

STRESZCZENIE

Celem niniejszej pracy magisterskiej była analiza dwóch programów rewitalizacji powstałych dla Dolnego Miasta w Gdańsku: Lokalnego Programu Rewitalizacji oraz Gminnego Programu Rewitalizacji pod kątem potencjału spowodowania gentryfikacji w dzielnicy, a następnie opracowanie trzech scenariuszy: pozytywnego, negatywnego i najbardziej prawdopodobnego, prognozujących przyszłość tego obszaru. Wykonano studium problemu gentryfikacji, korzystając z literatury polskiej i zagranicznej. Opisane zostały teorie wyjaśniające, podejścia, podmioty mające swój udział w procesie gentryfikacji oraz jego fazy. Zbadano powiązania gentryfikacji z rewitalizacją realizowaną przez podmioty publiczne. Przedstawiono trzy przypadki dzielnic, w których wymiana pewnej części ludności stała się skutkiem prowadzonych działań rewitalizacyjnych: Śródkę w Poznaniu, Śródmieście w Łodzi i Letnicę w Gdańsku. Przeanalizowano programy rewitalizacji dla Dolnego Miasta. Skutkiem rewitalizacji zakładanym przez Gminny Program Rewitalizacji może być marginalna gentryfikacja dzielnicy. Opracowano trzy scenariusze dalszego rozwoju Dolnego Miasta, biorąc pod uwagę uwarunkowania wewnętrzne oraz zewnętrzne dzielnicy.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, rewitalizacja, program rewitalizacji, turystyfikacja

ABSTRACT

The aim of this thesis was to analyse two revitalization programs created for Dolne Miasto in Gdańsk: The Local Revitalization Program and the Municipal Revitalization Program in terms of the potential for causing gentrification in the district, and then developing three scenarios: positive, negative and most probable, forecasting the future of the area. A study of the problem of gentrification was conducted, using Polish and foreign literature. Explanatory theories, approaches, actors involved in the gentrification process and its phases were described. Links between gentrification and revitalization were examined. Three cases of districts in which the displacement was the result of revitalization were presented: Śródkę in Poznań, Śródmieście in Łódź and Letnica in Gdańsk. Revitalization programs for Dolne Miasto were analyzed. The Municipal Revitalization Program may result in marginal gentrification of the district. Three scenarios for the further development of Dolne Miasto were developed, taking into account the internal and external conditions of the district.

Key words: gentrification, revitalisation, revitalization programme, turistification

SPIS TREŚCI

1. CEL I ZAKRES PRACY	7
1.1 Cel pracy	7
1.2 Uzasadnienie wyboru tematu	7
1.3 Metoda pracy	7
2. STUDIUM PROBLEMU	8
2.1 Pojęcie gentryfikacji	8
2.2 Teorie gentryfikacji	11
2.3 Aktorzy gentryfikacji	11
2.4 Fazy gentryfikacji	13
2.5 Pozytywne i negatywne skutki gentryfikacji	17
2.6 Gentryfikacja w Polsce	19
3. GENTRYFIKACJA JAKO SKUTEK REWITALIZACJI	22
3.1 Gentryfikacja a rewitalizacja	22
3.2 Poznań – Śródka	24
3.3 Łódź	28
3.4 Gdańsk – Letnica	33
3.5 Podsumowanie	38
4. REWITALIZACJA DOLNEGO MIASTA W GDAŃSKU	39
4.2 Potencjał gentryfikacyjny Dolnego Miasta	43
4.3 Rewitalizacja Dolnego Miasta	44
4.3.1 Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2004-2015.....	44
4.3.2 Gminny Program Rewitalizacji.....	48
4.4 Ocena LPR i GPR dla Dolnego Miasta pod kątem gentryfikacji	50
4.4.1 Lokalny Program Rewitalizacji.....	51
4.4.2 Gminny Program Rewitalizacji.....	52
4.5 Zwiastuny gentryfikacji na Dolnym Mieście	55
4.5.1 Klasa kreatywna.....	56
4.5.2 Królewska Fabryka Karabinów.....	58
4.5.3 Działalność kulturalna.....	61
4.5.4 Nowe inwestycje.....	62
4.5.5 Ceny nieruchomości.....	65
4.5.6 Nowe usługi.....	67
4.5.7 Podsumowanie i wnioski.....	68

5. PRZYSZŁOŚĆ DOLNEGO MIASTA – GENTRYFIKACJA CZY REWITALIZACJA?	68
5.1 Scenariusz 1. Turystyfikacja	68
5.2 Scenariusz 2. umiarkowany	75
5.3 Scenariusz 3. Rewitalizacja idealna	79
5.4. Prawdopodobieństwo wystąpienia scenariuszy	82
6. PODSUMOWANIE	83
BIBLIOGRAFIA	85
WYKAZ RYSUNKÓW	88
WYKAZ TABEL	88
WYKAZ FOTOGRAFII	88

1. CEL I ZAKRES PRACY

1.1 Cel pracy

Celem pracy jest analiza dwóch programów rewitalizacji powstałych dla Dolnego Miasta w Gdańsku: Lokalnego Programu Rewitalizacji oraz Gminnego Programu Rewitalizacji pod kątem potencjału spowodowania gentryfikacji w dzielnicy, a następnie opracowanie trzech scenariuszy: pozytywnego, negatywnego i najbardziej prawdopodobnego, prognozujących przyszłość tego obszaru.

1.2 Uzasadnienie wyboru tematu

Od czasu uchwalenia ustawy o rewitalizacji w 2015 roku wiele polskich miast podejmuje się działań rewitalizacyjnych w zdegradowanych dzielnicach, których zadaniem jest wyprowadzenie ich ze stanu kryzysowego poprzez działalność na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki. Nieodpowiednio zaprogramowane działania odnowy w pewnych warunkach mogą jednak doprowadzić do wypierania z dzielnicy jej mieszkańców, czyli gentryfikacji, co sprzeczne jest z samą ideą rewitalizacji. Na gdańskim Dolnym Mieście działania rewitalizacyjne prowadzone są już od 2004 roku i cały czas trwają. Dzielnica ta posiada pewne cechy charakterystyczne dla gentryfikujących się dzielnic: bliskość centrum miasta, historyczną zabudowę i układ urbanistyczny, unikatowy klimat i charakter miejsca, działalność kulturalną i obecność tzw. klasy kreatywnej. Czynniki te sprawiają, że w połączeniu z realizowanymi działaniami rewitalizacyjnymi Dolne Miasto może być miejscem potencjalnej gentryfikacji.

1.3 Metoda pracy

Pierwszym etapem pracy było studium problemu gentryfikacji korzystając z literatury polskiej i zagranicznej, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia gentryfikacji powodowanej rewitalizacją. Następnie przedstawione zostały trzy studia przypadku: Śródka w Poznaniu, Śródmieście w Łodzi i Letnica w Gdańsku, gdzie na skutek przeprowadzonej rewitalizacji doszło do wyparcia części mieszkańców dzielnicy z różnych powodów. Kolejnym etapem była analiza dwóch programów rewitalizacji stworzonych dla Dolnego Miasta w Gdańsku: Lokalnego Programu Rewitalizacji i Gminnego Programu Rewitalizacji. Dla obu dokumentów została wykonana analiza pojęciowa, analiza celów rewitalizacji, analiza wizji i analiza wskaźnikowa, aby zbadać, czy program może powodować lub wspierać gentryfikację w dzielnicy. Wynioskowano, że rezultatem założonych w GPR celów będzie marginalna gentryfikacja. Na koniec stworzono trzy scenariusze dalszego rozwoju Dolnego Miasta w sytuacji, gdy wszystkie zaplanowane działania zostaną zrealizowane: scenariusz negatywny (turystyfikacja), scenariusz pośredni i scenariusz pozytywny (marginalna gentryfikacja).

2. STUDIUM PROBLEMU

2.1 Pojęcie gentryfikacji

Pojęcie „gentryfikacja” zostało po raz pierwszy użyte przez angielską socjolożkę Ruth Glass w jej publikacji z 1964 roku zatytułowanej „London: Aspects of change”, w której zwróciła uwagę na zmiany zachodzące w Islington, jednej z biedniejszych, robotniczych dzielnic Londynu. [1] Pojawili się tam nowi mieszkańcy reprezentujący klasę średnią oraz bohemę, którzy zaczęli wykupywać zaniedbane domy i kamienice i remontować je, co doprowadziło do poprawy atrakcyjności dzielnicy, ale także wzrostu wartości nieruchomości oraz wysokości czynszu. Dotychczasowi mieszkańcy nie byli w stanie poradzić sobie finansowo w nowej rzeczywistości, przez co zostali zmuszeni do przeprowadzek do innych, tańszych części miasta. W rezultacie wraz z odpływem starych najemców Islington stało się atrakcyjną okolicą, zamieszkiwaną głównie przez klasę średnią. Obecnie, po blisko 60 latach, Islington jest najgęściej zaludnioną dzielnicą Londynu, zamieszkiwaną przez klasę średnią i wyższą, a do jej mieszkańców należą (bądź należały) znane brytyjskie osobistości ze świata polityki oraz show-biznesu, między innymi były premier Wielkiej Brytanii Tony Blair, Helena Bonham Carter czy Colin Firth.

Chociaż pierwsze studia nad gentryfikacją pojawiły się w latach 60. XX wieku, nie oznacza to, że zjawisko nie miało miejsca nigdy wcześniej. Szkocki geograf Neil Smith, wieloletni badacz gentryfikacji stwierdza, że "gentryfikacja jest nie tyle procesem nowym, ile nową formą starego procesu". [2] Niektórzy badacze za „praprzypadki” gentryfikacji podają m.in. haussmanizację Paryża, wielką przebudowę prowadzoną przez urbanistę Georgesa Haussmana. Średniowieczną zabudowę centrum miasta zastąpiono współcześnie nam znaną nową siatką szerokich alei i ulic oraz kwartałów wypełnionych kamienicami o wysokim standardzie. Skutkiem przebudowy było wysiedlenie uboższych mieszkańców na peryferia. [3]

„Gentryfikacja” (ang. *gentrification*) pochodzi od angielskiego słowa „gentry” oznaczającego szlachtę. W dosłownym tłumaczeniu gentryfikację można więc określić mianem „uszlachetniania” przestrzeni, a nowych mieszkańców „nową szlachtą” (ang. *new gentry*). W literaturze przedmiotu pojawiają się też takie tłumaczenia jak „elityzacja” lub „uburżuazyjnienie”. Na początku swojej historii wydzźwięk tego określenia miał być zdecydowanie negatywny, nawiązywał do pochodzącego z XIX wieku pojęcia „rural gentry”, będącego pogardliwą nazwą angielskiej warstwy społecznej znajdującej się między artystokracją wiejską a chłopstwem. [4] Ukute przez Glass słowo miało więc podkreślać nie tyle pochodzenie nowych mieszkańców, co raczej ich wyższy status majątkowy i społeczny, wyższe wykształcenie, specyficzny gust oraz inwazyjny stosunek do nowo zamieszkałej dzielnicy i jej dotychczasowych mieszkańców.

W ujęciu Ruth Glass gentryfikację zdefiniować można jako złożony proces obejmujący fizyczną poprawę stanu zasobów mieszkaniowych, zmianę struktury własności mieszkań z najmu na własność prywatną, wzrost wartości nieruchomości oraz zastępowanie ludności należącej do klasy robotniczej przez nową klasę średnią. Kiedy proces gentryfikacji zostanie zapoczątkowany

w danej dzielnicy, przebiega błyskawicznie aż do momentu, w którym większość pierwotnych mieszkańców zostaje wyparta i następuje całkowita zmiana jej charakteru społecznego.

Pionierami w badaniach gentryfikacji na dużą skalę były kraje anglosaskie: Stany Zjednoczone, Kanada, Wielka Brytania, i obecnie stanowią zdecydowaną większość w literaturze przedmiotu. [5] W latach późniejszych pojawiły się prace dotyczące krajów Europy Zachodniej oraz Australii, rozpoczęto też badania gentryfikacji w krajach postsocjalistycznych.

Pierwsze badania nad gentryfikacją w większości stwierdzały, że jest to zjawisko krótkotrwałe, marginalne i nie mające szerokiego zasięgu. [6] Spodziewano się nawet, że w pewnym momencie nastąpi „stopniowa degentryfikacja” uprzednio zgentryfikowanych obszarów, a recesja w latach 90. XX wieku jeszcze bardziej ukróci ten proces. Rzeczywistość jednak zweryfikowała teorie, a gentryfikacja okazała się być jednym z dominujących procesów kształtujących współczesne miasta, skutkiem globalizacji, zyskując miano „nowego miejskiego kolonializmu”. [7] Gentryfikacja jest zjawiskiem znacznie bardziej złożonym i różnorodnym niż wcześniej zakładano, przejawia się w warstwie społecznej, ekonomicznej i przestrzennej. Co ważne, proces ten nie przebiega w sposób identyczny w każdym przypadku, jego przyczyny, skutki i formy mogą być bardzo różnorodne zależnie od miejsca czy czasu, inne może być również samo tempo przebiegu oraz okres jego trwania.

Wyróżnić można trzy rodzaje zmian, które zachodzą w gentryfikujących się dzielnicach: gentryfikację ekonomiczną, społeczną i symboliczną. [8] Gentryfikacja ekonomiczna to inaczej wzrost wartości materialnej dzielnicy, powodowany przez nowe, często prestiżowe inwestycje, poprawę warunków życia, powstanie nowych terenów zielonych. Ta przemiana powoduje wzrost wartości nieruchomości, wzrost kosztów najmu i wyższe koszty utrzymania. Zanikają więc dotychczas istniejące usługi i pojawiają się nowe, skierowane do innej grupy użytkowników. Gentryfikacja społeczna to zmiana struktury społecznej danej dzielnicy, wiążąca się ze zwiększeniem się liczby osób młodych, wykształconych, pracujących w sektorze usługowym. Natomiast gentryfikacja symboliczna to ogólne przemiany w przestrzeni, zwiększenie się prestiżu dzielnicy i zmiana sposobu postrzegania jej przez innych mieszkańców miasta. Zmiany te mogą zachodzić jednocześnie, albo pojedynczo i w różnej kolejności.

Choć gentryfikacja kojarzona jest przede wszystkim z obszarami miejskimi, a dokładniej dzielnicami śródmiejskimi, tzw. *inner city*, z biegiem czasu zaczęto dostrzegać, że jest to zjawisko rozprzestrzeniające się na coraz większe odległości od centrum metropolii. Pojawiły się badania gentryfikacji przedmieść (ang. *suburban gentrification*), a nawet gentryfikacji na obszarach wiejskich (ang. *rural gentrification* lub *greentrification*). Poza klasyczną formą rezydencjonalną, gentryfikacja może mieć także charakter handlowy (ang. *commercial gentrification*), gdzie wypieranie dotyczy usług i sklepów, turystyczny, nazywany także turystyfikacją (ang. *touristification*), bądź studencki, określane mianem studentyfikacji (ang. *studentification*). Formy gentryfikacji mogą występować jednocześnie i w różnym stopniu. [5]

Podejście Ruth Glass do gentryfikacji obecnie nazywa się restrykcyjnym [5] i skupia się przede wszystkim na wypieraniu (ang. *displacement*) mniej zamożnych mieszkańców przez przedstawicieli klas wyższych, czyli tak zwanym procesie „inwazji-sukcesji”. Zachodzi fizyczna przemiana i modernizacja zabudowy mieszkaniowej, wzrastają ceny czynszów oraz gruntów, następuje zmiana własności. Gentryfikacja w rozumieniu restrykcyjnym to powolne, stopniowe zmiany zmieniające charakter dzielnicy. Zakłada się również, że pierwotnie dzielnica miała typowo mieszkalny charakter i zamieszkiwała ją społeczność jednorodna pod względem statusu majątkowego czy warunków mieszkaniowych.

Przez lata badań nad gentryfikacją definicje zmieniały się i ewoluowały, co poskutkowało powstaniem drugiego podejścia: inkluzywnego. W tym wypadku gentryfikację pojmuje się w szerszym znaczeniu i określa tym pojęciem większy wachlarz przemian w przestrzeni miasta. Zalicza się do nich procesy modernizacji i przebudowy dzielnic już pierwotnie zamieszkiwanych przez osoby o średnich i wysokich dochodach, zagospodarowanie obszarów dotychczas użytkowanych w sposób niemieszkalny (takie jak tereny przemysłowe) i przeznaczenie ich na mieszkania o wysokim standardzie, bądź też zagospodarowanie terenów dotychczas niewykorzystywanych pod żadne funkcje. Zjawisko dotyczące ostatniego przypadku określa się mianem nowo wybudowanej gentryfikacji (ang. *new build gentrification*) i charakteryzuje się między innymi powstawaniem drogich, zamkniętych, grodzonych i chronionych nowych osiedli wyraźnie odcinających się od otoczenia. W podejściu inkluzywnym czynnik społeczny ma więc mniejsze znaczenie, czasem bywa zupełnie pomijany, a zjawisko wyrugowania mniej zamożnych mieszkańców może w ogóle nie mieć miejsca, zwłaszcza jeśli już od początku ich tam nie było. Nie oznacza to jednak, że przedstawione nowe formy gentryfikacji nie mają żadnego wpływu na otaczającą tkankę miejską – powstanie ekskluzywnego osiedla może rozpocząć ciąg innych procesów w sąsiadujących obszarach, także tych o charakterze wypierającym. Przytoczyć tu można definicję E. Clarka w tłumaczeniu Jerzego Grzeszczaka [5]: „Gentryfikacja jest procesem pociągającym za sobą zmianę w obrębie populacji użytkowników ziemi, polegającą na tym, że nowi użytkownicy mają status społeczno-ekonomiczny wyższy niż poprzedni użytkownicy. Zmianą towarzyszącą jest zmiana zabudowy występująca za pośrednictwem reinwestycji w kapitał stały. Im większa różnica pod względem statusu społeczno-ekonomicznego, tym mocniejsi będą nowi użytkownicy, tym znacniejsza będzie towarzysząca zmiana zabudowy. Obojętne gdzie, obojętne kiedy. Każdy proces zmiany odpowiadającej temu opisowi jest w moim rozumieniu gentryfikacją.”

Współistnienie tych dwóch podejść do zjawiska prowadzi do zupełnie różnych obrazów gentryfikacji i sporów, czy właściwsze jest pozostanie przy klasycznym podejściu Ruth Glass, czy też w związku z rozwojem miast i powstawaniem nowych form zabudowy konieczne jest rozszerzenie definicji.

2.2 Teorie gentryfikacji

W literaturze przedmiotu wyjaśnienia procesu gentryfikacji dzielone są na dwie grupy: teorie podażowe i teorie popytowe.

Teoria podażowa (produkcyjna, ekonomiczna), zaproponowana przez Neila Smitha [9], bazuje na koncepcji luki rentowej, czyli „różnicy między potencjalnym poziomem renty gruntowej a aktualną rentą kapitalizowaną przy obecnym użytkowaniu”. Oznacza to, że obecne dochody czerpane z nieruchomości są mniejsze, niż potencjalne dochody, które można by uzyskać przy innym, bardziej zyskownym sposobie użytkowania. Zjawisko gentryfikacji zaczyna się, gdy luka rentowa jest na tyle duża, by umożliwić deweloperom i inwestorom nabywanie tanich mieszkań, remonty i dalszą ich sprzedaż z zyskiem lub wynajem. Warunkiem koniecznym jest więc występowanie (podaż) taniego zdegradowanego zasobu mieszkaniowego. Im bardziej zdeprecjonowana dzielnica o centralnym położeniu, tym większe jest prawdopodobieństwo wystąpienia nowych inwestycji i gentryfikacji. W znaczeniu teorii podażowej, gentryfikacja jest powrotem kapitału (a nie ludzi) do dzielnic centralnych.

Teoria konsumpcyjna (popytowa) stoi w kontrze do teorii podażowej. Jej prekursorem był David Ley [10], który swoje stwierdzenia oparł na тезach takich jak malejąca rola niewykwalifikowanej siły roboczej czy wzrost indywidualizmu i zmiany w stylu życia mieszkańców miast. Teoria podkreśla rolę indywidualnych wyborów i stwierdza, że o gentryfikacji stanowi wystąpienie określonej liczby gentryfierów o określonych potrzebach konsumpcyjnych i kulturalnych. Gentryfierzy wybierają do zamieszkania dzielnice centralne, by z łatwością korzystać z ich zalet: bliskości miejsc pracy, kultury, dobrych połączeń transportowych, lepszego dostępu do usług, rekreacji i rozrywek. Przyciąga ich także historyczna zabudowa oraz unikatowy charakter danej dzielnicy.

2.3 Aktorzy gentryfikacji

Jak już wspomniano, jednym z głównych elementów gentryfikacji jest czynnik społeczny. Kim są współcześnie osoby „wypierające” i jakie inne podmioty mają udział w całym procesie? Zbiorczo można określić ich mianem gentryfierów lub gentryfikatorów (ang. *gentrifiers*), są jej głównymi aktorami oraz beneficjentami. Jest to grupa zróżnicowana, o różnych zawodach, majątności, poglądach, stylu życia. Gentryfierów można podzielić na pierwszych gentryfierów, gentryfierów marginalnych oraz zaawansowanych w zależności od stopnia rozwoju samego procesu gentryfikacji.

Zjawisko gentryfikacji rozpoczyna się wraz z przybyciem do dzielnicy pierwszych przybyszów (ang. *newcomers*). Nowi mieszkańcy we wstępnej fazie zjawiska nazywani są pionierami gentryfikacji. Są to osoby, które przyciąga specyficzny charakter okolicy, niskie ceny mieszkań i bliskość centrum. Bardzo cenią sobie dostęp do kultury i rozrywki. Jednocześnie pionierzy skłonni są do ryzyka związanego z osiedleniem się w dzielnicy zdegradowanej, owianą złą sławą. Cenią sobie odmienność i różnorodność otoczenia, chcą doświadczać autentycznego

życia w nim. Kształtują teraźniejszość i przyszłość dzielnicy. Do tej grupy zalicza się przede wszystkim artystów, studentów, przedstawicieli branży kreatywnej, aktywistów społecznych, singli, młode małżeństwa, mniejszości seksualne i etniczne, wszystkie te osoby, które prowadzą alternatywny tryb życia. Większość z nich nie posiada wcale większych zasobów finansowych niż dotychczasowi mieszkańcy, charakteryzują się za to wysokim kapitałem kulturowym. Kojarzą się z postępowością i optymizmem. Pionierzy koegzystują z okoliczną ludnością, a ich obecność nadaje dzielnicy nowy, często artystyczny charakter, który przyciąga do niej kolejne osoby. Wraz z napływem przybyszów pojawiają się nowe lokale gastronomiczne, galerie, pracownie i biura. Dzięki ich aktywności poprawia się wizerunek dzielnicy, okolica staje się zróżnicowana demograficznie, społecznie i kulturowo. Choć oni sami szukają autentyczności dzielnicy i mogą być przeciwni postępującym zmianom, jednocześnie otwierają drogę dla bogatszych gentryfierów i deweloperów, po czym sami mogą zostać wyparci. [5] [11]

Z grupy pionierów gentryfikacji często wyróżnia się gentryfierów marginalnych, jako fazę przejściową pomiędzy pierwszymi gentryfierami a gentryfierami zaawansowanymi. Nadal reprezentują wcześniej wspomnianą klasę kreatywną, ale dysponują większymi środkami i dzięki swoim pracom remontowo-modernizacyjnym doprowadzają do dalszego przekształcania charakteru dzielnicy. Przemiany zapoczątkowane przybyciem pionierów określane są mianem gentryfikacji marginalnej. [5]

Gdy większość zasobu mieszkaniowego zostanie już odnowiona, do dzielnicy przeniosła się już znaczna liczba gentryfierów, a jej wizerunek nabrał pozytywnego charakteru, zaczynają napływać gentryfierzy zaawansowani (nazywani też gentryfierami późnymi). Znacznie różnią się od pionierów, zarówno pod względem ekonomicznym jak i demograficznym. Należą do klasy wyższej lub średniej o specyficznych aspiracjach i potrzebach konsumpcyjnych. [12] Pracują w dobrze płatnych zawodach wymagających specjalistycznej wiedzy, dysponują dużym kapitałem ekonomicznym, czasem są też starsi i mają dzieci. Ich styl życia jest odmienny od stylu życia ich rodziców: zamiast domu na przedmieściach wybierają bliskość centrum, wraz z jego rozrywkami i miejscami pracy, później wchodzi w związki małżeńskie i decydują się na rodzicielstwo. [13] Dążą przede wszystkim do realizacji własnych interesów, są więc mniej skłonni do ingerowania w tkankę miejską dzielnicy – wyręczają ich deweloperzy, agenci nieruchomości i właściciele firm budowlanych. Nie są skłonni do ryzyka, dlatego najczęściej wybierają już wyremontowane apartamenty o dużej wartości, gdy w dzielnicy zamieszkało już więcej podobnych do nich gospodarstw domowych. [5] Coraz szybszy napływ gentryfierów zaawansowanych prowadzi do zunifikowania wcześniej zróżnicowanej dzielnicy.

