładnie jego pierwszy etap obejmujący odnowę wielu kubatur i obiektów w obszarze Fortu Grodzisko – uzyskał dofinansowanie z funduszy europejskich i w najbliższym czasie zacznie być realizowany. Zapewne w podobny sposób będą realizowane jego kolejne etapy, podobnie jak programy przekształceń obszarów sąsiadujących.

6. Wnioski do paradygmatu

Na podstawie szczegółowej analizy przypadku Kwartala Grodzisko można określić wiele wniosków do paradygmatu przekształceń obszarów zdegradowanych, odnoszących się szczególnie do sposobu planowania obszarów o dominującej własności publicznej. Odnoszą się one zarówno do sposobu definiowania funkcji podstawowych, jak i prowadzenia procesu planistycznego i realizacyjnego.

Pierwszym zagadnieniem jest problem doboru najwłaściwszej funkcji do specyfiki obszaru. Przez analizę rozmaitych propozycji programowych, przegląd istniejących ofert programowych w strukturze metropolii oraz przy uwzględnieniu specyfiki terenu wyłoniono „projekt flagowy” przekształceń, jakim stanie się Hewelianum. Wybór ten był możliwy przez przeprowadzenie procesu planowania strategicznego – w tym analizę potencjału obszaru, celów jego rozwoju oraz wyspecyfikowanie podstawowych problemów.

Kolejna kwestia wiąże się ze sposobem prowadzenia procesu planistycznego. Jego podjęcie było możliwe przez silne zaangażowanie się specjalnie w tym celu powołanej instytucji odpowiedzialnej za rewitalizację kluczowego obszaru w obrębie Kwartala – czyli ówczesnego Parku Kultury i Wypoczynku „Grodzisko”. Dopiero przez zdefiniowanie funkcji podstawowej możliwe stało się określenie – przez uspołeczniony proces opracowania Programu Operacyjnego Rewitalizacji Kwartala Grodzisko – zestawu działań odnoszących się do pozostałych części obszaru. Co istotne, wszystkie te prace były prowadzone i administrowane przez naturalnego lidera przekształceń – czyli obecnej dyrekcji Parku Kulturowego Fortyfikacji Miejskich „Twierdza Gdańsk”. Oznacza to, że w innych podobnych przypadkach również na podmiocie najbardziej zainteresowanym w podjęciu działań będzie spoczywać obowiązek (mimo że nieformalny) inicjowania i prowadzenia procesu planowania. Jest to uzasadnione tym, że stan terenów przyległych i ich

przeobrażenia mogą mieć niebagatelny wpływ na powodzenie samego „projektu flagowego”.

Ostatnim zagadnieniem jest konieczność doprowadzenia prac do postaci pozwalającej na podjęcie przez operatora rewitalizacji (lub poszczególne podmioty gospodarujące w granicach przedmiotowego obszaru) działań zmierzających do realizacji konkretnych, ściśle określonych inwestycji w ogólnie zaakceptowany i przyjęty sposób. Jednocześnie ułatwia to przygotowanie wniosków do uzyskania współfinansowania realizacji ze strony np. funduszy unijnych, a także na podjęcie rozmów z potencjalnymi partnerami zewnętrznymi – np. inwestorami strategicznymi.

7. Rekomendacje do projektowania, badań i realizacji

Planowanie rewitalizacji Kwartału Grodzisko jest przykładem łączenia różnych warsztatów – urbanistycznego, planowania strategicznego, socjologicznego, zarządzania realizacją inwestycji i in. Jednocześnie jest dowodem na wielowątkowość i ogromną złożoność problemu odnowy zdegradowanych struktur miejskich, szczególnie wtedy gdy mają one bardzo różnorodny charakter. Ale doświadczenie to wskazuje także na konieczność silnego zaangażowania władz miejskich w proces przygotowania i realizacji programu. Żadna bowiem z funkcjonujących w granicach Kwartału Grodzisko instytucji nie jest w stanie samodzielnie podjąć kompleksowych, całościowych działań, powodujących zmiany jakościowe w obrębie całego obszaru.

Kolejnym istotnym elementem są wnioski dotyczące sposobu planowania. W przypadku Grodziska sprawdziła się metoda partycypacyjna, zakładająca szeroki udział przedstawicieli rozmaitych środowisk i instytucji w procesie planowania. Było to możliwe ze względu na obecność w obrębie Kwartału wielu silnych podmiotów, świadomych konieczności podjęcia wspólnych działań.

Ostatnim, wartym szczególnego podkreślenia zagadnieniem jest prowadzenie – w okresie paru lat – rozmaitych studiów i analiz, pozwalających na pełne zrozumienie uwarunkowań i potencjału przedmiotowego obszaru. Wymaga to oczywiście znajomości szerokiego wachlarza stosowanych na świecie rozwiązań, bez której przygotowanie projektu w pełni wykorzystującego potencjał istniejącej struktury, jest praktycznie niemożliwe.

Literatura

- Gorgoń J., Gasidło K. (red.), 1999, *Modelowe przekształcenia terenów przemysłowych i zdegradowanych*. UNDP, Katowice.
- Komisja Europejska, 2002, *Zarządzanie Cyklem Projektu*, Agencja Rozwoju Pomorza S.A., Gdańsk.
- Lorens P., 2001a, *Uwarunkowania urbanistyczne rozwoju Zespołu Fort Grodzisko*, mat. niepub., opracowany na zlecenie Parku Kultury i Wypoczynku „Grodzisko”. Gdańsk.
- Lorens P. (red.), 2001b, *Strategia Rozwoju Grodziska. Raport podsumowujący prace warsztatowe*, mat. niepub..., op. cit.
- Lorens P., 2003, *Ocena uwarunkowań urbanistycznych i społecznych rozwoju zespołu Fort Grodzisko*, mat. niepub..., op. cit.
- Lorens P. (red.), 2004, *Program Operacyjny Rewitalizacji Kwartалу Grodzisko. Dokument Programu*, mat. niepub., opracowany na zlecenie Parku Kulturowego Fortyfikacji Miejskich „Twierdza Gdańsk”. Gdańsk.
- Lorens P., Martyniuk-Pęczek J., 2005, *Kwartal Grodzisko. Scenariusz Gry Inwestorskiej*, mat. niepub..., op. cit.