Za gentryfierów lub też „ułatwiaczy” gentryfikacji [14] uznać można różne podmioty prywatne i państwowe takie jak agencje nieruchomości, deweloperów, przedsiębiorstwa budowlane, banki, instytucje planistyczne i administrację rządową na różnych szczeblach. Gentryfikacja może być inicjowana i sterowana przez podmioty rządowe poprzez prowadzenie lokalnej polityki, przeprowadzanie procesu rewitalizacji czy finansowanie innych wielkoskalowych

projektów. [5] Podmioty te są beneficjentami gentryfikacji, czerpią zyski ze sprzedaży modernizowanego zasobu mieszkaniowego. [4]

Według Rogatki [3] zaproponowany przez Jałowieckiego i Szczepańskiego [15] podział na klasę „niższą” i „wyższą” (tab. 2.1) można przyjąć w pewnym uogólnieniu jako opis grupy wypieranej oraz gentryfierów w procesie gentryfikacji.

Tab. 2.1 Wyznaczniki pozycji społecznej mieszkańców miasta w procesie gentryfikacji

Cecha	Klasa „wyższa”	Klasa „niższa”
Zawód	Menadżerowie, wolne zawody, specjaliści	Pracownicy usług, pracownicy biurowi, robotnicy
Miejsce pracy	Firmy globalne, instytucje międzynarodowe	Firmy lokalne
Pewność zatrudnienia	Duża	Mała
Wykształcenie	Wyższe + permanentne doszkalanie	Przeważnie średnie, niekiedy wyższe
Dochód	Powyżej średniej europejskiej	Średnia krajowa
Kapitał kulturowy	Zróżnicowany, ale braki nadrabiane aspiracjami	Mały, rzadziej degradujący się
Miejsce zamieszkania	Luksusowe mieszkania w centrum	Wielkie zespoły mieszkaniowe, rzadziej domy jednorodzinne na przedmieściach
Typ konsumpcji	Luksusowy	Standardowy
Ruchliwość	Liczne i dalekie podróże	Przemieszczenia miejscowe
Identyfikacja	Globalna i europejska	Lokalna i narodowa

Źródło: Jałowiecki, Szczepański (2006), Rogatka (2019)

2.4 Fazy gentryfikacji

Od lat 70. XX wieku [5] zaczęły pojawiać się modele i typologie, mające za zadanie w uproszczony sposób przedstawiać postępujące zjawisko gentryfikacji na pewnym obszarze z wyróżnieniem jego etapów czy też faz. Opisywały przede wszystkim aspekty demograficzne gentryfierów, ich skłonność do podejmowania ryzyka oraz elementy związane z rynkiem nieruchomości, takie jak stan zasobu mieszkaniowego czy zakres interwencji władz publicznych.

W modelu czterofazowym na samym początku procesu pojawiają się zwiastuny gentryfikacji. Do dzielnicy napływają skłonni do ryzyka pionierzy i zagospodarowują pustostany oraz wykupują lub wynajmują tanie mieszkania. Obszar nadal powszechnie uznawany jest za zdegradowany i niebezpieczny. Pionierzy wprowadzają pierwsze zmiany w przestrzeni, powstają nastawione na nich usługi, takie jak kawiarnie, galerie, kluby. Prowadzi to do stopniowej poprawy wizerunku dzielnicy, co przyciąga do niej nowych mieszkańców – zarówno kolejnych pionierów, jak i pierwszych gentryfierów. Dzielnica wchodzi wówczas w fazę marginalną gentryfikacji. Powoli wzrastają ceny mieszkań i wynajmu, pojawiają się oznaki spekulacji nieruchomościami i pierwsze przypadki wypierania pierwotnych mieszkańców dzielnicy i usług. W fazie pośredniej gentryfierzy zaczynają przeważać nad pionierami. Na rynku nieruchomości zachodzą dalsze zmiany, ceny rosną już dynamicznie, pojawia się spekulacja. Wraz ze zmianą struktury społecznej dzielnicy wyraźnie zmieniają się oferowane w niej usługi – zamiast fryzjera na rogu pojawia się elegancki *barber*, tani sklepik z „mydłem i powidłem” zmienia się w designerski *showroom*, a lokalny sklep

spożywczy zastąpiony jest przez należący do większej sieci supermarket. Wszystkie te przemiany prowadzą do dalszego odpływu dotychczasowych mieszkańców, którzy nie mogą już poradzić sobie finansowo w nowych realiach, oraz pionierów, dla których dzielnica utraciła swoje dotychczasowe cenione przez nich walory. Kiedy w strukturze społecznej obszaru zaczynają wyraźnie dominować napływowi gentryfierzy, proces wchodzi w fazę zaawansowaną. Większość mieszkańców stanowią profesjonaliści i ich rodziny, osoby nie lubiące ryzyka i ceniące sobie stabilizację. Ceny utrzymują się na wysokim poziomie, a dzielnica staje się atrakcyjnym miejscem, zarówno dla inwestorów, jak i dla zamożnych nabywców. Zmiany w liczbie ludności nie są warunkiem gentryfikacji, choć mogą wystąpić. Zazwyczaj gentryfierzy mieszkają w mniejszej gęstości, co jest warunkowane przez sposób, w jaki wykorzystują przestrzeń mieszkań. Podczas modernizacji zasobu mieszkaniowego częste jest łączenie kilku lokali w większe apartamenty, czy przebudowa domu składającego się z wielu mieszkań na dom jednorodzinny. Oznacza to, że proces gentryfikacji prowadzi do zmiany składu ludnościowego dzielnicy, ale nie prowadzi do wzrostu liczby mieszkańców.

W skrótej formie charakterystykę poszczególnych faz gentryfikacji przedstawia tabela 2.2.

Tab. 2.2 Fazy gentryfikacji

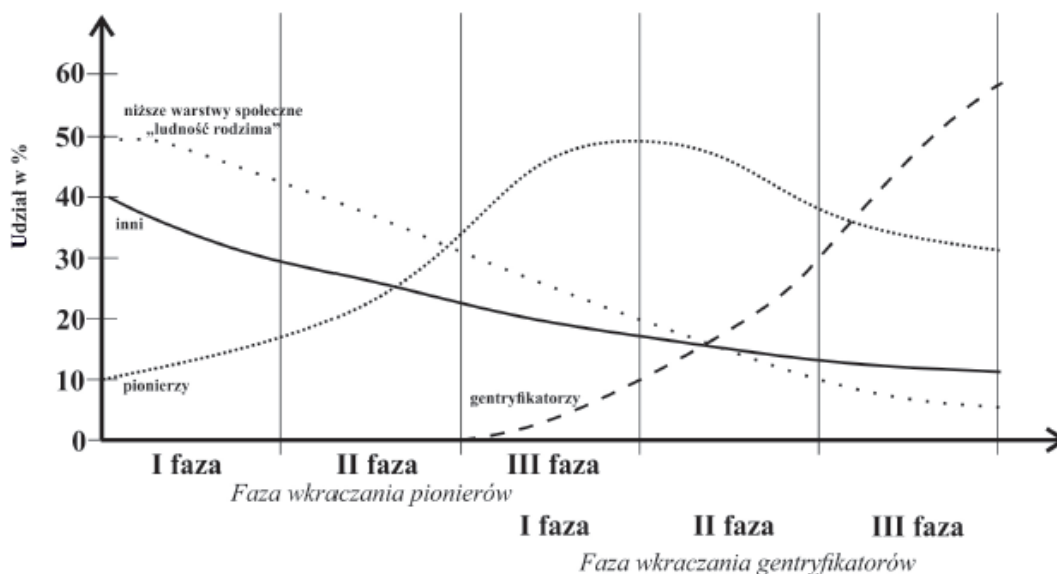
	Zwiastuny	Faza marginalna	Faza pośrednia	Faza zaawansowana
Grupy społeczne	Pionierzy	Kolejni pionierzy, pierwsi gentryfierzy	Gentryfierzy zaczynają przeważać nad pionierami	Dominacja gentryfierów
Rynek nieruchomości	Niskie czynsze i niewielkie prace remontowe i modernizacyjne	Nieznaczny wzrost cen i początek spekulacji nieruchomościami	Dynamiczny i spekulacyjny wzrost cen	Stabilizacja wysokich cen
Wizerunek obszaru	Brak zmian	Początek zmian, pierwsze kawiarnie i miejsca rozrywki	Widoczne zmiany w strukturze usług	Atrakcyjny inwestycyjnie obszar
Wypieranie ludności	Ludność napływowa zagospodarowuje pustostany (brak wypierania)	Początki wypierania ludności	Dalsze wypieranie mieszkańców, odchodzenie pionierów	Zmieniony skład społeczny

Źródło: Jadach-Sepiolo [13], Rogatka [3]

Dwuetapowy model zaproponowany przez Sharon Zukin wskazuje tylko dwie fazy: pierwszą, fazę aktywności pionierów, do której zalicza bohemy i artystów, których obecność zaczyna przyciągać do dzielnicy kolejne osoby, oraz fazę aktywności właściwych gentryfierów, czyli bogatych nowych mieszkańców oraz firmy deweloperskie, których działalność prowadzi do wyparcia pionierów oraz pierwotnych mieszkańców. [5]

J. S. Dangschat wypracował bardziej rozbudowany model przedstawiający „podwójny cykl inwazji-sukcesji”. Liczy sobie pięć (lub – w pewnym sensie – sześć) faz i prezentuje dwukrotną wymianę ludności dzielnicy podczas gentryfikowania się obszaru. Rozróżnia cztery

typy mieszkańców: niższe warstwy społeczne i innych, którzy są pierwotnymi właścicielami mieszkań i usług, pionierów oraz gentryfierów a także ich udział w ogóle ludności w danym miejscu w czasie. Model „inwazji-sukcesji” przedstawiono na rysunku 2.1. Zamysłem podzielenia modelu na dwie odrębne trzyetapowe części było zademonstrowanie przebiegu dwóch konkurujących ze sobą procesów i ich umiejscowienia w czasie. Napływ pionierów prowadzi do wypierania przedstawicieli niższych warstw społecznych, a późniejsze szybko przebiegające wkroczenie „właściwych” gentryfierów prowadzi do wyrugowania pionierów oraz prawie całkowitego wyparcia pierwotnych mieszkańców dzielnicy. [5]



Rys. 2.1 Model „inwazji-sukcesji”
 Źródło: Latz (2007), Rogatka (2019) [5]

Modele zgadzają się, że na ogół w procesie gentryfikacji grupy gorzej sytuowane wypierane są przez gospodarstwa domowe o większej zamożności. Nie jest to jednak zjawisko dotyczące wyłącznie relacji klasa niższa-klasa wyższa. Z biegiem czasu i przy drastycznie przebiegającym procesie, gdy większość pierwotnych mieszkańców zostanie już wyrugowana, zjawisko wypierania może dalej mieć miejsce. „Właściwi” gentryfierzy wypierani są przez przedstawicieli tej samej lub bardzo podobnej klasy społecznej, lecz o większym kapitale ekonomicznym. Zjawisko to nazywane jest supergentryfikacją, a wkraczające na obszar grupy społeczne – supergentryfierami. [5] Wyróżnić także można zjawisko finansyfikacji (ang. *finansification*) używane w odniesieniu do dzielnic, w których dominującą rolę w wykupie mieszkań odegrały osoby zatrudnione w sektorze finansowym. [4]

Modele przedstawiają proces gentryfikacji w sposób uproszczony, gdyż niemożliwe jest stworzenie idealnego modelu gentryfikacji pasującego do wszystkich przypadków. Sam proces jest bardzo złożony i silnie zależny od lokalnych uwarunkowań, kontekstu i charakteru miasta, lecz jego dwa główne komponenty - kapitał i ludzie - występują wszędzie. Gentryfikacja może przebiegać w sposób odmienny od przedstawionego w teoretycznych pracach badawczych, mieć

różne tempo zmian, może też w pewnym momencie się zatrzymać, nigdy nie osiągając kolejnych faz.

Geografowie Neil Smith i Jason Hackworth, stworzyli zgeneralizowaną typologię faz gentryfikacji w ujęciu historycznym począwszy od 1968 roku, bazując na doświadczeniach amerykańskich. W ich modelu pojawiają się trzy fazy, nazywane falami, rozdzielone przez fazy przejściowe, pokrywające się z okresami światowych kryzysów gospodarczych. Schemat modelu przedstawiono na rysunku 2.2.



Rys. 2.2 Schematyczne przedstawienie historii procesu gentryfikacji
Źródło: Głowczyński (2007) [6]

Gentryfikacja trzeciej fali, która rozpoczęła się w latach 90., posiada cechy znacznie wyróżniające ją od poprzednich etapów procesu. Głównymi inicjatorami gentryfikacji stali się prywatni deweloperzy, zmalała rola pionierów gentryfikacji; władze państwowe i lokalne zaczęły coraz bardziej ułatwiać rozwój gentryfikacji; zmalał opór wobec gentryfikacji; gentryfikacja zaczęła przyspieszać w dzielnicach już wcześniej objętych tym procesem, zaczęła zachodzić także w dzielnicach oddalonych od centrów miast. To właśnie zwiększona rola władz publicznych stała

się głównym wyznacznikiem gentryfikacji trzeciej fali. W rezultacie powstaje nowy typ przestrzeni, „krajobraz zgentryfikowany”.

Systematyzacja Smitha i Hockwortha została później uzupełniona o kolejny etap nazwany gentryfikacją czwartej fali lub supergentryfikacją. Póki co weszły w nią jedynie Stany Zjednoczone, a w Wielkiej Brytanii można wyróżnić kilka jej cech. Czwarta fala charakteryzuje się ponowną gentryfikacją, czyli przekształcaniem już wcześniej zgentryfikowanych bogatych dzielnic w jeszcze droższe i bardziej ekskluzywne enklawy dla klasy wyższej. [5] Proces rozwija się w oparciu o działania władz publicznych i ich polityki preferującej przedstawicieli wykształconej, wyższej klasy. Zjawisko gentryfikacji jest też jeszcze bardziej zależne od stanu światowej ekonomii, w tym możliwości banków do udzielania kredytów i podejmowania większego ryzyka. Likwidowanie programów socjalnych prowadzi do zwiększania się nierówności ekonomicznych, klasowych i rasowych, co stanowi podwaliny gentryfikacji. [16]

Czas pokaże, czy globalna pandemia wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku nie wywoła kolejnego kryzysu gospodarczego i jednocześnie nie doprowadzi do wkroczenia w kolejną fazę przejściową gentryfikacji. Wraz z pojawieniem się nowego wirusa miasta na całym świecie zamarły, a ich mieszkańcy rozpoczęli kilkumiesięczną izolację we własnych domach i mieszkaniach. Wśród urbanistów rozpoczęły się dyskusje, jak powinno wyglądać miasto dostosowane do nowych realiów. W takiej sytuacji wolnostojący dom na obrzeżach miasta wydaje się o wiele bardziej atrakcyjną opcją niż zamieszkiwanie w zwartej dzielnicy dużego miasta, dając swoim mieszkańcom swobodę, kawałek ogródka i poczucie bezpieczeństwa. W związku z przechodzeniem miejsc pracy i uczelni wyższych na tryb zdalny w formule *home office* zmniejsza się popyt na wynajem mieszkań w dużych miastach. Restrykcje w międzynarodowych lotach i przemieszczaniu się doprowadziły także do znacznego zmniejszenia ruchu turystycznego, co sprawiło, że wiele prywatnych mieszkań przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy w dzielnicach przechodzących przez proces turystyfikacji pozostało pustych. Zwiększone potrzeby finansowe miast, regionów i krajów na ochronę zdrowia mogą doprowadzić do zmniejszenia dotychczasowej puli środków na różnego rodzaju miejskie projekty, w tym rewitalizację czy modernizację tkanki miejskiej. Jedynie obserwowanie obecnej sytuacji pozwoli stwierdzić, czy ryzyko pojawienia się kolejnych podobnych zagrożeń spowoduje odwrót od trendu powrotu do miast i spowolni proces odnowy dzielnic centralnych.

2.5 Pozytywne i negatywne skutki gentryfikacji

Działalność gentryfierów wywołuje wiele skutków, zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. Jednoznaczne określenie, czy gentryfikacja ma korzystny wpływ na miasto, jest nadal nierozstrzygnięte, a wśród badaczy pojawiają się argumenty zarówno wspierające tę tezę, jak i ją odrzucające. Te dwa ujęcia nazywane są ujęciem emancypacyjnym (ang. *emancipatory gentrification*) oraz rewanżystycznym (ang. *revengeful* lub *revanchist gentrification*) i nawiązują do teorii wyjaśniających zjawisko gentryfikacji (podażowej i konsumpcyjnej).

Według ujęcia emancypacyjnego miasto staje się przestrzenią nawiązywania relacji pomiędzy gentryfierami i pozostałymi mieszkańcami, a ich wzajemne interakcje prowadzą do

rozwoju dzielnicy oraz szerzenia tolerancji i równości. Gentryfierzy nie są klasą średnią skierowaną przeciwko klasie pracującej, lecz osobami wyzwającymi się z konformistycznego życia w suburbiach. Jest to więc ujęcie bardzo optymistyczne, skupiające się na korzyściach, widzące w gentryfikacji przede wszystkim możliwość mieszania grup społecznych, budowania wzajemnego zrozumienia i współpracy. Krytycy ujęcia emancypacyjnego zwracają uwagę na fakt, że nie wszyscy gentryfierzy cechują się otwartością i tolerancją, a ich napływ i wypieranie słabszych mieszkańców wywołuje napięcia społeczne, bezdomność i eksmisje, zaś sama emancypacja dotyczy jedynie przedstawicieli klasy średniej.

W ujęciu rewanżystycznym *inner city* jest strefą walki o wpływy, gdzie przedstawiciele klasy średniej próbują odzyskać dzielnice uprzednio „skradzione” przez klasę niższą, imigrantów i mniejszości etniczne. Gentryfikacja jest więc agresywnym konfliktem społeczności lokalnej, gdzie klasa średnia wykorzystuje swój kapitał w celu pozyskania zasobów mieszkaniowych, a klasa niższa stawia opór. Ujęcie to wskazuje, że negatywne aspekty gentryfikacji przeważają nad korzyściami.

Z ekonomicznego punktu widzenia proces gentryfikacji jest korzystny dla rozwoju miasta. Dzięki niemu następuje zatrzymanie dalszej degradacji dzielnic śródmiejskich, odnowiony zostaje zasób mieszkaniowy, postępuje estetyzacja miejsca, zmienia się sposób jego postrzegania przez innych mieszkańców miasta. Wraz z napływem zamożniejszych osób o wysokim kapitale kulturowym obszar rozwija się społecznie, kulturalnie i gospodarczo, co może zwiększyć wpływy z lokalnych podatków. Pozytywnym aspektem jest także zjawisko powrotu do centrum miasta, co może ograniczyć rozlewanie się miasta na przedmieścia. Największe korzyści czerpią tu oczywiście gentryfierzy oraz osoby i instytucje wspierające gentryfikację.

Większość skutków negatywnych odczuwają osoby „zgentryfikowane”, czyli osoby wyrugowane ze swojego miejsca zamieszkania w procesie gentryfikacji oraz dotknięte negatywnie przez to zjawisko na inne sposoby. Napływ nowych mieszkańców może doprowadzić do rozluźnienia więzi i zatracenia lokalnej społeczności, a wzrost cen nieruchomości oraz wynajmu może spowodować wymianę ludności (przymusową: gdy nie stać ich na utrzymanie się w gentryfikującej się dzielnicy lub dobrowolną: gdy są w stanie z zyskiem sprzedać nieruchomość) i usług. Rozpatrując gentryfikację w ujęciu restrykcyjnym wypieranie mieszkańców jest zjawiskiem koniecznym wystąpienia gentryfikacji.

Marginalna faza gentryfikacja niesie za sobą więcej korzyści niż kosztów. Nowych mieszkańców, pionierów, nie jest na tyle dużo, by spowodować zauważalne wypieranie dotychczasowych mieszkańców dzielnicy, ale ich obecność staje się zauważalna w przestrzeni. Wzbogacają dzielnicę swoimi działaniami artystycznymi, tworzą nowe lokale usługowe, dzięki nim wizerunek wcześniej zdegradowanej, często niebezpiecznej dzielnicy, zmienia się na lepsze.

Pozytywne i negatywne skutki gentryfikacji w podziale na fazy jej rozwoju przedstawiono w tabeli 2.3.

Tab. 2.3 Skutki gentryfikacji w podziale na fazy jej rozwoju

Skutki pozytywne	Skutki negatywne
Faza marginalna	
Zagospodarowanie pustostanów	Pierwsze przypadki wypierania pierwotnych mieszkańców dzielnicy
Pojawienie się nowych usług	Pierwsze przypadki wymiany usług skierowanych do mieszkańców i sukcesja funkcji
Stopniowa poprawa wizerunku dzielnicy	
Zwiększenie społecznej różnorodności	
Rozwój kulturalny dzielnicy	
Faza pośrednia	
Pozytywny wizerunek obszaru	Postępujący wzrost cen mieszkań i wynajmu
Odnowa zasobu mieszkaniowego	Początek spekulacji nieruchomościami
Wzrost wartości nieruchomości i gruntu	Dalsze wyprowadzki pierwotnych mieszkańców, odejście części pionierów
Rozwój gospodarczy dzielnicy	
Faza zaawansowana	
Powstrzymanie dalszej degradacji dzielnicy	Spadek dostępności mieszkań
Odnowa dzielnic sąsiednich	Spekulacja nieruchomościami
Odmłodzenie społeczne dzielnicy	Zatrącenie lokalnej społeczności
Obszar atrakcyjny inwestycyjnie	Bardzo wysoki wzrost cen nieruchomości
Rozwój gospodarczy dzielnicy	Przymusowe wyprowadzki spowodowane czynnikami ekonomicznymi (wzrost cen najmu, podatków od nieruchomości)
Zmniejszenie się przestępczości	Przymusowe wyprowadzki z dzielnic sąsiadujących dotkniętych działaniem efektów zewnętrznych
„Magnes” przyciągający do miasta klasę kreatywną	Zanik usług niższego rzędu i przemysłu
	Unifikacja społeczeństwa dzielnicy

Źródło: opracowanie własne na podstawie A. Jadach-Sepiolo [4], J. Grzeszczak [5], R. Atkinson i G. Bridge [7]

2.6 Gentryfikacja w Polsce

Centra polskich miast przez ostatnie trzydzieści lat formowane były przez typowe zjawiska ery globalizacji: suburbanizację, rewitalizację, reurbanizację, a także gentryfikację. Z pojęciem gentryfikacji w polskiej literaturze spotkać się można od późnych lat 90. XX wieku, a zainteresowanie procesem zwiększyło się dopiero w pierwszej dekadzie XXI wieku. Zdecydowanie większy dorobek w tematyce gentryfikacji posiadają badacze z innych krajów postsocjalistycznych, w szczególności Węgier, Czech i Niemiec Wschodnich. [5]

W przeciwieństwie do miast zachodnioeuropejskich i amerykańskich, miasta w państwach postsocjalistycznych (w tym polskie) na etapie transformacji cechowały się dużą homogenicznością, zarówno pod względem etnicznym, jak i demograficznym (przewaga osób starszych mieszkających w centrum, podczas gdy młodzi przenosili się na obrzeża, do osiedli z wielkiej płyty). Same śródmieścia zamieszkiwane były głównie przez pracowników umysłowych niższego szczebla, klasę niższą, osoby starsze, a także te osoby, którym mieszkanie zapewniało państwo. To właśnie w centrach miast efekty przemian systemowych były najbardziej widoczne. Wynikające z idei ustroju centralne sterowanie i minimalne znaczenie renty gruntowej doprowadziły do lokowania funkcji w mieście w sposób przypadkowy, a także do niepełnego wykorzystania dostępnego terenu i budynków. Wraz z transformacją lokalizacja zaczęła pełnić

coraz ważniejszą rolę, a mieszkanie stało się towarem, powodując impuls do poszukiwania atrakcyjnych gruntów i inwestowania w centrach miast. Ujawniła się także inna forma luki gruntowej – luka funkcjonalna. Braki w powierzchni biurowej i komercyjnej zostały wypełnione poprzez przekształcanie reprzywatyzowanych kamienic w lokale usługowe i biurowe, a dotychczas istniejące obiekty usługowe i handlowe zostały zastąpione przez inne, przynoszące wyższy dochód właścicielom i użytkownikom nieruchomości. W niesprzywatyzowanych mieszkaniach pozostały osoby mniej zamożne i wykluczone, tworząc enklawy biedy. Prywatyzację i reprzywatyzację można więc uznać za pierwszy czynnik gentryfikacji miast postsocjalistycznych. [4] [12]

Według Rogatki możliwe jest sformułowanie pewnych cech procesu gentryfikacji występującego w miastach postsocjalistycznych (w tym w Polsce), które warunkują jego przebieg. Są to:

- 1) wolnorynkowa konkurencja podmiotów o przestrzeń w mieście,
- 2) zastąpienie własności publicznej przez własność prywatną,
- 3) problemy z regulacją systemu własności i powiązane z tym kwestie prywatyzacji i reprzywatyzacji,
- 4) komercjalizacja przestrzeni społeczno-gospodarczej,
- 5) zmieniające się mody na rynku mieszkaniowym, takie jak posiadanie własnego mieszkania, wybieranie „ciekawych” nieruchomości, jak np. lofty czy apartamenty w kamienicach,
- 6) wykształcenie się tzw. „klasy metropolitalnej” posiadającej kapitał, co może prowadzić do eliminacji lub jedynie szczątkowej formy fazy pionierskiej gentryfikacji,
- 7) wyodrębnianie się luksusowych dzielnic w mieście na wskutek nowych inwestycji,
- 8) gentryfikacja jako skutek niepełnej rewitalizacji,
- 9) studentyfikacja,
- 10) brak zdecydowanej opozycji wobec procesu. [3]

Górczyńska z kolei wyłoniła pięć głównych czynników gentryfikacji w warunkach polskich mających znaczący wpływ na przebieg procesu. Wśród nich wyróżnia:

- 1) inwestycje wtórne,
- 2) inwestycje pierwotne,
- 3) czynnik przemian własnościowych,
- 4) czynnik społeczno-demograficzny,
- 5) komercjalizację przestrzeni. [12]

Do inwestycji wtórnych zaliczyć można rewitalizację prowadzoną przez władze publiczne, która w polskich warunkach bywa skorelowana z gentryfikacją. Rewitalizacja nie zawsze skutkuje gentryfikacją w rozumieniu restrykcyjnym – ta pierwsza najczęściej dotyczy przemiany przestrzeni fizycznej miasta, a druga przestrzeni społecznej. Gentryfikacja, w przeciwieństwie do rewitalizacji, jest procesem nieskoordynowanym, oddolnym, wywoływanym przez prywatne interesy. Inną postacią inwestycji wtórnej jest odnowa zabudowy mieszkaniowej przez

prywatnych inwestorów, takich jak deweloperzy i właściciele budynków. Wyremontowana historyczna zabudowa może zostać przeznaczona na atrakcyjne apartamenty dla klasy wyższej lub mieszkania do wynajęcia przez turystów.

Gentryfikacja poprzez nowe inwestycje to inaczej *new-build gentrification*. Inwestycje pierwotne powstają zarówno na terenach dotąd niezabudowanych (*greenfield*), jak i poprzednio wykorzystywanych w sposób inny niż mieszkaniowy (*brownfield*). Szczególnie typową formą inwestycji pierwotnej indukującej gentryfikację są osiedla grodzone, mniej lub bardziej luksusowe, które powodują fragmentaryzację otoczenia i stworzenie pewnego rodzaju „granicy” pomiędzy nowymi a starymi mieszkańcami. Tego typu inwestycje mogą także podnosić wartość okolicznych nieruchomości, co doprowadza do gentryfikacji ekonomicznej.

Trzeci z wymienionych czynników to przemiany własnościowe nieruchomości, typowe dla krajów postsocjalistycznych. Przejmowanie i zwrot skomunalizowanych kamienic doprowadziły do wzrostu cen i czynszów, co poskutkowało wyrugowaniem mniej zamożnych mieszkańców.

Gentryfikacja wywołana przez czynnik społeczno-demograficzny to klasyczna forma gentryfikacji, wywoływana przez pionierów i gentryfierów. W warunkach polskich do grupy gentryfierów zalicza się osoby z wyższym wykształceniem lub klasę średnią o wysokich zasobach finansowych lub zdolności kredytowej. Gentryfierzy marginalni to osoby dysponujące wyższym kapitałem kulturowym niż ekonomicznym, często należące do klasy kreatywnej, bezdzietni lub młodzi „miejscy rodzice”. [17]

Gentryfikacja komercyjna charakteryzuje się przemianami w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej w strukturze lokalnych sklepów i usług. Nowa inwestycja lub odnowa ulicy bądź budynków może dać efekt w postaci wzrostu czynszów i cen nieruchomości, pojawieniem się nowych lokali i przejęciu przestrzeni przez konsumentów i turystów. Zjawisko to można nazwać również „sukcesją funkcji”. W polskich warunkach gentryfikacja komercyjna występuje w znacznie mniejszym zakresie niż w krajach zachodnich, w których lokale położone na parterach budynków najczęściej adaptuje się na funkcję gastronomiczną i kulturalną. W polskich miastach te funkcje wypierane są przez banki i sklepy, które przynoszą większe zyski.

Podkreśla się, że w krajach postsocjalistycznych znaczenie procesu gentryfikacji dla kształtowania zmian przestrzennych i społecznych w miastach nie jest tak wysokie jak w krajach zachodnich. W tych warunkach gentryfikacja cechuje się ograniczoną skalą przestrzenną i rozproszeniem występowania, nie może więc w dużym stopniu wpływać na strukturę społeczną i przestrzenną miasta. W największych polskich miastach zidentyfikować można wczesne fazy gentryfikacji, które mają charakter marginalny lub punktowy. Gentryfikacja dotyczy głównie pojedynczych budynków czy też kwartałów, otoczonych przez zdegradowaną zabudowę, tworząc enklawy bogactwa.

3. GENTRYFIKACJA JAKO SKUTEK REWITALIZACJI

Jak już wcześniej wspomniano, w warunkach państw postsocjalistycznych rewitalizacja może stać się przyczyną gentryfikacji, rozumianej zarówno w sposób restrykcyjny, jako wymiana ludności zamieszkującej dzielnicę przechodzącą przez proces odnowy, jak i w sposób inkluzywny, jako przemiany w warstwie symbolicznej lub poprzez m.in. sukcesję usług. Przyczyny tego zjawiska mogą być różne, tak samo różny może być stopień jego zaawansowania i zakres odczuwalnych przemian. W rozdziale przedstawione zostaną trzy studia przypadku gentryfikacji wywołanej rewitalizacją w miastach polskich.

3.1 Gentryfikacja a rewitalizacja

Rewitalizacja, w przeciwieństwie do gentryfikacji, jest procesem uporządkowanym, odgórnie zaplanowanym, a jego celem jest rozwiązanie nawarstwiających się problemów społecznych, przestrzennych i gospodarczych.

Rewitalizacja to „skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju”.¹ Rewitalizacja to inaczej „przywrócenie do życia” obszaru będącego w stanie kryzysu społecznego, gospodarczego lub przestrzennego. Interesariuszami rewitalizacji są przede wszystkim mieszkańcy zamieszkujący obszar objęty działaniami rewitalizacyjnymi, właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczysti i podmioty zarządzające, podmioty prowadzące (lub planujące zacząć prowadzić) działalność gospodarczą na tym obszarze oraz same jednostki samorządu terytorialnego i organy władzy publicznej.

Rewitalizacja jest działaniem publicznym, należy do zadań własnych gminy, a od gentryfikacji różni się tym, że oprócz celów gospodarczych i urbanistycznych realizuje również cel społeczny – poprawę jakości życia mieszkańców rewitalizowanego obszaru. Cechą wspólną obu zjawisk jest jednak występowanie na obszarach uznawanych za kryzysowe.

Według uchwalonej w 2015 roku ustawy o rewitalizacji za obszar zdegradowany uznaje się taki obszar gminy, na którym koncentrują się negatywne zjawiska społeczne, w szczególności bezrobocie i ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji oraz kapitału społecznego, a także niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Zjawiska powodujące kryzys danego obszaru można przydzielić do czterech kategorii:

- a. gospodarcze: niski stopień przedsiębiorczości, słaba kondycja przedsiębiorstw lokalnych,

¹ definicja przyjęta przez Komitet Naukowy Projektu Instytutu Rozwoju Miast w dniu 15 lutego 2008 r.

- b. środowiskowe: przekroczenie standardów jakości środowiska, obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- c. przestrzenno-funkcjonalne: niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowanie infrastruktury do osób o specjalnych potrzebach, niski poziom obsługi komunikacyjnej, niedobór terenów publicznych lub niska ich jakość,
- d. techniczne: degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych (w szczególności mieszkaniowych), niesfunkcjonowanie rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z tych obiektów, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewnienia dostępności osobom o specjalnych potrzebach. [18]

Na podstawie wymienionych powyżej zjawisk tworzone są wskaźniki, które pozwalają na zakwalifikowanie wybranych terenów jako obszary rewitalizacji.

Rewitalizację rozpatrywać można w wymiarze społecznym, przestrzennym, gospodarczym i kulturowym. W mieście wyróżnić można trzy podstawowe grupy społeczne, wpływające na jego kierunek i kształt rozwoju: elitę, klasę średnią i klasę niższą. Grupy te konkurują ze sobą o przestrzeń, a negatywne skutki społeczne powinny być łagodzone przez procesy rewitalizacyjne. Społeczeństwo jest inicjatorem i planistą przemian, a jednocześnie podlega ich wpływom. Jako rezultat procesu rewitalizacji mogą pojawić się konflikty pomiędzy „starymi” a „nowymi” użytkownikami przestrzeni, czemu powinno się zapobiegać, a integrację społeczności stawiać jako nadrzędny cel społecznego wymiaru rewitalizacji. Należy także podjąć działania przeciwdziałające wykluczeniu, segregacji i polaryzacji społecznej. Sama rewitalizacja powinna być prowadzona w konwencji dialogu społecznego. [3] Wymiar przestrzenny rewitalizacji łączy się z kształtowaniem ładu przestrzennego. Z urbanistycznego punktu widzenia istotne jest tworzenie ciągłości pomiędzy zdegradowanym obszarem a terenami przyległymi, jak najlepsze zachowanie stanu istniejącego, a także przystosowanie obszaru do nowych funkcji, które mógłby pełnić. W ramach przekształceń przeprowadza się modernizację i unowocześnianie istniejącej zabudowy, budowę nowych obiektów oraz zmiany w komunikacji i infrastrukturze. Z architektonicznego punktu widzenia rewitalizacja polega na wprowadzaniu innowacji w ramach już istniejącego pojedynczego budynku. Efektem działań jest między innymi estetyzacja obszaru. Gospodarczy aspekt rewitalizacji łączy się z ożywieniem przedsiębiorczości poprzez wykreowanie przestrzeni odpowiedniej do tworzenia nowych miejsc pracy, miejsc do prowadzenia działalności usługowej, handlowej lub produkcyjnej. Wymiar kulturowy procesu rewitalizacji jest wypadkową poprzednich trzech aspektów i polega na ochronie dziedzictwa kulturowego i historycznego zdegradowanego obszaru.

Z jednej strony rewitalizacja jest odpowiedzią na kapitalistyczną chęć zysku, a z drugiej na egalitarne podejście do przestrzeni, które postuluje, że miasto powinno być dobrem wspólnym, do którego każdy użytkownik ma jednakowy dostęp. Jej celem jest więc wyrównywanie szans. [3]

Efektom przeprowadzenia rewitalizacji w zdegradowanej dzielnicy może być jej nieprzewidziana gentryfikacja. Przyczynami tego zjawiska może być niedostatecznie duże skupienie się na naprawie sfery społecznej, podwyżki czynszów w lokalach należących do miasta w związku z poprawą ich stanu technicznego, zbyt duży nacisk na zwiększenie aktywności turystycznej lub organizacja przedsięwzięć skierowanych do przedstawicieli klasy kreatywnej i zewnętrznych inwestorów, którzy stanowią pionierów gentryfikacji. Czasem działania samorządu mogą być wręcz specjalnie zaprojektowane tak, by osiągnąć wymianę mieszkańców. Często efekty takiej rewitalizacji mogą być jedynie punktowe, o niewielkim znaczeniu. Może się jednak zdarzyć, że wypieranie ludności z rewitalizowanej dzielnicy dotknie dużą część mieszkańców.

Poniżej przedstawione zostaną trzy przykłady dzielnic, w których działania rewitalizacyjne doprowadziły do gentryfikacji: Śródka w Poznaniu, Śródmieście w Łodzi i Letnica w Gdańsku.

3.2 Poznań – Śródka

W 2006 roku w Poznaniu ruszył pierwszy Miejski Program Rewitalizacji. Jako obszar pilotażowy wybrano dzielnicę Śródka, a po kilku miesiącach poszerzono go o sąsiadujące dzielnice Chwaliszewo i Ostrów Tumski, oraz wyznaczono jeszcze jeden obszar, obejmujący fragmenty dzielnic Łazarz i Jeżyce. Były to dzielnice, w których występowały problemy społeczne, ekonomiczne i przestrzenne i zostały uznane za obszary problemowe. Wybrane na cele rewitalizacji dzielnice są położone bezpośrednio w sąsiedztwie centrum miasta i są obszarami o wysokich walorach architektonicznych i historycznych.

Historia Śródki rozpoczyna się jeszcze przed powstaniem Poznania w XIII wieku, gdy na Ostrowie Tumskim znajdowała się siedziba biskupa oraz gród. Mieszkańcy utrzymywali się z handlu i organizowaniu przeprawy przez rzeki Wartę i Cybinę. Nazwa „Śródka” pochodzi od organizowanych w środy targów. Lokacja Poznania na przeciwległym brzegu Warty w 1253 roku generowała zwiększony popyt na towary, co pozwoliło Śródce na rozwój i utrzymanie kupiecko-produkcyjnego charakteru. Specyfika Śródki utrzymała się aż do czasów drugiej wojny światowej, gdy była już kolejną z dzielnic Poznania. Po roku 1948 Śródka popadła w powolną degradację, budynki pozbawione właścicieli niszczały, a upaństwowienie zakładów i sklepów doprowadziło do pogorszenia się sytuacji majątkowej mieszkańców, którzy przestali być właścicielami, a stali się jedynie pracownikami. Dzielnica straciła część swoich mieszkańców na rzecz nowych osiedli. W latach 60-70. XX wieku historyczny układ urbanistyczny został zakłócony. Ze względu na zły stan techniczny rozebrany został most nad rzeką Cybiną, łączący Śródkę z Ostrowem Tumskim. W miejscu historycznego rynku śródeckiego poprowadzono nową, dwujezdniową ulicę tranzytową z linią tramwajową, przecinając dzielnicę na pół i unicestwiając znajdującą się na południu zabudowę. Rozbudowa ulicy Podwale, stanowiącej wschodnią granicę Śródki, i późniejszy montaż ekranów akustycznych pogłębiły fizyczne i symboliczne odcięcie dzielnicy od reszty Poznania. [19]

W momencie podjęcia decyzji o rewitalizacji Śródki, dzielnicę zamieszkiwało ok. 1000 mieszkańców, co zalicza ją do grona najmniejszych osiedli Poznania. Na obszarze znajdowało się zaledwie 41 budynków mieszkalnych (w tym 16 posiadało usługi w parterach) oraz 26 usługowych i 46 gospodarczych. Średni roczny dochód podatnika PIT wynosił 15 000zł. Zabudowa w dzielnicy wymagała remontów i uzupełnienia, a zdegradowane przestrzenie publiczne obejmowały tereny zabudowane oraz zdziczałe obszary zieleni i brzegi rzeki Cybiny. Dzielnica była funkcjonalnie, komunikacyjnie i mentalnie odizolowana od sąsiednich części miasta.

Śródka została określona jako obszar o randze ponadlokalnej, o strategicznym znaczeniu dla rozwoju miasta, przede wszystkim ze względu na swoje wysokie walory historyczne i kulturalne, które mogły stać się atrakcjami turystycznymi. Dzielnica została włączona do Traktu Królewsko-Cesarskiego – turystycznego szlaku, którego zadaniem było zwiększanie atrakcyjności turystycznej Poznania. Stwierdzono, że pomimo występowania zjawisk kryzysowych, Śródka ma potencjał w zakresie usług, turystyki i dostępności komunikacją zbiorową. Przeprowadzenie rewitalizacji było konieczne, by zapobiec degradacji walorów historyczno-kulturowych obszaru i utraty znaczenia śródmieścia Poznania. Działania rewitalizacyjne miały odbywać się na trzech płaszczyznach: przestrzennej, społecznej i gospodarczej i obejmowały 18 projektów. Największą inwestycją, łączącą w sobie wszystkie trzy aspekty rewitalizacji, była odbudowa mostu cybickiego pomiędzy Śródką a Ostrowem Tumskim (most otwarto w 2007 roku i obecnie nosi nazwę im. Biskupa Jordana). Kolejne działania obejmowały między innymi remonty chodników, kamienic i ich elewacji, adaptację dawnego budynku klasztoru dla potrzeb Katedralnej Szkoły Muzycznej, modernizację obiektów sportowych, wdrożenie systemu monitoringu oraz wprowadzenie różnorodnych programów społecznych, takich jak programy doradczo-szkoleniowe dla kobiet, czy programy reintegracji zawodowej osób w kryzysie bezdomności i długotrwale bezrobotnych. Istotną część działań rewitalizacyjnych stanowiły projekty mające pobudzać powstanie nowych funkcji turystycznych i kulturowych. W celu rozwoju turystyki na obszarze Śródki zaplanowano budowę Punktu Obsługi Wycieczek, mającego na celu organizację grup turystycznych na obszarze Traktu Królewsko-Cesarskiego. Kolejnym, późniejszym działaniem służącym turystyce było otwarcie Interaktywnego Centrum Historii Ostrowa Tumskiego (ICHOT), nazywanego też „Bramą Poznania” w 2014 roku (fot. 3.1). Monumentalna betonowa bryła muzeum wraz z przeszkloną kładką nad rzeką Cybiną łączy historię z nowoczesnością. Jeszcze w okresie sprzed przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji, dzięki działaniom Rady Osiedla, Śródka była miejscem wielu wydarzeń artystycznych i kulturowych. Dzięki programowi rewitalizacji lokalne przedsięwzięcia zyskały nowe źródło finansowania, co pozwoliło na ich organizację w szerszym niż dotychczasowy zakresie. Na Śródce regularnie realizowane są Przechadzki po Śródce, Śródeckie Spotkania, Koncerty Śródeckie, Dzień Sąsiada, a celem wydarzeń jest aktywizacja i integracja mieszkańców. Rewitalizacja dzielnicy oraz ponowne połączenie jej z Ostrowem Tumskim i resztą śródmieścia zdecydowanie poprawiły opinię o niej wśród innych mieszkańców Poznania. Symbolem i najbardziej rozpoznawalną atrakcją Śródki został powstały w 2015 roku

mural „Opowieść śródecka z trębaczem na dachu i kotem w tle” (fot. 3.2), który w graficznej formie przedstawia historię dzielnicy. [20]



Fot. 3.1 Interaktywne Centrum Historii Ostrowa Tumskiego „Brama Poznania”
Źródło: archiwum własne



Fot. 3.2 Mural „Opowieść śródecka z trębaczem na dachu i kotem w tle”
przy ul. Rynek Śródecki
źródło: nationalgeographic.pl

Działania rewitalizacyjne podjęte na Śródce wywołały pewne negatywne skutki. Szybko po ogłoszeniu MPR nastąpił wzrost czynszów w wynajmowanych lokalach należących do osób prywatnych. W latach 2006-2009 zaobserwować można było również bardzo szybki wzrost cen nieruchomości – średnia cena metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego na Śródce przekroczyła średnią dla całego miasta, co sugeruje wzmożone zainteresowanie inwestorów rewitalizowaną dzielnicą. W 2006 roku w dzielnicy sprzedano 29 mieszkań, a w 2007 – już 106. [21] Zauważalny stał się również odpływ mieszkańców, szczególnie młodych ludzi. Według badań Nowaka [22] Śródkę opuściło ok. 40% dotychczasowych mieszkańców. Z powodów

ekonomicznych zamknęła się część sklepów i lokali usługowych nastawionych głównie na obsługę lokalnej społeczności, w dzielnicy nie ma m.in. apteki. W 2010 roku zlikwidowane zostało kameralne kino „Malta”, gdy budynek przejął jego legalny właściciel – Kuria Metropolitalna. Jednocześnie możliwość inwestowania w nową zabudowę jest znacznie ograniczona – Śródka jest niedużą dzielnicą, ograniczoną ze wszystkich stron rzeką oraz szerokimi arteriami komunikacyjnymi. [23]

Podczas procesu rewitalizacji Śródki położono zbyt duży nacisk na turystyczny aspekt dzielnicy, traktując ją jako fragment większej całości – atrakcyjności turystycznej Poznania. W ten sposób warstwa społeczna zeszła na dalszy plan. W programie rewitalizacji jako spodziewane efekty rewitalizacji Śródki wymieniono przede wszystkim uzyskanie przez miasto nowych funkcji turystycznych i kulturalnych o randze metropolitalnej, powstanie nowych miejsc pracy w zakresie usług kultury, rekreacji i turystyki, powstanie obszarów o wysokich walorach krajobrazu kulturowego, naturalnego, funkcji rekreacyjnych i turystycznych oraz zwiększenie atrakcyjności śródmiejskich lokalizacji mieszkaniowych. Społeczeństwa dotyczył tylko jeden zakładany skutek: wzrost poczucia tożsamości narodowej, regionalnej i lokalnej oraz poczucia więzi z europejskim obszarem kulturowym i cywilizacyjnym. Działania nastawione na pobudzenie ruchu turystycznego nie wpłynęły znacząco na poprawę warunków zamieszkania i jakości życia dotychczasowych mieszkańców. Jak przyznaje pełnomocnik Prezydenta Miasta Poznania ds. rewitalizacji, na Śródce uaktywniły się zagrożenia procesu rewitalizacji. Twierdzi również, że niemożliwe było ochronienie dotychczasowych mieszkańców dzielnicy przed skutkami ekonomicznymi rewitalizacji przy jednoczesnym remontowaniu starych zasobów mieszkaniowych przez brak odpowiednich instrumentów prawnych. [24]

Śródka to przykład nieodpowiedniej, nieskutecznej rewitalizacji. Gentryfikacja dzielnicy przebiega w sposób ekonomiczny i symboliczny, a jednocześnie nosi znamiona turystyfikacji. Działania prowadzone przez miasto doprowadziły do szybkiego wzrostu cen mieszkań i wyrugowania dużej liczby dotychczasowych mieszkańców – czy to z chęci uzyskania zysku ze sprzedaży mieszkania, czy też z powodu braku możliwości dalszego utrzymania się w dzielnicy. Pomimo napływu nowych mieszkańców, liczba ludności dzielnicy zmniejszyła się. Nowe inwestycje, takie jak powstanie ICHOT, odbudowa mostu i stworzenie punktu wycieczek, zwiększyły ruch turystyczny na terenie Śródki (jedną z wyremontowanych kamienic zaadaptowano na pierwszy w dzielnicy hotel), a jednocześnie nie poprawiły jakości życia mieszkańców w sposób wystarczający. Z dzielnicy znikły niektóre usługi podstawowe skierowane do mieszkańców, takie jak apteki czy sklepy spożywcze, a w zamian pojawiły się lokale gastronomiczne. Odnowa zdegradowanego obszaru i organizacja wydarzeń kulturowych doprowadziła do poprawy wizerunku Śródki wśród innych mieszkańców Poznania.

Ocenę przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych oraz ich rezultatów przedstawiono w tabelach 3.2 i 3.3

Tab. 3.2 Autorska ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji Śródki

Ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji	
Skutki pozytywne	Skutki negatywne
Poprawa wizerunku dzielnicy wśród mieszkańców Poznania	Wyrugowanie dużej liczby dotychczasowych mieszkańców
Remonty i modernizacja gminnej zabudowy	Zmniejszenie się liczby mieszkańców
Powstanie nowych lokali usługowych i gastronomicznych	Likwidacja części sklepów i lokali usługowych, głównie tych nastawionych na mieszkańców dzielnicy
Nowa zabudowa i stopniowe wypełnianie luk w pierzejach	Znaczny wzrost cen mieszkań (przewyższający średnią dla Poznania)
Organizacja imprez integrujących lokalną społeczność	Turystyfikacja dzielnicy

Źródło: opracowanie własne

Tab. 3.3 Autorska ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych na Śródcie

Ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych	
Aspekty pozytywne	Aspekty negatywne
Dofinansowanie lokalnych wydarzeń	Zbyt duże skupienie się na projektach kierowanych do turystów, pobudzających ruch turystyczny
Implementacja programów społecznych przeciwdziałających bezrobociu i wspierających kobiety	Postrzeganie Śródkę prawie wyłącznie jako część większej całości, zamiast skupić się na indywidualnych problemach dzielnicy
Odbudowa mostu i ponowne połączenie funkcjonalne Śródkę ze śródmieściem	

Źródło: opracowanie własne

3.3 Łódź

Spośród innych dużych polskich miast Łódź zdecydowanie wyróżnia się stanem własności mieszkań. Aż 38%, czyli więcej niż co trzecie mieszkanie, należy do gminnego zasobu mieszkań komunalnych. W 2003 roku były to aż 123 tysiące lokali, lecz ich liczba co roku spada. Dwie trzecie zasobu komunalnego stanowią kamienice wybudowane jeszcze przed II wojną światową. [25] Budynki te znajdują się w większości w reprezentatywnej strefie śródmiejskiej, często cechują się niskim standardem zamieszkania i przestrzeni publicznych wokół domów. Jest to skutek powojennej polityki mieszkaniowej, która pozwoliła na powolną degradację i niszczenie kamienic. Część z nich została wyprzedana w latach 90., po okresie transformacji, jednak to również nie powstrzymało dekapitalizacji zabudowy. Budynki były sprzedawane często po cenach dużo niższych niż rynkowe, z dużą bonifikatą, lecz nowi właściciele i wspólnoty mieszkaniowe nie dysponowały odpowiednimi funduszami, by przeprowadzić gruntowne remonty. Komunalne kamienice są jednocześnie miejscem kumulacji wielu problemów społecznych, bezrobocia, ubóstwa oraz zjawisk patologicznych, a ich zły stan techniczny może negatywnie wpływać na stan zdrowia mieszkańców. Powszechnym problemem było także niepłacenie czynszów i eksmisje. Tak duży zbiór nieruchomości w zasobie komunalnym pozwolił jednak miastu na

opracowanie szerokiego programu rewitalizacji i przywrócenia walorów historycznej zabudowie.
[26]

Od roku 2011 w Łodzi realizowany jest finansowany ze środków miasta program „Mia100 kamienic”, później przemianowany na „Miasto Kamienic”, bazowany na wcześniejszych doświadczeniach rewitalizacyjnych Wrocławia. Jest on określony jako długoletni program przywracający Łodzi dawny blask. Jego głównym celem jest poprawa warunków bytowych mieszkańców wybranych kamienic poprzez serię remontów i modernizacji. Atrakcyjniejsze i estetyczne centrum miało przyciągać nowych mieszkańców, turystów i inwestorów i skutkować pobudzeniem gospodarczym obszaru. Kamienice, które dotąd stały puste, miały zostać sprzedane w cenach rynkowych, aby mogły stać się źródłem finansowania kolejnych remontów. Odnowa położonych centralnie zasobów mieszkaniowych miała również rozpocząć ruch powrotu do miasta i ograniczania rozwijającej się suburbanizacji. Mieszkanie w śródmieściu miało stać się modne. Założono, że wyremontowane zostanie sto (a z biegiem czasu i więcej) zlokalizowanych w zabytkowym Śródmieściu budynków. Aby kamienica została zakwalifikowana do programu, musiała być własnością lub też współwłasnością gminy o dogłębnie zweryfikowanym stanie prawnym, być w złym stanie technicznym lub przeznaczonym do rozbiórki oraz posiadać walory architektoniczne lub być częścią wartego zachowania układu urbanistycznego. Wybierano kamienice leżące w centrum, lecz najczęściej poza główną ulicą Piotrkowską. Jednocześnie przy okazji remontów zmniejszona miała zostać liczba mieszkań socjalnych w kamienicach, które miały zostać przeniesione do innych, mniej reprezentacyjnych dzielnic.

Modernizacje przeprowadzane w lokalach komunalnych dotyczyły bardzo szerokiego zakresu, co było wynikiem wieloletnich zaniedbań. Zlikwidowano współdzielone toalety znajdujące się na korytarzach kamienic (a czasem nawet w podwórku), mieszkania wyposażono w łazienki. W miarę możliwości zmienione zostały układy funkcjonalne lokali na bardziej dopasowane do potrzeb mieszkańców, w tym osób z niepełnosprawnościami. Wykonane zostały docieplenia i remonty elewacji oraz klatek schodowych, wzmocnienie i wymiany stropów i dachów. Przyłączenie mieszkań do sieci ciepła systemowego i likwidacja indywidualnych źródeł ogrzewania pozwoliła na zmniejszenie emisji CO₂ i obniżenie kosztów energii. Elewacje zostały odnowione, w kamienicach odtwarzano detal architektoniczny. Zakres prac był różnorodny, zależny od stanu technicznego budynku. W ramach estetyzacji otoczenia kamienic zagospodarowane zostały podwórza, a w zakres prac wchodziły m.in. stworzenie zieleńców i miejsc rekreacji, wymiana nawierzchni i ogrodzeń, zagospodarowanie miejsc składowania odpadów. Przykładowe efekty przeprowadzonych prac przedstawiono na fot. 3.3 i fot. 3.4.



Fot. 3.3 Kamienica przy ul. Wólczańskiej 151 przed i po remoncie
źródło: bryła.pl



Fot. 3.4 Kamienica przy ul. Legionów 48 przed i po remoncie
źródło: bryła.pl

Na początku zakładano, że projekt będzie miał jedynie charakter remontowy i choć zidentyfikowano pewne problemy społeczne, nie przewidziano większego udziału lokalnej społeczności w procesie rewitalizacji, co spowodowało pewne niezadowolenie ze strony mieszkańców. Lokatorzy oczekiwali wspólnej dyskusji na temat celu programu, jego sposobu realizacji i polityki wykwaterowań. Informacje na temat programu były mocno limitowane – projekt był niesformalizowany, plany miasta co do kamienic zawarte były w innych dokumentach, m.in. *Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*. Głównym rezultatem w sferze społecznej miała być poprawa warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych i utrzymanie funkcji mieszkaniowej budynków. Przeprowadzane przez miasto remonty miały stanowić przykład i dobry wzorzec do naśladowania dla właścicieli prywatnych kamienic.

W celu wykonania odpowiednich prac mieszkania musiały zostać zwolnione przez dotychczasowych lokatorów, co początkowo budziło ich dużą niechęć i opór wobec działań samorządu. Osoby z prawem do mieszkania komunalnego otrzymywały mieszkania zastępcze, które zostały uprzednio wyremontowane za kwotę średnio 30 tys. zł na mieszkanie. Lokatorzy mogli po remoncie powrócić do swoich poprzednich mieszkań, z dodatkową możliwością zamiany mieszkania na mniejsze, musieli jednak liczyć się z wysoką podwyżką czynszu. Duża część mieszkańców nie wróciła do wcześniej zamieszkiwanego lokalu, czy to z powodu wyższych opłat, czy też niechęci do kolejnej przeprowadzki. Opinie pozytywne mieszały się z negatywnymi. Część

osób była zadowolona z przeprowadzonych remontów i odczuła wyraźną poprawę warunków życia oraz estetyki przestrzeni publicznych; inni wyrażali niezadowolenie ze sposobu przeprowadzenia całej procedury, z podwyżek czynszu i inwazyjności prac. [27]

Projekt „Miasto Kamienic” stał się również bazą dla innych projektów komplementarnych: „Lokale dla kreatywnych”, „Strych” i „Miasto studentów”. Wszystkie były programami mającymi udostępnić mieszkania i lokale w wyremontowanych w ramach „Miasta kamienic” budynkach dla konkretnych grup społecznych. „Lokale dla kreatywnych” to realizowany od 2012 roku konkurs, w ramach którego osoby pracujące w branży kreatywnej mogą wynająć lokal w centrum na preferencyjnych warunkach na otworenie własnego biznesu [28]. Zadaniem programu jest nadanie nowego życia opuszczonym i zdegradowanym lokalom użytkowym. Działanie wspiera przedsiębiorczość, często wśród młodych ludzi. W każdej edycji dostępne są lokale o zróżnicowanej powierzchni i centralnej lokalizacji. W 2013 ruszył program „Strych”. W kamienicach wyremontowanych w ramach programu „Miasto kamienic” miasto udostępniło do wynajmu przestronne strychy i poddasza. Warunkiem uzyskania takiego mieszkania była konieczność samodzielnego wyremontowania go i adaptacja na mieszkanie oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu. Zainwestowane pieniądze można „odzyskać” dzięki niskiemu czynszowi – wysokości jedynie 20% normalnego. [29] Po pięciu latach możliwy jest wykup takiego mieszkania na zwyczajnych warunkach. Rok później odbyła się pierwsza edycja programu „Miasto studentów”. Do konkursu mogli zgłaszać się absolwenci łódzkich wyższych uczelni posiadający umowę o pracę oraz studenci ostatniego roku. Warunkiem koniecznym była rekomendacja rektora, mieszkania więc mogły dostać przede wszystkim osoby wyróżniające się naukowo. Przyznawane mieszkania oferowane były w preferencyjnej cenie wynajmu (10zł/m²) z umową na czas nieokreślony. Co roku udostępniane było do 50 mieszkań jedno- i dwupokojowych. [30] Ponadto, w kamienicach wyznaczono również lokale przeznaczone na cele społeczne, takie jak świetlice dla mieszkańców.

W przypadku Łodzi to właśnie władze miasta są głównym gentryfierem. Sam projekt „Mia100 kamienic” zakończył się sukcesem i zrealizował swój główny cel – wyremontowanie stu kamienic w zakładanym czasie – na co przeznaczono sumę 210 mln zł. Program został następnie przedłużony pod lekko zmienioną nazwą, a kolejne kamienice sukcesywnie modernizowane są również i teraz. Przeprowadzone działania wpłynęły pozytywnie na wizerunek Łodzi oraz jej Śródmieścia, które często postrzegane było jako zaniedbane, niebezpieczne. Jednak według danych udostępnionych przez Urząd Miasta Łodzi, do roku 2014 jedynie 30% mieszkańców, którzy zmuszeni byli do wyprowadzki na czas remontu, powróciło do swojego poprzedniego mieszkania [31], co wydaje się kłócić z samą ideą rewitalizacji. Nie jest możliwe jednoznaczne określenie, czy dotychczasowi lokatorzy nie byłoby w stanie podolać finansowo w nowo wyremontowanym mieszkaniu, czy może mieszkanie zastępcze w pełni odpowiadało ich potrzebom, co powstrzymało ich od kolejnej przeprowadzki. Można jedynie zastanowić się, czy przymusowe wysiedlenie z kamienicy nie doprowadziło do pogłębienia wykluczenia społecznego części osób. Tworząc programy towarzyszące, takie jak „Lokale dla kreatywnych”, „Strych” czy

„Miasto studentów” i likwidując większość mieszkań socjalnych, miasto rozpoczęło proces odmładzania śródmieścia i powrotu do miasta, jednocześnie wskazując, jakie grupy społeczne są najbardziej pożądane na tym obszarze – młode osoby o wysokim kapitale kulturowym, osoby z klasy kreatywnej, czyli pionierzy gentryfikacji, których działalność rozpoczyna ciąg przemian w dzielnicy. Działania władz miasta świadomie zainicjowały wymianę społeczną mieszkańców Śródmieścia.

Ocenę przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych oraz ich rezultatów przedstawiono w tabelach 3.4 i 3.5.

Tab. 3.4 Autorska ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji Śródmieścia Łodzi

Ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji	
Skutki pozytywne	Skutki negatywne
Odmłodzenie społeczności śródmieścia	Wyrugowanie dużej części dotychczasowych mieszkańców
Gruntowna odnowa XIX i XX-wiecznego zasobu mieszkaniowego zlokalizowanego w historycznym śródmieściu	Spadek zaufania do władz wskutek niedostatecznie szerokiego przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami
Podniesienie jakości zamieszkania w zabytkowych kamienicach	
Pojawienie się w śródmieściu młodych osób o wyższym kapitale kulturowym	

Źródło: opracowanie własne

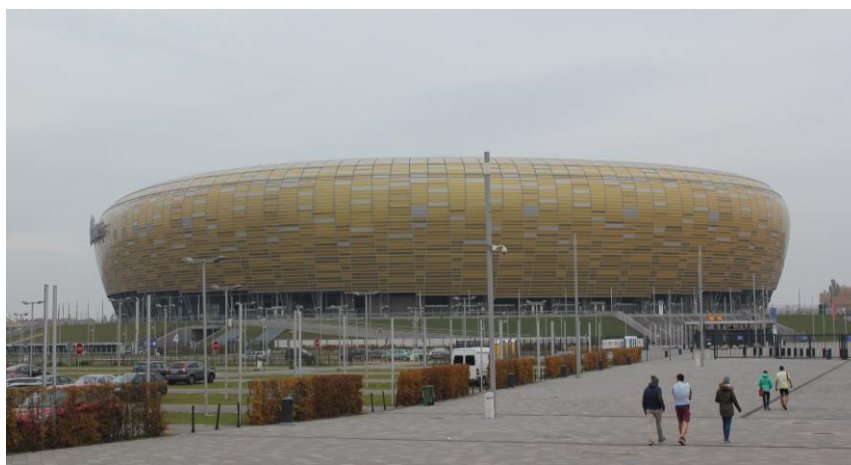
Tab. 3.5 Autorska ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych w Śródmieściu Łodzi

Ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych	
Aspekty pozytywne	Aspekty negatywne
Wieloletni program remontów i modernizacji zabytkowych kamienic w zasobie komunalnym	Niedostateczne włączanie mieszkańców kamienic w proces planowania działań rewitalizacyjnych
Wdrożenie projektów komplementarnych, pozwalających na uzyskanie mieszkania lub lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej na preferencyjnych warunkach	Brak działań społecznych na rzecz mieszkańców

Źródło: opracowanie własne

3.4 Gdańsk – Letnica

Rewitalizacja gdańskiej dzielnicy Letnica to pierwszy taki przypadek w mieście, gdzie procesy rewitalizacyjne doprowadziły do wyparcia dużej części mieszkańców. [32] Letnica zlokalizowana jest na dolnym tarasie Gdańska, w bliskiej odległości od historycznego centrum, na zachodnim brzegu Martwej Wisły. Jest to dzielnica o charakterze przede wszystkim przemysłowym, a część mieszkaniowa zajmuje jedynie niewielki fragment jej obszaru i przypomina bardziej nieduże miasteczko, niż jedną z dzielnic wielkiego miasta. Na jej niską atrakcyjność wpływa nie tylko przemysłowe otoczenie, ale także nieczynne już składowisko popiołów z pobliskiej elektrociepłowni, sąsiadujące z mieszkaniową częścią dzielnicy, niski poziom wód gruntowych oraz zabudowa mieszkaniowa o bardzo niskim standardzie, w większości przedwojenna. Podjęta w latach 70. XX wieku decyzja o likwidacji funkcji mieszkaniowej Letnicy doprowadziła do całkowitego zaprzestania inwestowania w infrastrukturę i remonty, w rezultacie skutkując znaczną degradacją dzielnicy. Chociaż od tej decyzji miasto odeszło w latach 90., stan zasobu mieszkaniowego i infrastruktury nie uległ poprawie. Rewitalizacji miasto podjęło się przede wszystkim ze względów wizerunkowych – zamieszkiwana część dzielnicy znajdowała się w bezpośrednim sąsiedztwie stadionu budowanego na mistrzostwa Europy w piłce nożnej EURO 2012 (fot. 3.5). Działania rewitalizacyjne rozpoczęto w 2010 roku. Letnicę zamieszkiwało wówczas 1386 osób i pod względem ludności była to najmniejsza dzielnica Gdańska.



Fot. 3.5 Stadion Energa Gdańsk
Źródło: archiwum własne

Stan infrastruktury dzielnicy określono w *Lokalnym Programie Rewitalizacji* z 2009 r. jako bardzo zły, jedynie kanalizacja sanitarna nie wymagała wymiany. W dzielnicy nie istniała wówczas kanalizacja deszczowa, co przy występującym tam wysokim stanie wód gruntowych prowadziło do podtapiania ulic. Większość budynków mieszkaniowych była w złym i bardzo złym stanie technicznym, nie spełniały norm ciepła, były zagrzybione. Występował problem z dostępem mieszkań do łazienki i toalety. Praktycznie cały zasób mieszkaniowy dzielnicy stanowił własność komunalną. Jako główne problemy społeczne w dokumencie wskazano bezrobocie, bierność społeczną, pesymizm mieszkańców i brak chęci do współdziałania i aktywności. Gospodarczy kryzys obszaru rozpoczął się w latach 90., gdy upadło wiele

przedsiębiorstw zlokalizowanych w okolicy. Zwrócono także uwagę na brak wykształconego centrum dzielnicy, takiego jak główna ulica czy rynek, które w naturalny sposób gromadziłyby mieszkańców. Inne przestrzenie publiczne były zdewastowane. Dzielnica cieszyła się w Gdańsku złą sławą, mimo że poziom przestępczości wcale nie był tam znaczny – sam stan techniczny budynków i infrastruktury oraz niska jakość otoczenia prowadziły do utrwalenia się negatywnego wizerunku Letnicy. [33]

Dzielnica spełniała kryteria kwalifikujące ją do programu rewitalizacji. Po dekadach zaniedbań miasto zamierzało podjąć kroki prowadzące do poprawy jakości życia i zamieszkania na obszarze Letnicy. W ramach rewitalizacji wyremontowano i zmodernizowano 29 budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego. Działania obejmowały wykonanie izolacji termicznej, wymianę stolarki drzwiowej i okiennej, naprawę i wymianę pokrycia dachowego, wymianę instalacji technicznych, w tym wyposażenie budynków w ogrzewanie gazowe i likwidację pieców, a także odgrzybienie mieszkań i wykonanie łazienek. Dzięki podjętym działaniom 142 lokale mieszkalne przekształcono w 129 pełnowartościowych mieszkań o podniesionym standardzie. Przykładowe realizacje remontów przedstawiono na fot. 3.6-3.9. Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego wybudowało również pięć nowych budynków o łącznej liczbie 69 mieszkań. Zagospodarowane zostały przestrzenie podwórek jako przestrzenie półpubliczne, przeznaczone dla mieszkańców poszczególnych budynków. Prace obejmowały nasadzenia zieleni, urządzenie miejsc wypoczynku dla mieszkańców obiektami małej architektury, uporządkowanie przestrzeni o charakterze gospodarczym i uporządkowanie parkowania. Na terenie dzielnicy powstały także dwa nowe place zabaw. W celu aktywizacji społecznej mieszkańców Letnicy postanowiono zaadaptować budynek dawnej szkoły na „Dom Otwarty”, w ramach którego realizowane miały być działania takie jak: doradztwo prawne, finansowe i zawodowe, organizacja szkoleń dla osób długotrwale bezrobotnych, grup samopomocowych i grup wsparcia, utworzenie świetlicy socjoterapeutycznej dla dzieci z rodzin dysfunkcyjnych a także „Klubu Malucha” i klubu seniora, prowadzenie centrum wsparcia i informacji dla osób niepełnosprawnych oraz organizacja różnorodnych kółek zainteresowań, takich jak klub czytelniczy czy zespół muzyczny. [34] [35] [36]



Fot. 3.6 Budynek przy ul. Starowiejskiej 24 przed i po rewitalizacji
źródło: Biuro Rozwoju Gdańska



Fot. 3.7 Budynek przy ul. Starowiejskiej 20 przed i po rewitalizacji
źródło: Biuro Rozwoju Gdańska



Fot. 3.8 Budynek przy ulicy Starowiejskiej 15/16 przed i po rewitalizacji
źródło: Biuro Rozwoju Gdańska



Fot. 3.9 Budynek przy ulicy Starowiejskiej 18 przed i po rewitalizacji
źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Przeprowadzone działania zdecydowanie przyczyniły się do polepszenia jakości życia mieszkańców Letnicy. Poprawa stanu technicznego mieszkań jednocześnie doprowadziła też do utraty prawa do obniżek czynszu przysługujących ze względu na zły stan techniczny lokalu. Ze stawki bazowej wynoszącej 4,08zł/m² czynsz wzrósł do 10,20zł/m². [32] Podwyżka czynszu sprawiła, że tylko około połowa dotychczasowych mieszkańców remontowanych budynków wróciła do swoich mieszkań. Nowi lokatorzy, którzy weszli na ich miejsce, pochodzili głównie z dzielnic sąsiadujących z Letnicą (Wrzeszcz Dolny, Wrzeszcz Górny, Brzeźno, Nowy Port), a także z Oruni. Choć kierownik ówczesnego Referatu Rewitalizacji zapewniał, że „program rewitalizacji Letnicy nie zakładał i nie realizował w żaden sposób wykwaterowywania mieszkańców dzielnicy” oraz że „zasadą programu było zatrzymanie jak największej liczby mieszkańców na terenie dzielnicy”, wyrugowanie połowy mieszkańców dzielnicy stało się niezamierzonym efektem ubocznym przeprowadzonej rewitalizacji. Nowo powstały „Dom Otwarty” uznano za „funkcjonujący, ale w niesatysfakcjonującym zakresie”. (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015)

Z badania Jakóbczyk-Gryszkiewicz przeprowadzonego w 2014 roku wynika, że postrzeganie efektów rewitalizacji dzielnicy jest zróżnicowane. Za zalety uznano wyremontowane ulice i budynki, a także przeprowadzone we współpracy z mieszkańcami zagospodarowanie podwórek. Zwrócono także uwagę na niedociągnięcia w postaci niskiej jakości wykonanych prac remontowych, prowadzące do pękania ścian i zawilgocenia mieszkań.

Zrewitalizowana Letnica wzbudziła zainteresowanie prywatnych inwestorów. Od 2017 przy ulicy Starowiejskiej powstaje osiedle Nowa Letnica, budowane przez dewelopera Robyg (fot. 3.10). Planowane jest powstanie 2500 mieszkań, w których zamieszka ponad 7 tys. osób. Deweloper Atal wybudował osiedle Przyszań Letnica przy ulicy Letnickiej, składające się z ok. 230 mieszkań. Oznacza to, że w ciągu kilku najbliższych lat liczba nowych mieszkańców prawie siedmiokrotnie przekroczy liczbę dotychczasowych letniczan. Zanikająca funkcja przemysłowa z biegiem czasu zwolni miejsce na kolejne inwestycje mieszkaniowe w Letnicy.



Fot. 3.10 Osiedle Nowa Letnica
źródło: rynekpierwotny.pl

Choć jakość zamieszkania na terenie Letnicy uległa poprawie, rewitalizacja dzielnicy doprowadziła do niezamierzonego efektu – gentryfikacji. Mimo że nowi mieszkańcy prawdopodobnie nie byli przedstawicielami klasy średniej, ani tym bardziej wyższej, działania prowadzone przez miasto doprowadziły do ekonomicznego wyrugowania części letniczan i zmuszenia ich do znalezienia nowego lokum. W tabelach 3.6 i 3.7 przedstawiono ocenę przeprowadzonych działań i rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji.

Tab. 3.6 Autorska ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji Letnicy

Ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji	
Skutki pozytywne	Skutki negatywne
Poprawa stanu technicznego mieszkań	Wyrugowanie około połowy dotychczasowych mieszkańców
Poprawa stanu infrastruktury technicznej	Znaczne podwyżki czynszów w mieszkaniach
Zwiększone zainteresowanie podmiotów prywatnych inwestowaniem w dzielnicy	

Źródło: opracowanie własne

Tab. 3.7 Autorska ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych w Letnicy

Ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych	
Aspekty pozytywne	Aspekty negatywne
Budowa nowych mieszkań komunalnych TBS	Skupienie się głównie na sferze infrastrukturalnej
Utworzenie „Domu Otwartego” i prowadzenie działań społecznych aktywizujących lokalną społeczność	

Źródło: opracowanie własne

3.5 Podsumowanie

W każdym z przedstawionych studiów przypadku na skutek przeprowadzonej rewitalizacji doszło do wyrugowania z dzielnicy części mieszkańców. Szczegółowe przyczyny różnią się jednak od siebie, pokazując, że sposób zaplanowania działań ma wpływ na dalsze losy rewitalizowanej dzielnicy. W opisanych powyżej przypadkach to właśnie działania rewitalizacyjne były główną przyczyną wymiany ludności, nie miały więc w nich zastosowania teoretyczne modele przebiegu procesu gentryfikacji. Jak już wcześniej wspomniano, gentryfikacja przebiegająca w Polsce w większości przypadków ma charakter jedynie marginalny i tak też jest w przedstawionych powyżej przykładach.

W przypadku poznańskiej Śródki pilotażowy program rewitalizacji bardzo mocno skupiał się na podniesieniu atrakcyjności turystycznej dzielnicy w celu zwiększenia zainteresowania turystów samym Poznaniem. Zakładane efekty rewitalizacji podkreślały głównie rozwój usług o randze metropolitalnej na Śródce, co sugeruje, że zaplanowane w programie działania społeczne miały mniejsze znaczenie. Działania w przestrzeni dzielnicy w większości skupiły się na remontach elewacji, co nie przyczyniło się w znacznym stopniu do poprawy jakości życia mieszkańców. Ze Śródki ubyło ok. 40% pierwotnych mieszkańców, nie da się jednak jednoznacznie określić, czy wyprowadzki podyktowane były brakiem możliwości utrzymania się przy wyższym czynszu, czy chęć zysku ze sprzedaży mieszkania w zrewitalizowanej dzielnicy.

W Łodzi częściowa gentryfikacja śródmieścia była z góry zakładana przez miasto. Programy wdrożone równolegle z prowadzonymi w ramach „Miasta kamienic” remontami miały za zadanie ściągnąć do centrum pionierów gentryfikacji: osoby młode, wykształcone, przedsiębiorcze, z branży kreatywnej, chcące brać na siebie odpowiedzialność za kształtowanie swojego otoczenia. Zlikwidowano większość mieszkań socjalnych i utworzono nowe, w mniej reprezentacyjnych dzielnicach oddalonych od centrum. Działania te mają na celu podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej śródmieścia Łodzi, utworzenie warunków do rozwoju nowych usług i podniesienie jakości zamieszkania w zabytkowych kamienicach, a także zachęcenie prywatnych właścicieli do przeprowadzania remontów i modernizacji na wzór miasta.

Podczas rewitalizacji Letnicy uruchomiono programy zarówno infrastrukturalne, jak i społeczne. Gentryfikacja i wymiana ok. połowy mieszkańców była działaniem niezamierzonym, powstałym na skutek wzrostu czynszów. Po wykonaniu remontów i działań modernizacyjnych w przedwojennych budynkach komunalnych najemcy stracili prawa do obniżek czynszu, który

zwiększył się o 2,5 raza. Często towarzyszący rewitalizacji wzrost wysokości czynszu jest jednym z powodów wyrugowania pierwotnych mieszkańców rewitalizowanych dzielnic.

4. REWITALIZACJA DOLNEGO MIASTA W GDAŃSKU

Gdańsk to największe miasto północnej Polski, gospodarcze, kulturalne i turystyczne centrum regionu. Szczyci się tysiącletnią historią, różnorodnością i otwartością na nowoczesność. Tak jak i w innych miastach w Polsce, ostatnie dekady to dla Gdańska czas intensywnego występowania zjawisk przestrzennych, takich jak suburbanizacja, reurbanizacja i rewitalizacja.

Dolne Miasto stanowi południowo-wschodnią część gdańskiej historycznej dzielnicy Śródmieście, jest jednak w znaczący sposób odizolowane od swojego sąsiedztwa. Od reszty dzielnicy od zachodu oddziela je kanał Nowej Motławy, a od północy szeroka ulica Podwale Przedmiejskie. Południowa i wschodnia część dzielnicy domknięta jest XVII-wiecznymi fortyfikacjami, obecnie pełniącymi funkcje rekreacyjne. Dolne Miasto bezpośrednio sąsiaduje z Długimi Ogrodami, Starym Przedmieściem i intensywnie rozbudowującą się Wyspą Spichrzów. Dzięki zachowanej historycznej zabudowie z XIX i XX wieku, pozostałościom po przemysłowej przeszłości dzielnicy i charakterystycznych bastionach zlokalizowanych nad Oplływem Motławy, Dolne Miasto szczyci się swoją własną, unikatową specyfiką miejsca. Przez wiele lat obszar ten owiany był złą sławą i ulegał powolnej degradacji. Obecnie jednak pod wpływem nowych inwestycji wizerunek ten zaczyna się zmieniać na lepsze.

Na Dolnym Mieście od 2004 roku nieprzerwanie prowadzone są działania rewitalizacyjne. Jest to szczególnie cenny fragment Śródmieścia, ponieważ duża część XIX-wiecznej zabudowy i układu urbanistycznego nie została zniszczona przez działania wojenne. W dzielnicy znajdują się duże rezerwy terenowe, pozwalające na intensywny rozwój w przyszłości. Dolne Miasto jest także siedzibą Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia” – ośrodka kultury o randze ponadlokalnej, swoją siedzibę ma tutaj również największe polskie przedsiębiorstwo odzieżowe LPP.

4.1 Historia dzielnicy

Na początku swojej historii jako części Gdańska Dolne Miasto było podmokłym obszarem łąkowym, który w roku 1346 Rada Miejska nadała rzeźnikom, przez co zyskał nazwę Świńskie Łąki. Dopiero w połowie XVI wieku przekopano kanał Nowej Motławy. Na początku XVII wieku obszar ten nadal służył okolicznym mieszkańcom jako teren wypasu zwierząt. W 1636 roku, podczas wojen polsko-szwedzkich, łąki otoczono fortyfikacjami, a cały obszar wszedł w skład historycznego Gdańska. W ciągu kolejnych kilkudziesięciu lat zabudowa na Dolnym Mieście, dotąd nielicznie zamieszkiwanym, przybrała bardziej uporządkowany charakter. W celu osuszenia okolicznych terenów wykopane zostały kanały, a przy nich poprowadzone ulice. Główne kanały przebiegały równoległe do Motławy i połączone były ze sobą kanałami poprzecznymi. Wraz z osuszaniem kolejnych gruntów zaczęto zasypywać kanały, które już spełniły swoje zadanie, a ostatni z nich zlikwidowano w 1871 roku po uruchomieniu kanalizacji miejskiej. W miejscu kanałów powstała siatka ulic, widoczna także we współczesnym układzie

urbanistycznym Dolnego Miasta. W 1885 roku na współczesnej ulicy Łąkowej uruchomiono tramwaj konny, a piętnaście lat później elektryczny, z zajezdnią przy obecnej ulicy Kurzej.



Fot. 4.1 Widok na Dolne Miasto, bastiony i słuzę kamienną z lotu ptaka, ok. 1910 r.
źródło: muzeumpomorza.pl



Fot. 4.2 Ulica Wróbla, ok. 1910 r. Zachowana do dziś ścieżka pomiędzy jezdniami jest śladem po dawnym kanale odwadniającym. Po prawej stronie widoczny jest uruchomiony w 1900 r. tramwaj elektryczny.
źródło: muzeumpomorza.pl

Dzielnica zaczęła intensywnie się rozwijać dopiero w XIX i XX wieku. Część osuszonego kanałami terenu stała się letnią rezydencją rodziny Uphagenów, po której pozostałością jest klasycystyczny dwór z ok. 1800 roku, znajdujący się na skrzyżowaniu ulic Łąkowej i Kieturakisa. W połowie XIX wieku dwór został wykupiony przez zamożnego kupca J.G. Kuhna – budynek stał się częścią katolickiego szpitala Najświętszej Marii Panny, w którym opieką nad chorymi zajmowały się Siostry Boromeuszki (fot. 4.3 i 4.4). W latach 1874-1876 na południowym krańcu Dolnego Miasta powstało osiedle tanich domków robotniczych sponsorowanych przez Fundację dr Georga Abbega. Do dziś zachowała się kolonia na bastionie Królik (fot. 4.5), budynek przy ulicy Dobrej (obecnie świetlica) i zabudowa przy ulicach Zielonej, Wierzbowej i Polnej.



Fot. 4.3 Szpital Najświętszej Marii Panny, wcześniej dwór Uphagenów, ok. 1910 r.

źródło: muzeumpomorza.pl



Fot. 4.4 Szpital Najświętszej Marii Panny, widok z lotu ptaka, ok. 1910 r.

źródło: muzeumpomorza.pl



Fot. 4.5 Domy robotnicze Fundacji dr Georga Abbega na bastionie Królik
źródło: archiwum własne

W połowie XIX wieku w dzielnicy rozwinął się przemysł, korzystając z bliskości rzeki i możliwości transportu wodnego. Znajdowały się tam wytwórnie margaryny i krochmalu, rafineria cukru trzcinowego, młyny zbożowe i olejowe oraz fabryki z branży metalowej. W związku z uzyskaniem przez Gdańsk statusu twierdzy, konieczne było wybudowanie fabryk i warsztatów na potrzeby garnizonu. Przy dzisiejszej ulicy Ułańskiej założono Warsztaty Artyleryjskie, które zajmowały się naprawą sprzętu wojskowego. Miejsce rafinerii cukru przy ulicy Łąkowej zajęła Królewska Fabryka Karabinów, w której uruchomiono jedną z pierwszych maszyn parowych w Gdańsku, i która w szczytowym okresie działalności zatrudniała aż 6,5 tysięcy osób, co czyniło z niej jeden z największych zakładów pracy w mieście. W dzielnicy pojawił się też magazyn prochowy. Pod koniec XIX wieku wybudowano domy dla robotników pracujących w fabrykach wojskowych przy obecnych ulicach Chłodnej, Sempołowskiej i Królikarnia.

Na przełomie XIX i XX wieku na Dolnym Mieście, głównie w rejonie obecnej ulicy Łąkowej, powstało wiele nowych kamienic w stylu secesyjnym i eklektycznym, o bogatym wystroju i ciekawej architekturze. W roku 1880 dzielnice zamieszkiwało ok. 6600 osób; w 1914 roku liczba budynków wynosiła 499, a liczba mieszkańców wzrosła aż do 17 tys. Jedna trzecia mieszkań miała co najmniej 3 pokoje, a czynsze dorównywały tym na Głównym Mieście.

Gdy w 1920 roku utworzono zdemilitaryzowane Wolne Miasto Gdańsk, zlikwidowane zostały Warsztaty Artyleryjskie, a w latach 40. XX wieku na ich miejscu powstała Fabryka Opakowań Blaszanych i Blachy i inne firmy związane z przemysłem. Swoją działalność zakończyła także fabryka karabinów, a opuszczony budynek zajęty został przez firmy produkcyjne i handlowe, aż w końcu po II wojnie światowej uruchomiono w nim Gdańskie Zakłady Futrzarskie. W 1928 roku do użytku został oddany charakterystyczny modernistyczny budynek przy ulicy Łąkowej, w którym ulokował się Gdański Monopol Tytoniowy (fot. 4.6). Po II wojnie światowej dzielnica utrzymała swój mieszkaniowo-przemysłowy charakter. Dolne Miasto nie ucierpiało znacznie wskutek działań wojennych, co pozwoliło na zachowanie większej części historycznej zabudowy i siatki ulic w niezmiennym stanie.



Fot. 4.6 Charakterystyczny budynek Gdańskiego Monopolu Tytoniowego,
początek XX wieku
źródło: muzeumpomorza.pl

Degradacja dzielnicy rozpoczęła się w latach 60. XX wieku, po otwarciu w 1959 roku tzw. trasy W-Z, ulicy Podwale Przedmiejskie. Droga z torami tramwajowymi pomiędzy jezdniami, o łącznej szerokości ponad 35 metrów, fizycznie odcięła Dolne Miasto od reszty Śródmieścia, jednocześnie przerywając ciągłość ulicy Łąkowej. Jediną możliwością przejścia na drugą stronę ulicy stały się przejścia podziemne poprowadzone w tunelach. Przy ulicy Kamienna Grobla wybudowane zostało osiedle Dolne Miasto I, składające się z pięciu dziesięciokondygnacyjnych punktowców, a kilka lat później podobny budynek postawiono na skrzyżowaniu ulicy Chłodnej i Łąkowej. Modernistyczne bloki oderwane są całkowicie od historycznej siatki ulic. Pod koniec lat 90. XX wieku z dzielnicy wycofano tramwaj i zlikwidowano zajezdnię. [37]

4.2 Potencjał gentryfikacyjny Dolnego Miasta

Wystąpienie zjawiska gentryfikacji, jego stopień zaawansowania i główne cechy charakterystyczne zależą przede wszystkim od lokalnych uwarunkowań i kontekstu danej dzielnicy. Mimo to można wskazać kilka znaków szczególnych gentryfikujących się dzielnic. Głównym aspektem przyciągających pierwszych gentryfierów jest przede wszystkim centralna lokalizacja i bliskość miejsc pracy, kultury, odpoczynku i rozrywki. Dzielnice podlegające procesom gentryfikacji są zazwyczaj zdegradowane, o zdekapitalizowanym zasobie mieszkaniowym, najczęściej historycznym. Cechą charakterystyczną jest również posiadanie specyficznego *genius loci* – wyjątkowej, niepowtarzalnej tożsamości dzielnicy, wyróżniającej ją spośród innych obszarów miasta. Zdecydowanie pożądane przez gentryfierów są także tereny zieleni, umożliwiające rekreację w pobliżu miejsca zamieszkania.

Wszystkie te podstawowe cechy można przypisać Dolnemu Miastu. Jest ono częścią Śródmieścia, a pobliskie Główne i Stare Miasto w promieniu zaledwie dwóch kilometrów oferują liczne miejsca pracy, rozrywki, gastronomii, muzea i sklepy. Bastiony i Opływ Motławy stanowią zielone miejsca odpoczynku i rekreacji. Historyczne XIX i XX-wieczne kamienice wraz z budynkami przemysłowymi tworzą unikatowy klimat miejsca, z czego w szczególny sposób wyróżniają się dwujezdniowe ulice Łąkowa i Wróbla, tworzące „kręgosłup” układu urbanistycznego dzielnicy.

Od roku 2004 na Dolnym Mieście prowadzone są działania rewitalizacyjne, co w polskich warunkach spowodować może rozpoczęcie się procesu gentryfikacji. W 2018 roku rozpoczęła się przebudowa ulicy Podwale Przedmiejskie, dotąd odcinającej Dolne Miasto od pozostałej, często odwiedzanej, części Śródmieścia. Skrzyżowanie Podwala z ulicą Łąkową jest jednym z czterech skrzyżowań, na których stworzone zostaną przejścia naziemne, dzięki czemu zwiększy się dostępność piesza dzielnicy oraz zlikwidowana zostanie bariera infrastrukturalna w postaci tunelu podziemnego. Te działania prowadzą do zwiększenia się atrakcyjności Dolnego Miasta i jego większej rozpoznawalności.

Przedstawione powyżej elementy sprawiają, że można wysunąć wniosek, iż Dolne Miasto jest miejscem potencjalnej gentryfikacji.

4.3 Rewitalizacja Dolnego Miasta

Pierwsze działania rewitalizacyjne w Gdańsku zaczęły się już w 2004 roku, wraz z uchwaleniem Lokalnego Programu Rewitalizacji, zaktualizowanego w 2010 roku. Gdy w życie weszła ustawa o rewitalizacji w 2015 roku, sporządzony został Gminny Program Rewitalizacji dla Gdańska, który uchwalono w 2016 roku i nadal jest realizowany. Na początku prac nad rewitalizacją wyznaczono trzynaście obszarów zdegradowanych, które najbardziej nadawały się do wdrożenia działań, z których następnie wybrano dwa obszary pilotażowe: Dolne Miasto oraz zespół miejskich fortyfikacji Grodzisko. Dolne Miasto stało się więc jednym z pierwszych obszarów, w którym rozpoczęte zostały działania rewitalizacyjne. Przyczyną wyboru była szybko postępująca degradacja dzielnicy wynikająca z wieloletnich zaniedbań, nagromadzenie negatywnych zjawisk społecznych oraz wysokie walory kulturowe – Dolne Miasto to jedyny fragment historycznego śródmieścia Gdańska, który nie został zniszczony podczas działań militarnych II wojny światowej.

4.3.1 Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2004-2015

W roku 2004, gdy uchwalono pierwszy Lokalny Program Rewitalizacji, Dolne Miasto było jedną z najbardziej zdegradowanych dzielnic miasta, z nagromadzeniem negatywnych zjawisk społecznych i problemów technicznych. Wyższa niż średnia dla Gdańska liczba osób bezrobotnych, w tym trwale - powyżej 24 miesięcy, duża liczba ubogich osób starszych i z niepełnosprawnościami, pozostających do niedostosowanych do ich kondycji kamienicach, brak poczucia bezpieczeństwa i niska przedsiębiorczość powodowały ogólne poczucie braku perspektyw na poprawę warunków życia wśród mieszkańców. Wiele osób, zarówno starszych,

jak i młodzieży, zagrożonych było marginalizacją społeczną i ubóstwem, prowadzącymi do kryzysu bezdomności i trudnościami w realizacji swoich podstawowych potrzeb bytowych. Dużym problemem był brak zagospodarowania czasu wolnego dzieci i młodzieży, wypadanie młodych osób z systemu edukacji i chuligaństwo. Odsetek mieszkańców korzystających ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej był trochę wyższy niż średnia dla Gdańska (7,2%) i wynosił 7,9%. Głównym powodem objęcia pomocą była niepełnosprawność i zły stan zdrowia. Zanikająca w ciągu XX wieku funkcja przemysłowa pozostawiła po sobie puste tereny i zabudowania oraz pobawiła pracy wiele osób. Wśród terenów i budynków przeważała własność gminna i skarbu państwa, choć ogólnie występowało duże zróżnicowanie własnościowe. Większość lokali mieszkalnych znajdowała się w zabytkowych kamienicach i charakteryzowała się niskim standardem oraz trudnymi warunkami bytowymi. W części mieszkań brakowało ciepłej wody, a jedynym źródłem ciepła były piece kaflowe. Infrastruktura techniczna, w szczególności nawierzchnia ulic, kanalizacja deszczowa i sanitarna oraz wodociągi, znajdowała się w bardzo złym stanie. Regularnie zdarzały się podtopienia piwnic na terenie dzielnicy. Dolne Miasto pozostawało funkcjonalnie i komunikacyjnie odcięte od reszty Śródmieścia oraz otaczających dzielnic, od północy przez ulicę Podwale Przedmiejskie, a od wschodu, południa i zachodu rzekę Motławę. Dzielnica od wielu lat owiana była również złą sławą w mieście i uchodziła za obszar zaniedbany, w którym łatwo można stać się ofiarą przestępstwa. Jedynym aspektem wyróżniającym się pozytywnie było wyposażenie dzielnicy w infrastrukturę społeczną: w jej granicach znajdowała się szkoła podstawowa i gimnazjalna, przedszkole, parafia, centrum kultury, ośrodek zdrowia, a do 2003 roku także szpital, później włączony w strukturę Akademickiego Centrum Klinicznego, przez co oddziały przeniesione zostały do dzielnicy Aniołki.

Za największe atuty Dolnego Miasta umożliwiające jego rozwój w LPR uznano lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie centrum, wysokie walory historyczne i kulturowe, a także dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną. Zakładany był rozwój funkcji usługowych, gastronomicznych, rekreacyjnych i gospodarczych, takie jak hotele i inne usługi turystyczne, wzdłuż Optywu Motławy. Przewidywano utworzenie „inkubatora przedsiębiorczości”, na przykład na terenie dawnej Fabryki Karabinów, która z biegiem czasu mogłaby stać się nowym centrum dzielnicy. Innym miejscem koncentracji usług oraz nowej zabudowy mieszkaniowej miały stać się tereny niedziałającej już zajezdni tramwajowej przy ulicy Kurzej. Dzięki nowym miejscom pracy spaść miał poziom bezrobocia. Luki pomiędzy zabudowaniami miałyby zostać wypełnione przez zabudowę plombową, tworząc duże pole do inwestycji. Uporządkowana miała być przestrzeń publiczna, zakładano również przebudowę ulicy Łąkowej i przekształcenie jej w „salon dzielnicy”, wzmacniając tym samym zlokalizowane w kamienicach funkcje usługowe. W ramach rewitalizacji założono także renowację budynków o wysokich walorach kulturowych, remonty i modernizacje infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w dzielnicy, oświetlenia, ulic oraz budowę monitoringu, co przyczyniłoby się do poprawy jakości życia i poczucia bezpieczeństwa mieszkańców. Duża powierzchnia terenów zielonych na bastionach po odpowiednim zagospodarowaniu miała stać się zapleczem rekreacyjnym dla całego miasta. Wzrost atrakcyjności terenów miałby zachęcić do nowej lokalizacji na Dolnym Mieście uczelnie wyższe. Istniejący atut w postaci dobrej

infrastruktury społecznej miałyby zostać przekuty w budowę społeczeństwa obywatelskiego. Całość przekształceń miałyby ściągnąć do dzielnicy nowych, lepiej sytuowanych mieszkańców, zachęcając ich do przeprowadzki wizją „spokojnej dzielnicy”, blisko centrum i otoczonej zielenią.

W ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji udało się zrealizować jedynie część jego założeń. Ulica Łąkowa zyskała nowy wygląd (fot. 4.7 i 4.8), została kompleksowo wyremontowana, wraz z wymianą infrastruktury podziemnej. Przeprowadzono remonty 17 budynków komunalnych i 14 budynków należących do wspólnot mieszkaniowych. Historyczny budynek przy ulicy Dobrej 8 (fot. 4.9 i 4.10) przeznaczono na prowadzoną przez gdański Caritas świetlicę dla dzieci i okienko przedszkolne, wyremontowano też budynek Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia” przy ulicy Jaskółczej. Uruchomiono gdańskie centrum aktywności dla firm sektora kreatywnego – HUB Kreatywny. W dzielnicy swoją działalność rozpoczęły Klub Seniora, Klub Młodzieży, Poradnia dla Rodziców, Świetlica Ucznia, Okienko Przedszkolne i Drużyna Smoczyc Łodzi. Dodatkowo w 2008 roku powstało partnerstwo społeczne „Dolne Miasto Otwarte” działające na rzecz mieszkańców dzielnicy. Partnerami zostali m.in. Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”, Caritas, lokalna szkoła i przedszkole oraz inne fundacje społeczne.



Fot. 4.7 Ulica Łąkowa przed rewitalizacją, 2012 r.
źródło: gdansk.naszemiasto.pl / Przemek Świderski



Fot. 4.8 Ulica Łąkowa po rewitalizacji, 2020 r.
źródło: archiwum własne



Fot. 4.9 Budynek przy ul. Dobrej 8 przed rewitalizacją, 2011 r.
źródło: maps.google.com street view



Fot. 4.10 Budynek przy ul. Dobrej 8 po rewitalizacji, 2020 r.
źródło: archiwum własne

4.3.2 Gminny Program Rewitalizacji

Po wejściu w życie ustawy o rewitalizacji w 2015 roku, rozpoczęły się prace nad Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gdańska. Po przeprowadzeniu diagnozy i wyznaczeniu obszarów zdegradowanych, wyszczególniono nowe obszary rewitalizacji oraz przeprowadzono korekty granic obszarów, na których działania zostały już podjęte, lecz wymagały kontynuacji. W ten sposób dotychczasowy obszar rewitalizacji Dolne Miasto poszerzono również o sąsiadujące obszary Plac Wałowy i Stare Przedmieście.

Przed ustaleniem działań rewitalizacyjnych, w każdym z podobszarów przeprowadzono konsultacje, spacerowane badania i warsztaty z mieszkańcami i innymi interesariuszami. Ustalono wówczas główne problemy występujące na Dolnym Mieście, takie jak nieuporządkowana struktura własnościowa nieruchomości, problemy społeczne, przede wszystkim długotrwałe bezrobocie i jego skutki, a także niska jakość przestrzeni publicznych. Przedstawione przez mieszkańców problemy i propozycje ich rozwiązania stały się podstawą do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji.

Za największe potencjały Dolnego Miasta uznano położenie nad wodą oraz w historycznym śródmieściu miasta, silną lokalną tożsamość mieszkańców, która napędza ich do działania na rzecz swojej dzielnicy oraz odbywająca się na jej terenie działalność kulturalną, która przyciąga mieszkańców Gdańska i turystów i wpływa na pozytywny wizerunek obszaru. W dokumencie GPR sformułowana została także wizja podobszaru Dolne Miasto/Plac Wałowy/Stare Przedmieście w roku 2026. Ma to być wówczas obszar wykorzystujący w pełni swój potencjał lokalizacyjny i turystyczny, o wysokich walorach historycznych. Dzielnica ma być estetyczna, zadbane i bezpieczna, zachęcająca do prowadzenia działalności gospodarczej

i rozwoju kulturowego. Zmniejszyć ma się zjawisko wykluczenia społecznego oraz dysproporcje między mieszkańcami Dolnego Miasta, a pozostałych dzielnic. Wyremontowana infrastruktura nie powinna stanowić przeszkody dla osób z niepełnosprawnościami albo dzieci. Podkreślona została wspólnota obywatelska mieszkańców, oparta na potencjale naukowym i kulturowym, mająca przyciągać nowych mieszkańców do dzielnicy, zarówno osoby młode, starsze, jak i rodziny z dziećmi. Dolne Miasto ma stać się kulturalnym centrum miasta, miejscem spotkań dla mieszkańców i turystów. Działania rewitalizacyjne powinny więc przede wszystkim prowadzić do pozytywnej zmiany wizerunku obszaru w świadomości gdańszczan.

Zaplanowane działania w dużej mierze obejmują sferę społeczną, zarówno w postaci realizacji nowych programów, jak i rozszerzenia aktywności już istniejących placówek. Ważnym elementem jest zapewnienie możliwości do prowadzenia działalności wspierającej mieszkańców wykluczonych społecznie lub zagrożonych tym wykluczeniem oraz dzieci i młodzież z rodzin w nieprawidłowy sposób realizujących funkcje opiekuńczo-wychowawcze. Postanowiono zaadoptować lokale do prowadzenia placówek wsparcia dziennego i szeroko pojętego wsparcia rodzin. Kolejny zaplanowany projekt ma zająć się aktywizacją lokalnej społeczności, przede wszystkim przez działania polegające na wspólnym zagospodarowaniu podwórek i wykonywaniu instalacji artystycznych w przestrzeni dzielnicy. Kolejna część projektów ma na celu podniesienie jakości zamieszkania na terenie dzielnicy. Przewidywane jest wykonanie modernizacji budynków mieszkalnych, zarówno tych będących własnością wspólnot mieszkaniowych, jak i komunalnych, w zakresie remontów dachów, elewacji, klatek schodowych, wykonania izolacji fundamentów. Do remontu skierowano 4 budynki komunalne, zawarto też partnerstwo z 23 wspólnotami mieszkaniowymi w celu dofinansowania robót. W budynkach o szczególnych walorach historycznych zostaną wykonane prace podnoszące ich wartość kulturową. Na Dolnym Mieście budynki komunalne zostaną zmodernizowane energetycznie, w tym podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Przeprowadzona zostanie modernizacja dróg i infrastruktury podziemnej ulic Chłodnej, Sempołowskiej, Królikarnia oraz Reduta Dzik. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” zrealizuje kompleks zabudowy mieszkaniowej w kwartale Kieturakisa, Wróbla, Kurza i Reduta Wyskok (fot. 4.11). W zakresie estetyzacji przestrzeni publicznych, podniesienia jakości rekreacji oraz podniesienia atrakcyjności dzielnicy wśród mieszkańców miasta przewidywane jest zagospodarowanie Optywu Motławy wraz z bastionami. Teren zostanie wyposażony w małą architekturę, pojawi się też promenada i punkt widokowy. Wykonana zostanie również koncepcja zagospodarowania nabrzeży Motławy, zapewniająca dostęp do wody i ciągłość komunikacji pieszej na jak najdłuższej trasie. Zakłada się, że całkowity koszt podejmowanych działań rewitalizacyjnych w latach 2017-2026 wyniesie ponad 198 mln zł, z czego 59% tej kwoty pokryje gmina, a 21% dofinansowania z programów unijnych (Europejski Fundusz Społeczny oraz Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego). Pozostała część finansowana będzie ze środków krajowych i prywatnych.



Fot. 4.11 Nowy kwartał zabudowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego
źródło: archiwum własne

Na terenie wszystkich podobszarów rewitalizacji wdrażane są również komplementarne programy miejskie. Programy społeczne dotyczą aktywizacji zawodowej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i ubóstwem, czy rozwoju mieszkalnictwa wspomaganego. Gdańskie Nieruchomości pozwalają na odpracowanie zaległego czynszu przez osoby będące w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, w postaci np. wykonywania drobnych prac porządkowych na rzecz Miasta Gdańska. Co roku w gdańskich dzielnicach realizowany jest również Budżet Obywatelski.

4.4 Ocena LPR i GPR dla Dolnego Miasta pod kątem gentryfikacji

Rewitalizacja Dolnego Miasta zaplanowana jest jako działanie długoterminowe, jest procesem ciągłym, realizowanym już od ponad 15 lat. W tym czasie wizja obszaru po przeprowadzonej rewitalizacji zmieniała się, następowały także zmiany w projektowanych działaniach.

Dolne Miasto jest dzielnicą o potencjale do gentryfikowania się. Jak przedstawiono w studiach przypadku, rewitalizacja dzielnic zdegradowanych często może stać się przyczyną rozwoju pierwszej fazy gentryfikacji lub znaczącego wypierania mieszkańców. Przeanalizowanie programów rewitalizacji Dolnego Miasta pod kątem gentryfikacji może pozwolić na stwierdzenie, czy planowane i zrealizowane działania rewitalizacyjne przyczyniają się do rozwoju tego zjawiska. Uwzględniony zostanie zarówno Lokalny Program Rewitalizacji z 2004 roku, jak i Gminny Program Rewitalizacji z roku 2017.

Pierwszym etapem analizy będzie analiza pojęciowa, której celem będzie zbadanie, czy w dokumencie w ogóle pojawia się słowo „gentryfikacja” lub podobne („wyrugowanie”, „wyparcie”, „uszlachetnienie” itp.) oraz czy w tekście pojawiają się inne sformułowania, które wskazują na przeciwdziałanie wysiedleniom i zapobieganie negatywnym skutkom społecznym podczas przeprowadzanej rewitalizacji. Pojawienie się tych pojęć w treści programu rewitalizacji świadczyć może o świadomości istnienia problemu i chęci aktywnego zwalczania kosztów społecznych zaplanowanych działań.

Kolejnym elementem analizy będzie analiza celów rewitalizacji – zarówno tych ogólnomiejskich, dla wszystkich podobszarów rewitalizacji, jak i dla Dolnego Miasta. Analiza celów ma na celu wskazanie, czy służą one zapobieganiu gentryfikacji, sprzyjają jej w niezamierzony sposób, lub czy jest to z góry przewidziany cel. Analiza celów wskaże również, w jak dużym stopniu program rewitalizacji obejmuje działania społeczne.

Następnym krokiem będzie analiza wizji dzielnicy po zakończeniu działań rewitalizacyjnych. Wizja jest ukazaniem pożądanego obrazu dzielnicy, ostatecznym celem, do którego chce się dążyć. Wizja ma w sobie wiele z marzenia, analiza wizji pozwala więc na stwierdzenie, jakiej przyszłości chcą dla dzielnicy autorzy programu i czy może mieć ona związki z gentryfikacją.

Na koniec wykonana zostanie analiza wskaźników monitorujących efekty przeprowadzonej rewitalizacji. Sprawdzone zostanie, czy opracowane wskaźniki wskazują zjawiska charakterystyczne dla procesu gentryfikacji jako składowe sukcesu działań rewitalizacyjnych. Tego typu wskaźnikami mogą być przykładowo wzrost wartości nieruchomości, czy liczba nowych przedsiębiorstw branży kreatywnej.

Podsumowaniem analiz będzie autorska ocena programu rewitalizacji pod kątem możliwości wywołania procesów gentryfikacyjnych.

4.4.1 Lokalny Program Rewitalizacji

Analiza pojęciowa

W dokumencie *Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku* stanowiącym Lokalny Program Rewitalizacji dla Gdańska ani razu nie pojawiło się słowo „gentryfikacja”. Nie pojawiają się też żadne sformułowania, które sugerowałyby przeciwdziałanie wyrugowaniu osób gorzej sytuowanych z rewitalizowanych dzielnic.

Cele rewitalizacji

Cele rewitalizacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji opisywały głównie działania infrastrukturalne, takie jak remonty budynków, prace konserwatorskie, adaptację budynków o największych walorach na cele społeczne, kulturalne, edukacyjne i turystyczne, remonty infrastruktury publicznej związanej z funkcją turystyczną, rekreacyjną i kulturalną, poprawę funkcjonalności ruchu kołowego i pieszego oraz modernizację podziemnej infrastruktury technicznej. Wynika z tego, że dalszy rozwój dzielnicy miałby opierać się na działaniach kulturalnych i turystycznych. Jedyne cel poruszający sferę społeczną dotyczył adaptacji budynków na szeroko pojęte cele edukacyjno-społeczne w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.

Wizja rozwoju dzielnicy

W Lokalnym Programie Rewitalizacji z roku 2004 zakładano, że rozwój dzielnicy opierać się będzie przede wszystkim na położeniu w centrum miasta. Zakładany był rozwój usług turystycznych, w tym hoteli i gastronomii. Turystów miałyby przyciągać atrakcyjność zabytkowej

zabudowy oraz rozległe tereny rekreacji na bastionach i Optywie Motławy. Nowa zabudowa wypełniająca luki w pierzejach kamienic przyciągnęłyby do dzielnicy nowych mieszkańców, w tym lepiej sytuowanych. Dolne Miasto w opinii innych osób miałyby stać się „spokojną dzielnicą”. Zakładano także powstanie „inkubatora przedsiębiorczości”, o zasięgu oddziaływania kilku dzielnic, który skupiałby osoby kreatywne i przedsiębiorcze i zwiększał aktywność społeczną.

Wskaźniki monitoringu

Wśród wskaźników osiągnięć dla Dolnego Miasta nie odnotowano mierników, które opisywałyby typowe dla gentryfikacji zjawiska.

Wskaźniki monitoringu projektów inwestycyjnych na wszystkich obszarach rewitalizacji podzielono na cztery kategorie: wskaźniki wkładu, produktu, rezultatu i oddziaływania. Można uznać, że trzy z zaproponowanych wskaźników za sukces procesu rewitalizacji uznają przejawy gentryfikacji:

- 1) liczba powstałych jednostek zajmujących się działalnością kulturalną, edukacyjną, turystyczną, rekreacyjną, sportową na rewitalizowanym obszarze w ciągu 2 lat po zakończeniu projektu,
- 2) liczba imprez odbywających się w odnowionych obiektach w okresie 1-2 lat po zakończeniu projektu wraz z liczbą uczestników,
- 3) wzrost ceny gruntów i nieruchomości jako miernik wzrostu atrakcyjności terenów.

Usługi kulturalne czy turystyczne o większej randze i zasięgu oddziaływania mogą mieć potencjalnie gentryfikujący wpływ przestrzeni miejską. Nie sprecyzowano także, czy odbywające się na rewitalizowanym obszarze będą skierowane do jego mieszkańców.

Wskaźniki dotyczące monitoringu projektów społeczno-gospodarczych i wspomaganie małych i średnich przedsiębiorstw nie opisują zjawisk typowych dla gentryfikacji.

Ocena programu rewitalizacji pod kątem gentryfikacji

Działania rewitalizacyjne opierały się przede wszystkim na modernizacjach i remontach infrastrukturalnych, co było priorytetem w sytuacji wieloletnich zaniedbań i zdekapitalizowanej zabudowy. Wizja Dolnego Miasta w LPR nie była dokładnie sprecyzowana i choć zakładano realizację różnego rodzaju działań potencjalnie gentryfikujących dzielnicę, nie zostały one zrealizowane. Dzięki LPR powstały nowe inicjatywy „miękkie” i działania społeczne zapobiegające wykluczeniu społecznemu mieszkańców, mimo że nie były one szczegółowo opisane w programie.

LPR otrzymuje ocenę dobrą.

4.4.2 Gminny Program Rewitalizacji

Analiza pojęciowa

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Gdańsk pojawia się słowo „gentryfikacja”. W wizji rozwoju Dolne Miasto określone jest jako „dzielnica niezagrożona gentryfikacją”. W aktualizacji GPR z roku 2019 znacząco podkreślono, że działania podejmowane w ramach

rewitalizacji mają być tak zaprogramowane, by uniemożliwić gentryfikację. Minimalizacja ryzyka wyrugowań obecnych mieszkańców odbywać się będzie poprzez dążenie do poprawy jakości ich życia. Sformułowania dotyczące zapobiegania przenoszenia problemów i negatywnych zjawisk występujących na podobszarach rewitalizacji na inne tereny w mieście pojawiają się w tekście dokumentu kilkakrotnie.

Cele rewitalizacji

Cele strategiczne i operacyjne GPR skupiają się na mieszkańcach podobszarów rewitalizacji. Są sformułowane w sposób jednoznacznie wskazujący na kompleksowe działanie na rzecz osób potrzebujących i poprawę ich sytuacji życiowej. Dotyczą zarówno dzieci i młodzieży, osób młodych i starszych oraz rodzin. Zakładane działania w przestrzeni, takie jak zagospodarowanie głównych przestrzeni publicznych w dzielnicy czy podwórek, zapewniają włączenie i aktywizację lokalnej społeczności w celu zacieśnienia więzi sąsiedzkich i zwiększenia chęci zadbania o estetykę najbliższego otoczenia.

Wizja rozwoju dzielnicy

Rozwój Dolnego Miasta według założeń GPR nadal ma czerpać z centralnej lokalizacji i potencjału turystycznego. Zadbane dziedzictwo kulturowe o wysokich walorach ma być atrakcyjne dla mieszkańców całego Gdańska. Dolne Miasto ma stać się nowym kulturalnym centrum miasta, w którym sztuka obecna jest w przestrzeni publicznej i tworzona jest przez mieszkańców. Wśród użytkowników przestrzeni pojawić ma się aktywna „bohema dolnomiejska”. Na Dolnym Mieście promować będzie się rozwój talentów, udzielane będzie wsparcie w zakresie uruchamianiu własnej działalności gospodarczej, zwłaszcza w zakresie rzemiosła i rękodzieła. Kultura i sztuka powinna być dostępna dla każdego, niezależnie od możliwości finansowych, i integrować rodziny dzięki działalności artystycznej. Opustoszała zajezdnia tramwajowa przy ulicy Kurzej ma stać się przestrzenią kreatywną dla działań gospodarczych, społecznych i warsztatowych. Oczekiwany jest dalszy rozwój miejskiej oferty festynowo-kuglarskiej, przyciągający do dzielnicy nowe osoby. Zakłada się, że Dolne Miasto oferować będzie ciekawą gamę usług gastronomicznych, turystycznych i rekreacyjnych. Wykonane projekty będą miały wpływ na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej obszaru.

Wskaźniki monitoringu

W GPR wskaźniki monitorujące realizację programu podzielono na trzy poziomy: poziom całego miasta, poziom obszarów zdegradowanych i rewitalizacji i poziom obszaru rewitalizacji. Na żadnym z trzech poziomów nie pojawiają się wskaźniki uznające zjawiska powiązane z gentryfikowaniem się przestrzeni za sukces rewitalizacji. Wskaźniki w większości dotyczą aspektów społecznych, m.in. aktywizacji mieszkańców, poprawy warunków bytowych i pomocy osobom z różnego rodzaju problemami.

Ocena programu rewitalizacji pod kątem gentryfikacji

Gminny Program Rewitalizacji jest dojralszy i lepiej skonstruowany niż poprzedzający go program. Autorzy zdają sobie sprawę z zagrożeń mogących uaktywnić się podczas procesu rewitalizacji i chcą świadomie z nimi walczyć. Ma to swoje odzwierciedlenie w sformułowanych

celach, które za każdym razem zakładają włączanie lokalnej społeczności w podejmowane działania i budowanie lokalnej społeczności. Prace rewitalizacyjne mają przede wszystkim podnosić jakość życia obecnych mieszkańców, przeciwdziałać negatywnym zjawiskom społecznym, zachęcać do działania na rzecz dzielnicy i wyrównywać szanse w dostępie do kultury. Elementy takie jak rozwój turystyki, kultury, usług mają działać się niejako „przy okazji”. Wizja dzielnicy po zakończeniu prac rewitalizacyjnych sformułowana jest w sposób spójny i przemyślany i wynika z lokalnej tożsamości i już istniejących zasobów. „Bohema dolnomiejska”, która ma pojawić się w dzielnicy, a także zwiększenie działań artystycznych i rzemieślniczych sugeruje obecność pierwszych gentryfierów – pionierów, którzy staną się pełnoprawnymi mieszkańcami Dolnego Miasta, współtworzącymi jego przestrzeń i zmieniającymi ją na lepsze.

Z jednej strony przeprowadzona rewitalizacja ma przyciągnąć do dzielnicy osoby reprezentujące pionierów gentryfikacji, ale jednocześnie wdrażane programy i inicjatywy skierowane do lokalnej społeczności sformułowane są w taki sposób, by faktycznie zadbać o zminimalizowanie ryzyka wyrugowania mieszkańców z dzielnicy. Nosi to znamiona gentryfikacji marginalnej, która w przeciwieństwie do zaawansowanych faz przynosi pewne korzyści. Obecność pionierów i ich aktywność prowadzi do poprawy wizerunku dzielnicy, staje się ona również bardziej zróżnicowana społecznie i demograficznie. Pionierzy chętnie włączają się w działania lokalnej społeczności i sami je inicjują, ponieważ zależy im na zachowaniu autentyczności miejsca i koegzystowaniu z pozostałymi mieszkańcami. Wraz z nimi w dzielnicy pojawiają się nowe lokale gastronomiczne, usługi i biura. W tej początkowej fazie gentryfikacji wypieranie mieszkańców występuje w znikomym stopniu. Pionierzy mogą jednak okazać się „koniem trojańskim” [38] i przez zachodzące wskutek ich aktywności przekształcenia w przestrzeni i zmianę wizerunku obszaru przyciągać do dzielnicy kolejnych bardziej zaawansowanych gentryfierów.

W tej sytuacji wyzwaniem postawionym przed miastem jest kontrola i zatrzymanie postępującego zjawiska gentryfikacji w dzielnicy zanim zacznie dochodzić do wyrugowywania „słabszych” mieszkańców obszaru. Autorzy GPR udowadniają jednak, że zdają sobie sprawę z możliwości wystąpienia negatywnych skutków rewitalizacji i wiedzą jak im przeciwdziałać. Zawarte w programie cele, działania i podejmowane inwestycje są spójne z ostateczną wizją dzielnicy i będą w stanie zapewnić równowagę pomiędzy przekształceniami wynikającymi z działania wolnego rynku, a działaniami publicznymi. Prowadzona na Dolnym Mieście rewitalizacja ma na celu wykorzystanie już istniejących w dzielnicy potencjałów społecznych, kulturalnych i lokalizacyjnych, a całość jest spójna i kompleksowa.

Program otrzymuje ocenę bardzo dobrą.

Porównanie obu analizowanych programów rewitalizacji przedstawiono zbiorczo w tabeli 4.1.

Tab. 4.1 Analiza programów rewitalizacji dla Dolnego Miasta

	LPR 2004	GPR 2017 i aktualizacja z roku 2019
„gentryfikacja” lub sformułowania wskazujące na zapobieganie negatywnym skutkom społecznym	brak	Dolne Miasto jako „miejsce niezagrożone gentryfikacją” „Zapobieganie negatywnym skutkom gentryfikacji realizowane będzie poprzez dążenie do poprawy jakości i warunków życia tych mieszkańców, którzy aktualnie zamieszkują podobszary minimalizując ich relokację. ”
Charakterystyka celów	Głównie infrastrukturalne	Głównie społeczne
Cele sprzyjające gentryfikacji	Rozwój dzielnicy oparty o rozwój funkcji turystycznych, gastronomicznych, kulturowych	brak
Wizja	„Inkubator przedsiębiorczości” „Spokojna dzielnica” przyciągająca nowych lepiej sytuowanych mieszkańców	„Bohema dolnomiejska” Nowe kulturalne centrum miasta Przestrzeń kreatywna w dawnej zajezdni Działania artystyczne i rzemieślnicze
Wskaźniki monitoringu powiązane z gentryfikacją	1) Liczba powstałych jednostek zajmujących się działalnością kulturalną, edukacyjną, turystyczną, rekreacyjną, sportową na zrewitalizowanym obszarze w ciągu 2 lat po zakończeniu projektu, 2) liczba imprez odbywających się w odnowionych obiektach w okresie 1-2 lat po zakończeniu projektu wraz z liczbą uczestników, 3) wzrost ceny gruntów i nieruchomości jako miernik wzrostu atrakcyjności terenów.	brak

źródło: opracowanie własne na podstawie LPR i GPR dla Dolnego Miasta

4.5 Zwiastuny gentryfikacji na Dolnym Mieście

Jak już ustalono, obecnie realizowany program rewitalizacji Dolnego Miasta w ostateczności może doprowadzić do wywołania wstępnej fazy gentryfikacji – gentryfikacji marginalnej. Warto jednak przyjrzeć się zjawiskom już teraz zachodzącym równolegle do prowadzonych działań rewitalizacyjnych, a które mogą napędzać proces gentryfikacji, by ocenić ich wpływ na powodzenie całego procesu i dalsze kształtowanie przestrzeni miejskiej.

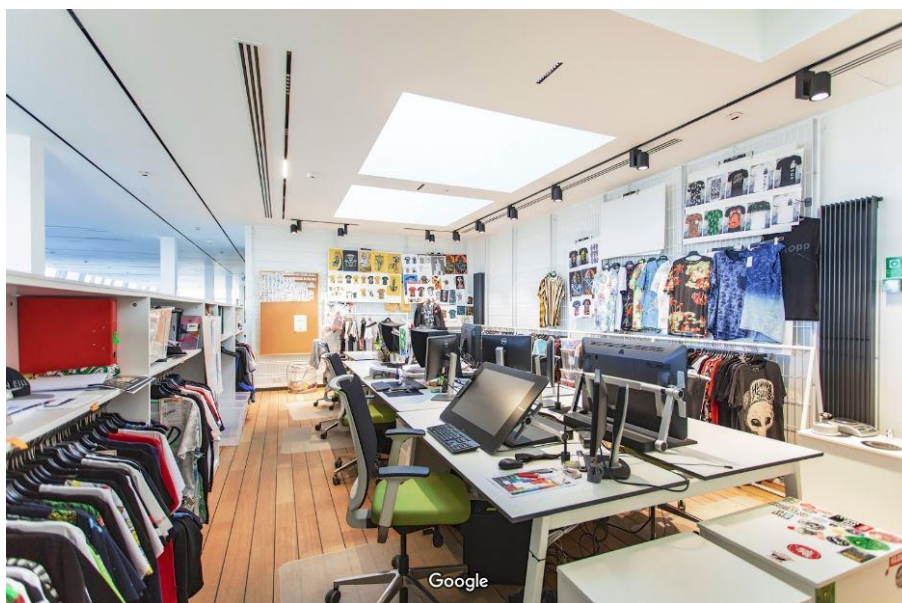
4.5.1 Klasa kreatywna

Do pierwszych gentryfikatorów, czyli pionierów, można zaliczyć przedstawicieli tzw. klasy kreatywnej, zdefiniowanej przez amerykańskiego ekonomistę i socjologa Richarda Florida. [39] Do tej grupy zaliczane są osoby będące główną siłą napędową gospodarczego rozwoju miast, zawodowo zajmujące się twórczym rozwiązywaniem problemów, zaangażowane w procesy twórcze produktów i dóbr konsumpcyjnych. Jest to więc pojęcie szerokie, w które włączyć można inżynierów, artystów, muzyków, osoby pracujące w szkolnictwie i na uczelniach, pracujące na stanowiskach wymagających wysokich kwalifikacji oraz wszystkie inne osoby, które tworzą nowe pomysły i idee, nowe technologie i treści kreatywne. Kreatywność jest ich atutem i sposobem na życie, stąd wynika częste odrzucanie klasycznego rytmu i zasad pracy. Przedstawiciele klasy kreatywnej stawiają na indywidualizm, ale jednocześnie często są aktywistami. Wchodzą w rolę uczestników, a nie obserwatorów życia miejskiego, wybierają aktywności na świeżym powietrzu, takie jak jogging lub jazda na rowerze, podróżują, żyją „kulturą ulicy”, chętnie korzystając z kawiarni, małych galerii i restauracji.

Od 2003 roku na Dolnym Mieście swoją siedzibę ma największe polskie przedsiębiorstwo odzieżowe LPP. Firma zajęła budynek dawnego Monopolu Tytoniowego przy ulicy Łąkowej (fot. 4.12), który został wyremontowany w trakcie trwania Lokalnego Programu Rewitalizacji. Jest to miejsce pracy projektantów (fot. 4.13), tworzących nowe kolekcje mody dla sklepów Reserved, Cropp i Sinsay, a także lokalizacja wszystkich kluczowych departamentów firmy. W 2017 roku rozpoczęła się rozbudowa kampusu biurowego LPP na terenach sąsiadujących z głównym budynkiem. LPP Fashion Lab docelowo składać ma się z pięciu budynków zaprojektowanych przez warszawską firmę Jems Architekci (fot. 4.14) o łącznej powierzchni 28 000 m². Nowa zabudowa uzupełni pierzeję ulicy Łąkowej, a architektura budynków swoim industrialnym stylem nawiązywać ma do przemysłowej przeszłości Dolnego Miasta.



Fot. 4.12 Siedziba LPP przy ul. Łąkowej
źródło: archiwum własne



Fot. 4.13 Pracownia projektowa w siedzibie LPP przy ul. Łąkowej
źródło: LPP S.A.



Fot. 4.14 Nowy kampus biurowy LPP projektu Jems Architekci
źródło: jems.pl

Obecność LPP na Dolnym Mieście ma niebagatelne znaczenie dla dzielnicy. W ramach prowadzonych działań rewitalizacyjnych LPP włączyło się do akcji „Dolne Miasto Otwarte”, a pracownicy firmy angażowali się w różne działania wolontaryjne oraz udzielali wsparcia finansowego i rzeczowego osobom potrzebującym i organizacjom działającym w dzielnicy. LPP jest też największym magnesem dla klasy kreatywnej w dzielnicy. Powiększenie się kompleksu biurowego LPP przyciągnie na Dolne Miasto kolejne kreatywne osoby, przede wszystkim młode i wykształcone. Trudno jest stwierdzić, jaka liczba pracowników firmy mieszka lub chce zamieszkać na Dolnym Mieście, lecz ich obecność już teraz widzialna jest w przestrzeni, np. poprzez korzystanie z dolnomiejskich lokali usługowych.

W ciągu najbliższych kilku lat na Dolnym Mieście pojawią się również studenci. W maju 2020 roku miasto Gdańsk przekazało Akademii Sztuk Pięknych budynek dawnego gimnazjum przy ulicy Śluza 3, położonego naprzeciwko Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”. Po wyremontowaniu budynku będą się w nim odbywały zajęcia dydaktyczne i wydarzenia artystyczne, takie jak wernisaże i wystawy. [40]

Klasę kreatywną reprezentują także osoby prowadzące swoje działalności w inkubatorze przedsiębiorczości HUB Kreatywny oraz w Królewskiej Fabryce Karabinów.

Obecność klasy kreatywnej może być największym czynnikiem rozwoju nowych usług w dzielnicy, nawet jeśli nie są oni jej mieszkańcami.

4.5.2 Królewska Fabryka Karabinów

Na początku XX wieku Królewska Fabryka Karabinów była jednym z największych zakładów pracy w Gdańsku. Po zakończeniu II. wojny światowej mieściły się tutaj Gdańskie Zakłady Futrzarskie, po czym upadły w latach 90. na skutek zmian ustrojowych. Przez kolejne lata obiekt był wykorzystywany jako magazyn i siedziba niedużych lokalnych przedsiębiorstw,

które szybko upadały, a na ich miejsce przybywały nowe. Los przemysłowego kompleksu zmienił się w 2005, kiedy zakupił go Marcin Kamiński – gdański weterynarz i miłośnik historii miasta. Przez kolejne lata budynek stał pusty, a większe prace ruszyły dopiero po przebudowie ulicy Łąkowej. Część pierwszej kondygnacji została przeznaczona na nowoczesną klinikę weterynaryjną. Pozostałą powierzchnię nowy właściciel zaczął podnajmować różnym podmiotom. Wszedł w kontakt z trójmiejskimi środowiskami artystycznymi, których przedstawiciele z czasem w Królewskiej Fabryce Karabinów umiejscowili swoje pracownie. Przestrzenie znajdujące się w przemysłowym kompleksie przypominają bardziej industrialne lofy o zachowanych walorach historycznych. Największe dostępne hale i pomieszczenia udostępniane są na różnego rodzaju wydarzenia artystyczne, takie jak wernisaże, sesje zdjęciowe czy filmowe. Obecnie na parterze budynku znajdują się utrzymane w industrialnym klimacie kawiarnia Publiczna, restauracja Łąka Bar, barbershop i klinika weterynaryjna. W KFK poza artystami miejsce na swoją działalność znalazły także studio tatuażu, studio nauki tańca, czy zajmująca się animacją 2D Grupa Smaczego. [41]



Fot. 4.15 Działanie Królewskiej Fabryki Karabinów
źródło: archiwum własne



Fot. 4.16 Kawiarnia i barbershop
źródło: archiwum własne

Latem 2017 i 2018 roku dziedziniec Królewskiej Fabryki Karabinów przemieniał się w Podwórko – nocny targ imprezowo-kulinaryny (fot. 4.17). Miejsce miało być alternatywą do spędzania weekendu w klubach w centrum miasta. Co tydzień na terenie Podwórka pojawiały się foodtrucky ze *street foodem* z całego świata, serwującymi zarówno dania mięsne jak i wegańskie. Pojawiały się także stoiska z modą oraz lokalną sztuką i rzemiosłem, imprezy tematyczne i projekcje filmowe. W kolejnych latach na dziedzińcu Królewskiej Fabryki Karabinów nadal organizowane są targi śniadaniowe i targi mody vintage. [42]



Fot. 4.17 Podwórko na Dolnym Mieście w 2018 r.
Źródło: trojmiasto.pl/Lucyna Pęsik

Powstawanie miejsc takich jak Podwórko to kolejny znak popularyzacji mody na przestrzenie kulturalno-gastronomiczno-rozrywkowe pod gołym niebem w miastach. Podobne kompleksy w ostatnich latach powstały także w innych miastach Polski, np. OFF Piotrkowska w Łodzi, Hocki-Klocki i Lunapark w Warszawie, a także Ulica Elektryków i 100cznia w Gdańsku. Miejsca tego typu uchodzą za „hipsterskie” i choć adresowane są do osób prowadzących alternatywny tryb życia, jednocześnie cechują się pewnego rodzaju unifikacją.

4.5.3 Działalność kulturalna

Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia” powstało w 1998 roku, jako jedna z pierwszych polskich publicznych galerii sztuki utworzonych po okresie transformacji. Swoje siedziby stworzyło w dawnym budynku łaźni przy ulicy Jaskółczej na Dolnym Mieście oraz w bliźniaczym budynku w Nowym Porcie.

CSW w dzielnicy pełni rolę aktywną – nie zamyka się w swoich murach, lecz działa na rzecz lokalnych społeczności, by przez sztukę odpowiedzieć na realne problemy i potrzeby mieszkańców Dolnego Miasta. Działalność CSW opiera się na czterech filarach: (1) sztuka w przestrzeni publicznej, (2) sztuka i nauka, (3) wymiana międzynarodowa, (4) edukacja. Główną ideą jest to, że kultura nie ma być tylko dla wybranych, tych, którzy są „kompetentni kulturalnie”, lecz dla każdego i jej zadaniem jest realizacja osobistego potencjału każdej możliwej osoby. [43]

Ta inkluzywność w dostępie do kultury przejawia się poprzez umieszczanie dzieł sztuki w przestrzeni publicznej, tym samym kształtując przestrzeń miasta. Tworzony od 2005 roku projekt realizowany w formie konkursu „Galeria Zewnętrzna Miasta Gdańska” pozwala wybranym artystom na zaprojektowanie i umieszczenie w przestrzeni swojego dzieła. Projekt ma służyć stworzeniu trwałej kolekcji dzieł jednocześnie zmieniając wizerunek Dolnego Miasta. „Łaźnia” włącza się także w rewitalizację społeczną, prowadząc działania edukacyjne dla lokalnej społeczności, w tym dzieci. [44]

Zrealizowane w ramach „Galerii Zewnętrznej” prace na dobre wpisały się w tkankę miasta. Wśród nich wyróżnić można m.in. „LKW Gallery” – zakleszczony pod wiaduktem ulicy Podwale Przedmiejskie samochód ciężarowy, w którego wnętrzu organizowane są wystawy i warsztaty aktywizujące mieszkańców, i który jednocześnie symbolizuje fizyczne odcięcie Dolnego Miasta od Starego Miasta. Na tym samym wiadukcie w ramach pracy „Niewidzialna brama” umieszczono okładzinę w formie luster, ukrywając budowlę, która doprowadziła do degradacji Dolnego Miasta. Obie instalacje przedstawiono na fot. 4.18.



Fot. 4.18 „LKW Gallery” i „Niewidzialna brama”
źródło: outdoorgallerygdansk.eu

4.5.4 Nowe inwestycje

W tkance miejskiej Dolnego Miasta znajduje się wiele luk w zabudowie i pustych terenów – czy to spowodowanych działaniami wojennymi, późniejszymi zaniedbaniami i koniecznymi rozbiórkami, czy też opuszczeniem terenów przemysłowych, gdy zlikwidowane zostały liczne fabryki. Dolne Miasto pozostawia duże pole do realizacji kolejnych inwestycji. W przeciwieństwie do sąsiadujących z nim Wyspą Spichrzów i Głównym Miastem, w których wszystkie wolne tereny są intensywnie zabudowywane, na Dolnym Mieście w ostatnich latach nie powstało wiele nowych budynków. Działania związane z rewitalizacją dzielnicy jednak są znaczne i mogą w znaczny sposób wpłynąć na dalsze przemiany ekonomiczne i przestrzenne.

W 2019 roku podpisana została umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym pomiędzy Miastem Gdańsk a konsorcjum GGI Dolne Miasto, tworzonym przez deweloperów Euro Styl i Inopa. W ramach umowy prywatny partner zrealizuje inwestycje celu publicznego oraz komercyjne. Działanie to jest komplementarne z programem rewitalizacji Dolnego Miasta. Inwestycja obejmie obszar o powierzchni aż 11 hektarów, a jej realizacja potrwa 8 lat. Inwestycje publiczne obejmą adaptację nieużywanego obecnie budynku gimnazjum przy ul. Śluza na Centrum Aktywności Lokalnej, zagospodarowanie bastionów Reduta Wilk i Wyskok oraz bulwaru nad Nową Motławą na miejsca rekreacji, budowa nowego przedszkola dla 150 dzieci, budowa nowego kompleksu sportowego dla Szkoły Podstawowej nr 65 i dalsze modernizacje ulic i infrastruktury podziemnej. Zrealizowana zostanie również od dawna wyczekiwana rewaloryzacja zajezdni przy ul. Kurzej. Budynek zostanie wykorzystany na funkcje usługowe i gastronomiczne, a przed nim powstanie ogólnodostępny plac z wyeksponowanymi torami tramwajowymi. Komercyjna część przedsięwzięcia obejmie budowę nowych budynków mieszkalnych z usługami w parterach, modernizację i remonty kamienic, a także nowe place i zielone skwery. Całkowita wartość inwestycji PPP to 277 mln zł netto, z czego na cele publiczne przeznaczone zostanie 51 mln zł netto. [45]

Obecnie największą nową inwestycją na Dolnym Mieście jest kwartał zabudowy mieszkaniowej Kieturakisa/Reduta Wyskok/Kurza/Wróbla realizowany przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” (fot. 4.19). W budynkach powstało już 57 mieszkań o powierzchni od 33 do 68 m², a kolejne 92 mieszkania nadal pozostają w fazie realizacji. [46] W ramach inwestycji powstały także dwa budynki biurowe, w których znajdują się zarządzane przez Gdański Inkubator Przedsiębiorczości „Starter” HUB Kreatywny, będący inkubatorem przedsiębiorczości dla młodych firm z sektora kreatywnego oraz Inkubator Sąsiedzkiej Energii, lokalne centrum oferujące wsparcie asystentów mieszkańca, porady prawne i zawodowe. [47]



Fot. 4.19 Zabudowa TBS „Motława” przy ul. Kieturakisa
źródło: archiwum własne

Budowa Riverfront Apartments przy ul. Kamienna Grobla została zakończona w 2019 roku. Jest to sześciokondygnacyjny budynek mieszkaniowo-usługowy zrealizowany przez dewelopera Opus Investment (fot. 4.20). W inwestycji oferowane były mieszkania o wielkości od 37,5 do 122 m², a ich cena wynosiła od 10 do 15 tys. zł/m². Na parterze znalazły się lokale usługowe, lecz obecnie nie zostały jeszcze zagospodarowane. Nie wszystkie mieszkania znalazły też swoich nowych nabywców.



Fot. 4.20 Riverfront Apartments
źródło: dom.trojmiasto.pl

Sąsiadujący z Riverfront Apartments opuszczony budynek fabryki „Batycki” (fot. 4.21), w którym dawniej wytwarzana była galanteria skórzana, w przyszłości ma stać się budynkiem mieszkalnym, w którym powstaną lofty o powierzchni od 50 do 100 m². [48]



Fot. 4.21 Riverfront Apartments i opuszczona fabryka „Batycki”
źródło: archiwum własne

W 2021 roku zakończyć ma się adaptacja zabytkowego Dworu Uphagenów i szpitala na hotel realizowana przez Grupę Arche (fot. 4.22). W skład inwestycji wchodzi 252 pokoje hotelowe, 28 apartamenty mieszkalne, sale konferencyjne oraz restauracja. W budynku znajdzie się również strefa spa z jacuzzi i salą fitness. Inwestor informuje, że pokoje hotelowe można zakupić w systemie condo i czerpać zyski z wynajmu.



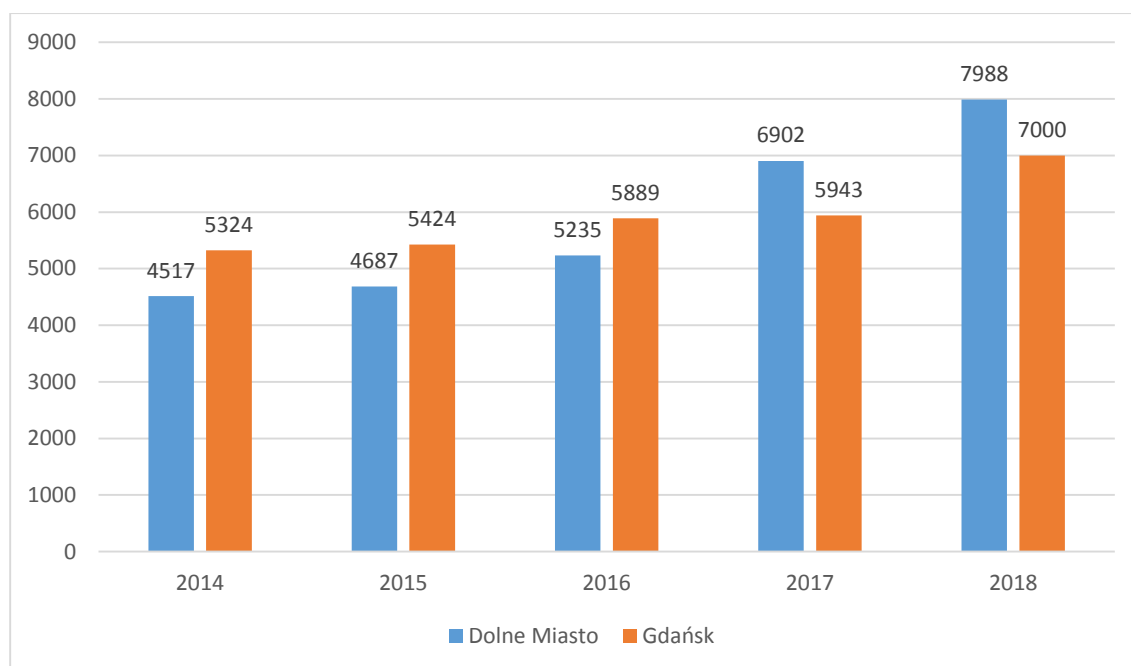
Fot. 4.22 Dawny szpital NMP adaptowany na hotel
źródło: archiwum własne

4.5.5 Ceny nieruchomości

Ceny ofertowe mieszkań i innych nieruchomości są jednym z głównych wyznaczników gentryfikacji ekonomicznej.

W latach 2014-2018 ceny ofertowe mieszkań na Dolnym Mieście wzrastały szybciej niż średnia dla całego Gdańska. Choć w 2014 roku cena 1m² mieszkania na Dolnym Mieście był o ponad 800 zł niższe niż średnia dla Gdańska, różnica ta zaczęła coraz bardziej się zmniejszać, aż w końcu w 2017 roku mieszkania w dzielnicy stały się droższe niż typowe gdańskie mieszkanie. W tym czasie Dolne Miasto stała się szóstą dzielnicą pod względem największego wzrostu cen ofertowych mieszkań. W 2018 roku średnia ofertowa cena mieszkania na Dolnym Mieście wynosiła 492 531 zł, podczas gdy średnia cena w Gdańsku wyniosła ok. 419 000 zł, mimo że przeciętna powierzchnia mieszkania była bardzo zbliżona – 60m² w Gdańsku i 63m² w Dolnym Mieście. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkania na Dolnym Mieście i w Gdańsku w latach 2014-2018 przedstawiono na rys. 4.1.

Rys. 4.1 Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na Dolnym Mieście i w Gdańsku w latach 2014-2018



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Gdańsku

W celu uzyskania bardziej aktualnych danych, przeanalizowano także ogłoszenia sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w dzielnicy Dolne Miasto dostępne na portalu www.otodom.pl.² Wyniki przedstawiono w tabeli 4.2.

Tab. 4.2 Powierzchnie i wysokości cen ofertowych mieszkań w dzielnicy Dolne Miasto

Lokalizacja	Powierzchnia	Liczba pokoi	Cena całkowita	Cena zł/m ²
ul. Chłodna	77 m ²	3	769 000 zł	9 987 zł/m ²
ul. Przyokopowa	44 m ²	2	370 000 zł	8 409 zł/m ²
ul. Sempołowskiej	73,41 m ²	4	680 000 zł	9 263 zł/m ²
ul. Dobra	86,27 m ²	2	1 080 000 zł	12 519 zł/m ²
nie podano	57,14 m ²	3	672 563 zł	11 770 zł/m ²
ul. Toruńska	42 m ²	2	449 000 zł	10 690 zł/m ²
ul. Łąkowa	102 m ²	4	850 000 zł	8 333 zł/m ²
ul. Śluza	65 m ²	3	450 000 zł	6 923 zł/m ²
ul. Jaskólcza	51,70 m ²	3	409 000 zł	7 911 zł/m ²
ul. Chłodna	92,70 m ² (po podłodze 140 m ²)	4	629 000 zł	4 493 zł/m ²
ŚREDNIA	69,12 m ²	3	635 856 zł	9 030 zł/m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie ofert z portalu otodom.pl

Wszystkie oferowane mieszkania poza jednym, zlokalizowanym w bloku z lat 60. XX wieku, znajdują się w kamienicach wybudowanych pomiędzy 1888 a 1910 rokiem. Wszystkie oferty poza trzema opisywane są jako mieszkania inwestycyjne, pod wynajem długo- lub krótkoterminowy dla turystów. Cztery mieszkania są już w pełni wyposażone. W kilku ofertach agencje nieruchomości przedstawiają dodatkową możliwość podziału dużego mieszkania na kilka

² www.otodom.pl [dostęp 11.09.2020]

mini kawalerek na wynajem krótkoterminowy. Średnio oferowane mieszkanie na Dolnym Mieście ma ok. 69m², trzy pokoje i kosztuje 635 856 zł, co daje średnią cenę za metr kwadratowy w wysokości ok. 9 tys. zł.

Z analizy wysunąć można wniosek, że na Dolnym Mieście rozwija się rynek mieszkań „turystycznych”. Jako walory dzielnicy w ogłoszeniach tego typu wymienia się bliskość Głównego Miasta, kameralność dzielnicy, prowadzoną aktualnie rewitalizację, a także działania artystyczne i lokale gastronomiczne prowadzone w Królewskiej Fabryce Karabinów. W jednym z ogłoszeń Dolne Miasto porównano do zgentryfikowanej krakowskiej dzielnicy Kazimierz.

4.5.6 Nowe usługi

Większość parterów kamienic zlokalizowanych na Dolnym Mieście pełni funkcje wyłącznie mieszkalne. Liczba lokali jest niewielka, jednak istniejące w nich usługi charakteryzują się względną stałością. Oferta usługowa dzielnicy jest uboga: są to usługi podstawowe, takie jak sklepy spożywcze, apteki, kioski, piekarnie czy kwaciarnie. W ciągu ostatnich kilku lat, po rozpoczęciu działań zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji, na Dolnym Mieście zaczęła pojawiać się również niewystępująca wcześniej funkcja gastronomiczna. Wszystkie nowe lokale pojawiły się w niedalekiej odległości od głównej ulicy Łąkowej. Najdłuższą działającą restauracją jest Zajezdnia Cafe&Bar, zlokalizowana przy skrzyżowaniu ulic Toruńskiej i Łąkowej, zaraz obok zajezdni i tramwaju. W północnej części ulicy Łąkowej powstał azjatycki bar Przyganiał Kocioł Wokowi. Na terenie Królewskiej Fabryki Karabinów powstały wspomniane wcześniej Publiczna Cafe oraz Łąka Bar oferujący kuchnię azjatycką. W pawilonie przy ulicy Dolnej w lokalu po dawnym sklepie mięsny znalazł się Nie/mięsny – restauracja podająca dania zarówno mięsne, jak i wegańskie (fot. 4.23) - a w lokalu sąsiednim, w którym wcześniej istniał sklep spożywczy, powstała restauracja Spożywczy Food & Drinks.



Fot. 4.23 Restauracja Nie/mięsny przy ul. Dolnej
źródło: archiwum własne

Czytając komentarze zamieszczone przez mieszkańców Dolnego Miasta na lokalnym portalu trojmiasto.pl pod artykułami na temat nowych lokali gastronomicznych zauważyć można,

że część osób zadowolona jest z powiększającej się oferty, jednak pojawiają się głosy, że w dzielnicy brakuje innych bardziej potrzebnych usług, takich jak sklep papierniczy, zoologiczny, warzywniak, apteka całodobowa czy bankomat.

4.5.7 Podsumowanie i wnioski

Obserwując zmiany zachodzące w przestrzeni Dolnego Miasta oraz analizując dane ekonomiczne, dojść można do wniosku, że w dzielnicy nie rozpoczęła się jeszcze gentryfikacja społeczna, natomiast widoczne są wczesne fazy gentryfikacji ekonomicznej i symbolicznej wywołane rewitalizacją.

Największe znaczenie ma bardzo szybki wzrost wartości mieszkań na Dolnym Mieście. Cena za metr kwadratowy mieszkania w ciągu czterech lat wzrosła niemal dwukrotnie, a analiza rynku nieruchomości pokazuje, że trend ten nie słabnie, lecz jest kontynuowany. Na lepsze zmienia się wizerunek Dolnego Miasta, w czym dużą zasługę ma realizowany program rewitalizacji. Organizowane imprezy i wydarzenia rozrywkowe oraz nowe lokale gastronomiczne przyciągają do dzielnicy nowych odwiedzających, szerząc pozytywną opinię o tym obszarze.

Wymienione wyżej zjawiska, które uznać można za zwiastuny gentryfikacji, w przyszłości będą miały dalszy wpływ na prowadzenie procesu rewitalizacji oraz jego rezultaty.

5. PRZYSZŁOŚĆ DOLNEGO MIASTA – GENTRYFIKACJA CZY REWITALIZACJA?

Jak wynika z analizy aktualnego planu rewitalizacji, prawdopodobnym rezultatem będzie marginalna gentryfikacja Dolnego Miasta. W dzielnicy zachodzą jednak także inne zmiany będące efektem działania czynników mniej lub bardziej związanych z rewitalizacją, poprzez działania podmiotów prywatnych. Biorąc pod uwagę te czynniki, można podjąć się próby prognozowania dalszego rozwoju Dolnego Miasta. W tym celu wykorzystana zostanie metoda scenariuszowa.

Prognozowanie ma na celu ocenę określonego obiektu w ustalonej przyszłości. Jest niepewne, ponieważ nie jest możliwe w sposób idealnie skuteczny przewidzieć przyszłości, ale ma naukowe podstawy i jest weryfikowalne i akceptowalne. Scenariusze to jedna z metod prognozowania. Scenariusz opisuje hipotetyczne drogi rozwoju badanego podmiotu w sposób spójny i uporządkowany. Podczas konstruowania scenariusza konieczne jest zwrócenie uwagi na ciągi przyczynowo-skutkowe. Rolą tej metody jest uświadamianie, jaka może być przyszłość i ocena prawdopodobieństwa stwierdzonych wariantów oraz wykazanie, że przyszłość jest niepewna.

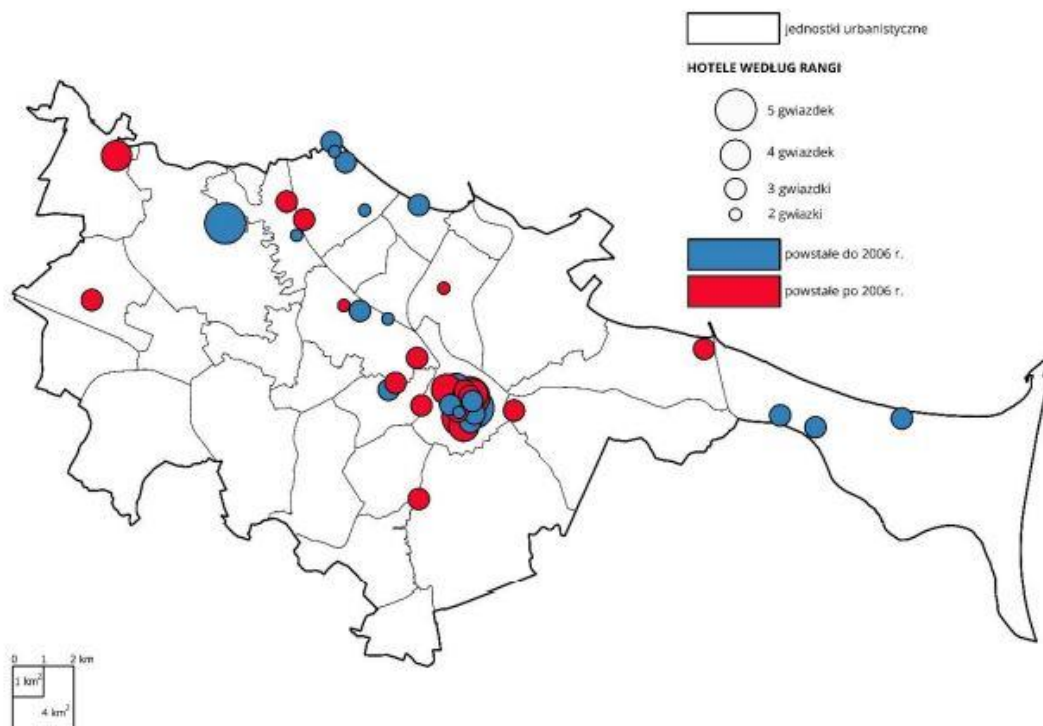
W opracowaniu skonstruowane zostały dwa scenariusze brzegowe – najbardziej pozytywny i najbardziej negatywny, oraz scenariusz pośredni, ukazujący możliwe rezultaty realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji.

5.1 Scenariusz 1. Turystyfikacja

Prawdopodobnie największym atutem Dolnego Miasta jest jego lokalizacja w historycznym śródmieściu Gdańska, w bliskiej odległości od najchętniej odwiedzanego przez

turystów Głównego Miasta. Spacer z centralnego punktu ulicy Łąkowej do Fontanny Neptuna zajmuje jedynie 15 minut. Dzięki przebudowie Podwała Przedmiejskiego Dolne Miasto staje się o wiele bardziej dostępne i otwarte na turystów i gdańszczan.

Ostatnie lata przyniosły zdecydowany rozwój funkcji turystycznej Gdańska, co roku bijąc kolejny rekord. Miasto zdecydowanie zyskuje na popularności, zarówno wśród turystów lokalnych jak i zagranicznych, dzięki czemu w 2017 roku Gdańsk znalazł się na trzecim miejscu prestiżowego rankingu European Best Destinations, którego celem jest promocja europejskiej kultury i turystyki. W latach 2012-2019 liczba turystów odwiedzających Gdańsk zwiększyła się ponad pięciokrotnie i w 2019 roku wyniosła 3,4 mln osób, z czego aż 1/3 stanowili turyści zagraniczni. Ok. miliona przyjezdnych było jedynie odwiedzającymi, co oznacza, że spędzili w Gdańsku jedynie dzień, nie korzystając z noclegu. Pozostali goście muszą jednak gdzieś się zatrzymać, więc wraz z zwiększaniem się liczby turystów, powiększa się również baza noclegowa w mieście. Szczególnie duży wzrost liczby turystycznych obiektów noclegowych, szczególnie tych najwyższej klasy, zaobserwować można w Śródmieściu – w roku 2015 zlokalizowanych tam było 42% wszystkich hoteli w mieście. Na rys. zilustrowano lokalizację hoteli w Gdańsku w 2015 roku.



Rys. 5.1 Hotele według rang w Gdańsku w 2015 r.

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska

Poza hotelami na popularności coraz bardziej zyskuje także portal [airbnb.com](https://www.airbnb.com). Ideą towarzyszącą powstaniu strony w 2008 roku była ekonomia współdzielenia – osoby mające pusty pokój w domu lub często wyjeżdżające mogły zaoferować wynajem krótkoterminowy dla turystów za niewielką opłatą. Portal sprzyjał zawieraniu nowych znajomości, a gospodarze często wchodzili w rolę lokalnych przewodników dla swoich gości. Obecnie na [airbnb.com](https://www.airbnb.com) na wynajem oferowane są miliony pokoi, apartamentów i domów w 191 krajach na całym świecie, a wiele

budynków zlokalizowanych w dzielnicach centralnych miast o największym zainteresowaniu turystycznym jest już przeznaczonych prawie w całości na pobyt krótkoterminowy. W efekcie mieszkańcy śródmieść wypierani są przez turystów. Z idei zrównoważonej, przyjaznej turystyki i możliwości dorobienia sobie niedużych sum pieniędzy, airbnb stało się często głównym źródłem zarobku dla osób inwestujących w nieruchomości w największych miastach. Niektóre europejskie metropolie, takie jak Barcelona czy Amsterdam, próbują walczyć z zawłaszczaniem historycznych śródmieść przez turystów poprzez serię regulacji prawnych, zakazów i kar. Obecnie możliwość ogłoszenia mieszkania na turystyczny wynajem krótkoterminowy oferuje więcej stron internetowych, np. popularny portal booking.com.

Zwiększanie się liczby mieszkań na wynajem krótkoterminowy w centrach miast i spadek liczby stałych mieszkańców ma również swoje przełożenie na przestrzeń. Turyści mają zupełnie inne potrzeby niż mieszkańcy, zmienia się więc struktura usług i następuje sukcesja funkcji. Zanikają usługi zaspokajające podstawowe potrzeby lokalnej społeczności, takie jak sklep spożywczy, fryzjer, szewc, a w ich miejsce pojawia się gastronomia, puby i sklepy z pamiątkami. Oferta usługowa śródmieścia ubożeje, a ceny wynajmu lokali rosną, przez co małe lokalne sklepiki nie są w stanie się dłużej utrzymać. Zanikają więzi sąsiedzkie pomiędzy mieszkańcami, a część mieszkań w miesiącach zimowych pozostaje niezamieszkała, potęgując wrażenie sztuczności i tymczasowości śródmieść. Jest to więc specjalna odmiana gentryfikacji – turystyfikacja.

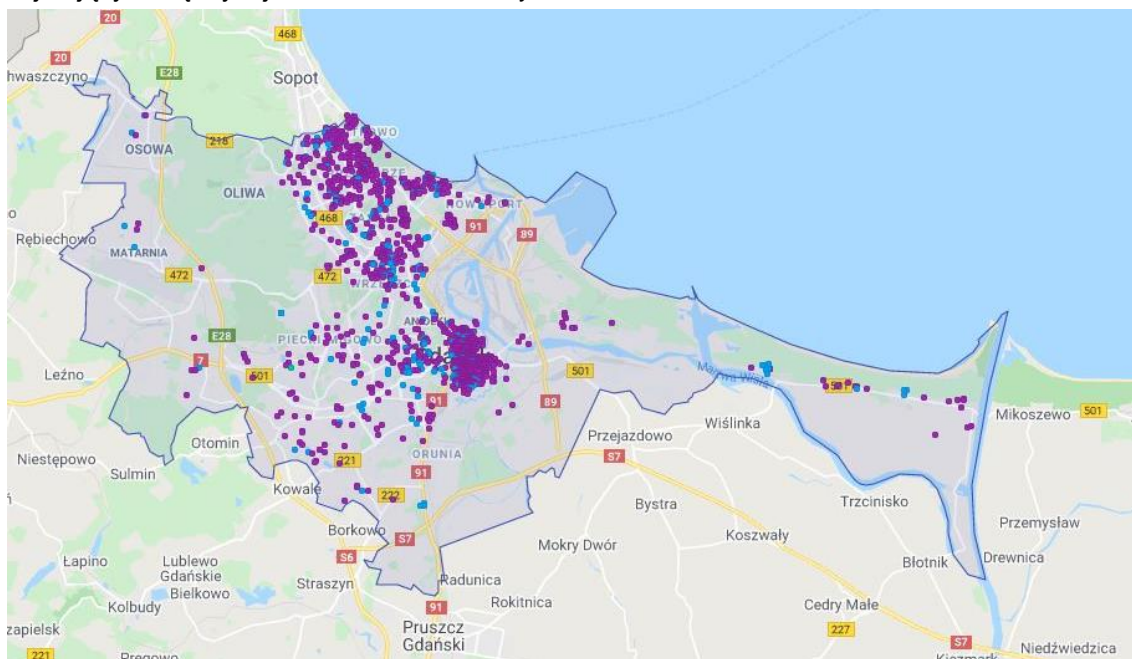
Na przełomie lat 2019/20 ceny mieszkań w Gdańsku rosły najszybciej w kraju. Za metr kwadratowy mieszkania na Starym i Głównym mieście w 2018 roku zapłacić trzeba było ok. 10-12 tys. zł, przez co pozostają one poza zasięgiem przeciętnego mieszkańca. Nowe budynki i osiedla reklamowane są jako inwestycje o wysokiej stopie zwrotu, a mieszkanie zakupić można już w pełni umeblowane i wyposażone we wszystkie potrzebne sprzęty. Nowe nieruchomości czasem mogą szczyścić się takimi elementami jak foyer z portierem, elektroniczne zamki do drzwi wejściowych, czy przechowalnia bagażu, przez co coraz bardziej przypominają hotel, mimo że traktowane są nadal jako standardowa zabudowa mieszkaniowa. Mieszkania w takich inwestycjach są także coraz mniejsze, zwykle jedno- i dwupokojowe, o niewielkiej powierzchni. Czytając oferty marketingowe deweloperów lokujących swoje nieruchomości w gdańskim Śródmieściu od razu można stwierdzić, do kogo kierowany jest przekaz. Ok. 30-40% lokali zakupionych na rynku pierwotnym od razu przeznaczanych jest na wynajem krótkoterminowy³, co jednocześnie prowadzi do coraz szybszego spekulacyjnego wzrostu cen mieszkań.

Według portalu airdna.co, zbierającego informacje o wynajmie krótkoterminowym z całego świata, w Gdańsku w sierpniu 2020 roku znajdowało się 3 727 aktywnych lokali, z czego 89% ofert dotyczyło wynajmu całego mieszkania lub domu, a ich największe nagromadzenie znajdowało się w Śródmieściu, przede wszystkim na Głównym i Starym Mieście, Wyspie

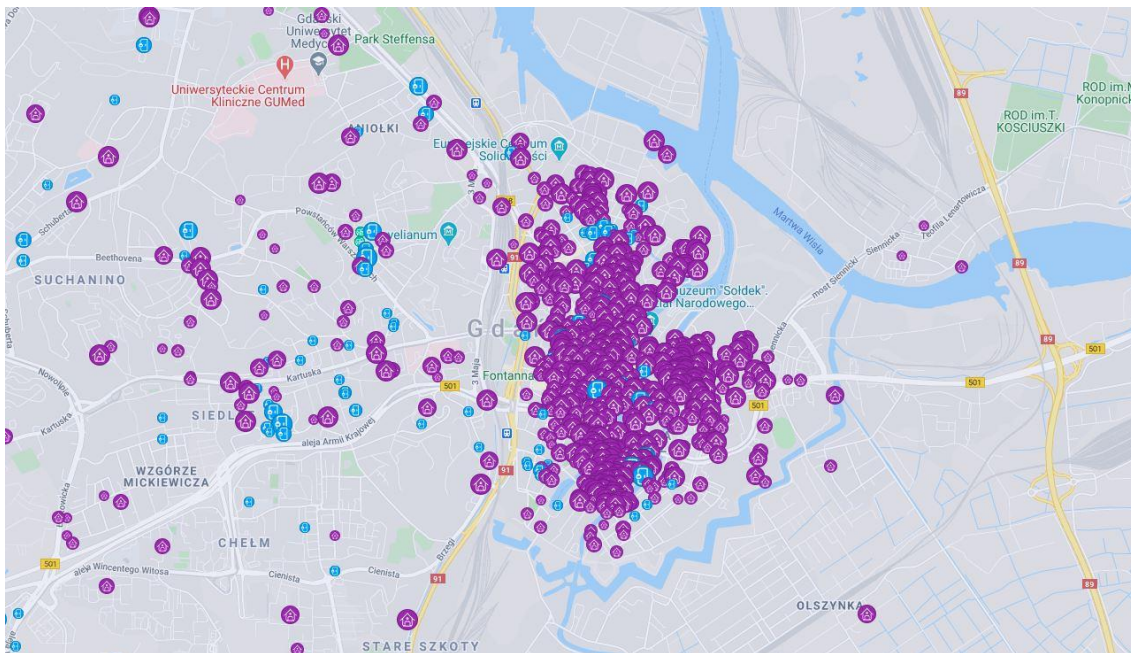
³ <https://trojmiasto.wyborcza.pl/trojmiasto/7,35612,21766387,wyspa-spichrzow-a-moze-juz-booking-com-island.html> [dostęp 20.09.2020]

Spichrzów i na Długich Ogrodach (rys. 5.2 i rys. 5.3). Na Dolnym Mieście jak dotąd pojawiły się tylko pojedyncze mieszkania na wynajem (rys. 5.4). 65% wszystkich oferowanych mieszkań stanowiły jednopokojowe kawalerki, a kolejne 26% mieszkania dwupokojowe. W sierpniu 2020 roku, pomimo pandemii koronawirusa i różnych restrykcji w ruchu turystycznym, średnie obłożenie wynosiło 79%.

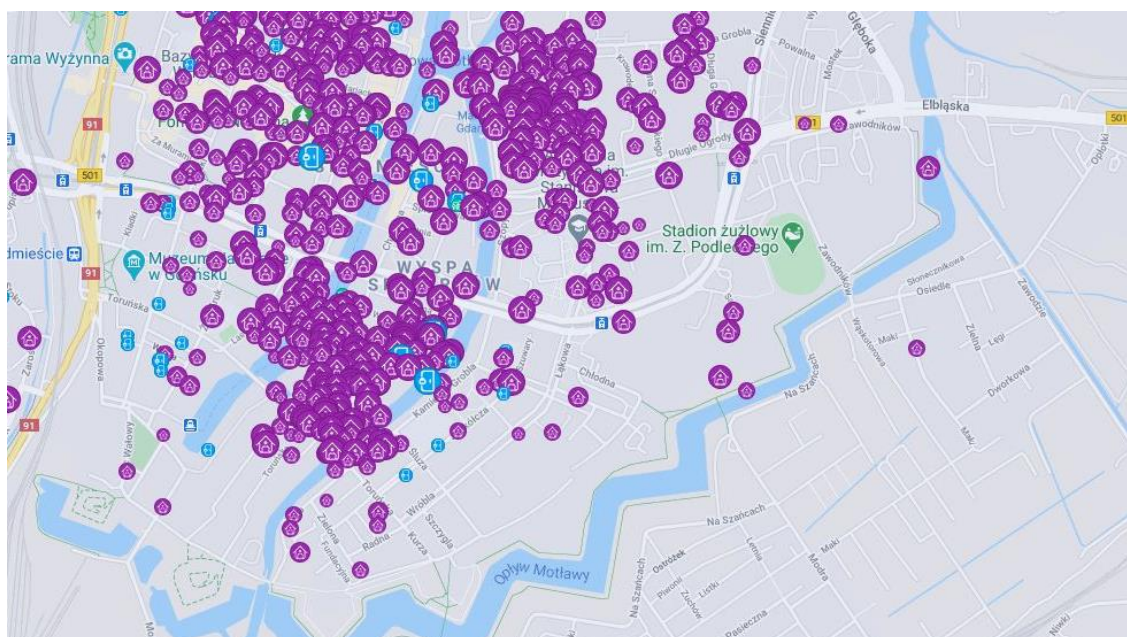
Sąsiadująca z Dolnym Miastem położona na drugim brzegu Nowej Motławy Wyspa Spichrzów, a w szczególności jej południowa część, stała się prawdopodobnie najbardziej sturystyfikowanym obszarem miasta. Przed II wojną światową wyspa pełniła funkcje gospodarcze, a swoją nazwę zyskała od licznych spichlerzy i magazynów. Wskutek wojennych zniszczeń przez kolejne dziesięciolecia większość powierzchni wyspy zajęta była przez pozostawione same sobie ruiny oraz substandardowe budynki gospodarcze. Współczesna zabudowa Wyspy Spichrzów rozpoczęła się dopiero w drugiej dekadzie XXI wieku. Nowe osiedla przy ulicach Chmielnej i Toruńskiej, takie jak Aura czy Nowa Motława od razu reklamowane były jako inwestycje z określoną stopą zwrotu, po zakupie których nabywca nie musi niczym się przejmować – urządzeniem, wynajmem i obsługą apartamentu w całości zajmują się firmy współpracujące z deweloperami. W rezultacie na wyspie powstała monokultura turystyczna, gdzie usługowe partery budynków zajęte są przez restauracje, sklepy z alkoholem i biura firm zajmujących się wynajmem krótkoterminowym.



Rys. 5.2 Lokalizacja obiektów noclegowych oferowanych na portalu airbnb.com w Gdańsku
Źródło: airdna.co



Rys. 5.3 Lokalizacja obiektów noclegowych oferowanych na portalu airbnb.com w Śródmieściu Gdańskim
Źródło: airdna.co



Rys. 5.4 Lokalizacja obiektów noclegowych oferowanych na portalu airbnb.com na Dolnym Mieście i Wyspie Spichrzów
Źródło: airdna.co

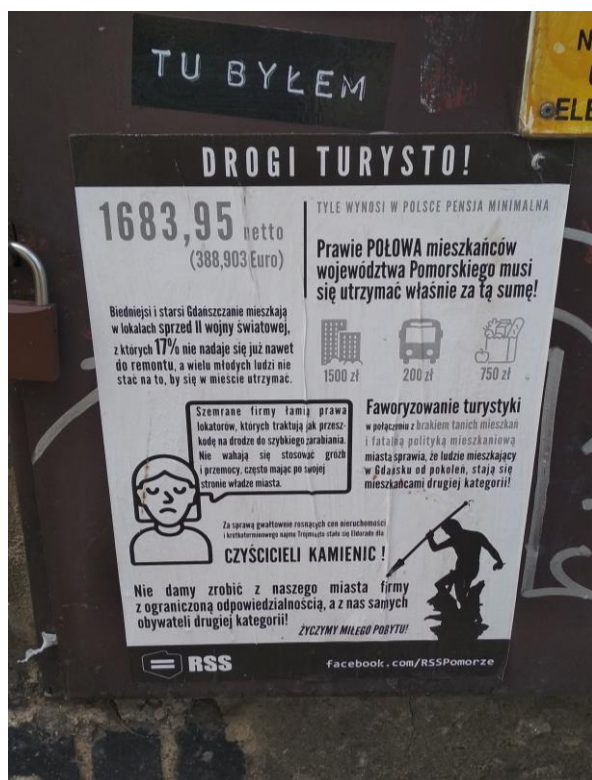
Najbardziej negatywnym scenariuszem rozwoju Dolnego Miasta jest jego turystyfikacja.

Prowadzone działania rewitalizacyjne prowadzą do wzrostu atrakcyjności dzielnicy. Zrealizowana zostaje planowana inwestycja w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, dzięki czemu na Dolnym Mieście wybudowane zostają nowe budynki mieszkaniowo-usługowe, zagospodarowane zostają dotychczas zaniedbane tereny zielone, postępuje remont i modernizacja kolejnych kamienic z przełomu XIX i XX wieku. Istniejący trend cenowy utrzymuje się, ceny mieszkań dochodzą do wysokiego poziomu ok. 10 tys. zł/m², a następnie nadal rosną.

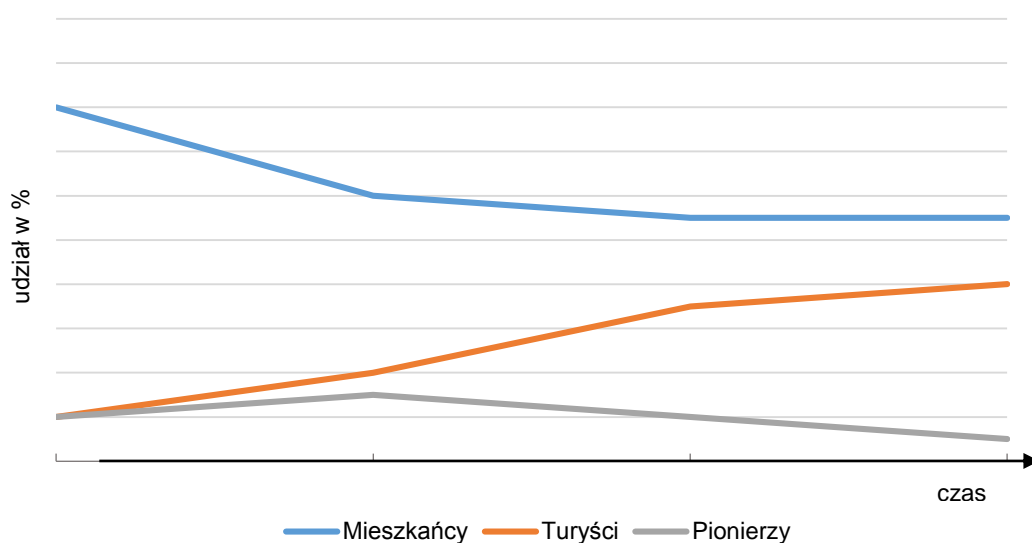
Na skutek zrealizowanych celów rewitalizacji wizerunek dzielnicy poprawia się, co zostaje zauważone przez firmy i osoby inwestujące w mieszkania przeznaczone na wynajem krótkoterminowy. Hurtowo nabywają one lokale mieszkalne w wyremontowanych kamienicach oraz nowo powstałej zabudowie. Większe mieszkania dzielone są na osobne pokoje na wynajem lub mikroapartamenty. Dolne Miasto zaczyna przekształcać się na wzór sąsiedniej Wyspy Spichrzów.

Ze względu na znaczny wzrost wartości nieruchomości i czynszów, następuje sukcesja usług w dzielnicy. Ponieważ większość turystycznych atrakcji znajduje się poza Dolnym Miastem, a dzielnica staje się pewnego rodzaju „sypialnią”, lokale usługowe nie są do końca skierowane do turystów, ale także nie są to usługi podstawowe dla mieszkańców. Pojawiają się salony urody i gabinety medycyny estetycznej, prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne, lokale gastronomiczne oraz biura. Lokalne sklepy spożywcze zastępowane są przez zunifikowane sklepy należące do sieci. Znikają piekarnie i apteki.

W dzielnicy pojawia się więcej samochodów, co generuje konflikty. Przestrzenie podwórek pomiędzy kamienicami, o które dbały lokalne wspólnoty mieszkaniowe, stają się nieoficjalnymi parkingami – turystów interesuje jedynie znalezienie miejsca do pozostawienia pojazdu, nie ma dla nich znaczenia, jak normalnie wykorzystywany jest dany teren. Ze względu na dużą rotację osób w budynkach mieszkaniowych zanikają więzi pomiędzy sąsiadami, znika poczucie bezpieczeństwa. Ludzie nie znają swoich sąsiadów, co niweczy podejmowane przez lokalnych społeczników inicjatywy. Pojawia się bezradność wspólnot mieszkaniowych. Planowanie i realizowanie prac remontowych jest znacznie utrudnione, gdy właściciele wynajmowanych mieszkań nie interesują się losami budynku, w którym wykupili nieruchomość i nie uczestniczą w życiu wspólnoty. Część turystów zachowuje się nieodpowiednio, narusza ciszę nocną i mir domowy. Warunki życia w budynkach przekształcanych w pseudohotele stają się coraz trudniejsze. Część mieszkańców wyprowadza się, a część zostaje w swoich dawnych mieszkaniach, choć pojawiają się naciski na sprzedaż ze strony przedstawicieli firm zajmujących się wynajmem. Artyści i inni pionierzy gentryfikacji opuszczają dzielnicę, widząc postępujące w niej negatywne zmiany. Dotknięci skutkami turystyfikacji mieszkańcy stają się wrogo nastawieni do turystów oraz inicjatyw władz miasta dotyczących turystyki. Pojawiają się kampanie uświadamiające turystów prowadzone przez aktywistów społecznych, takie jak plakaty Ruchu Sprawiedliwości Społecznej przedstawione na fotografii 5.1. Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przed daną grupą aktorów turystyfikacji przedstawiono na rys. 5.5.



Fot. 5.1 Plakat Ruchu Sprawiedliwości Społecznej mówiący o problemie turystyfikacji w Gdańsku
 Źródło: archiwum własne



Rys. 5.5 Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów turystyfikacji
 Źródło: opracowanie własne

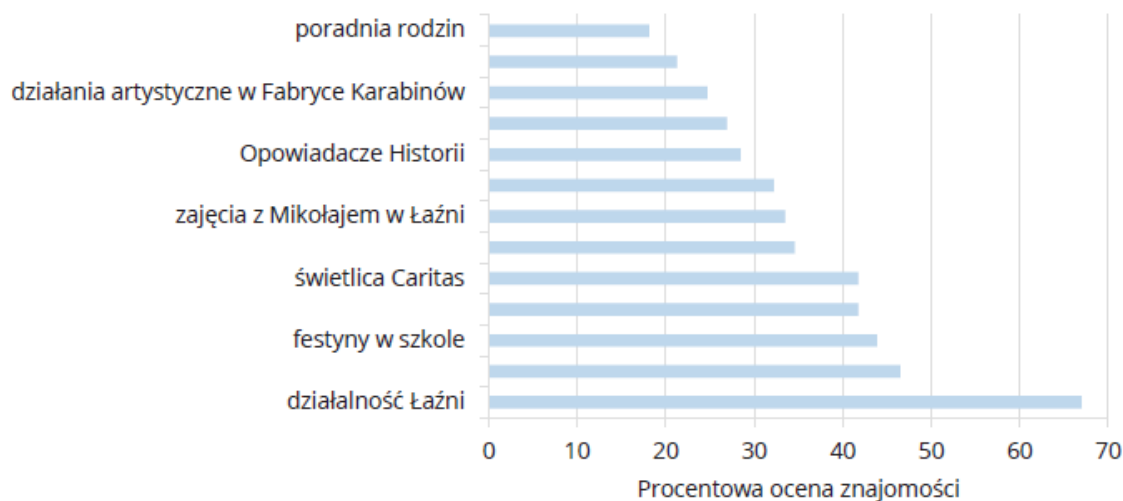
W rezultacie Dolne Miasto staje się dzielnicą zgentryfikowaną, ale przez turystów, czego główną przyczyną jest rewitalizacja. Nowe inwestycje i przekształcenia przestrzeni mogą doprowadzić do wzrostu zainteresowania lokowaniem kapitału w nieruchomości położone na terenie dzielnicy. Za możliwością wystąpienia tego scenariusza przemawia także stale rosnący ruch turystyczny w Gdańsku, wzrost popularności wynajmu krótkoterminowego i tendencje już teraz występujące w dzielnicy.

5.2 Scenariusz 2. umiarkowany

Scenariusz umiarkowany łączy w sobie aspekty scenariusza pozytywnego i negatywnego, dzięki czemu może okazać się najbardziej prawdopodobny. W tym przypadku ważne będzie wzięcie pod uwagę wszystkich możliwych czynników występujących na Dolnym Mieście. Zachodzące procesy turystyfikacji będą łagodzone przez działalność lokalnych organizacji pozarządowych.

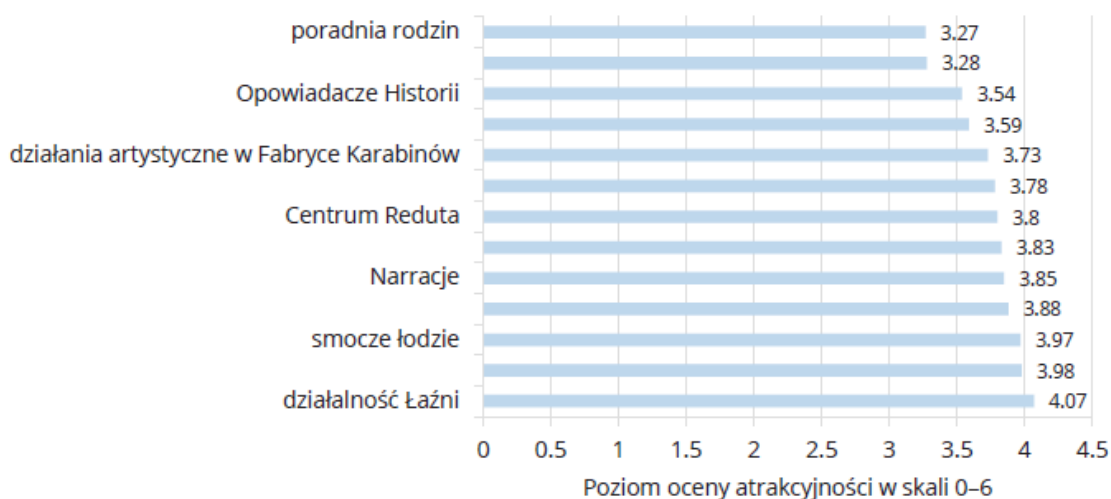
Duża część założonych projektów dotyczy warstwy społecznej. Są to działania dotyczące wsparcia, rozwoju i tworzenia nowych placówek dla organizacji pomocowych i opiekuńczych, we współpracy z Fundacją „FOSA”, prowadzącą Centrum Wsparcia i Terapii Rodzin oraz Towarzystwem Profilaktyki Środowiskowej „Mrowisko”. Inwestycje „twarde” dotyczą modernizacji kamienic, remonty dróg z wymianą infrastruktury technicznej oraz duży projekt zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizowany w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Wieloletnie doświadczenie i sukcesy miasta w przeprowadzaniu inwestycji na obszarach rewitalizacji najprawdopodobniej sprawi, że zaplanowane działania infrastrukturalne zostaną zrealizowane, pomimo pierwotnych problemów z zawarciem partnerstwa publiczno-prywatnego. Większe trudności mogą pojawić się w dotarciu do lokalnego społeczeństwa z realizacją programów „miękkich”.

Na Dolnym Mieście obecnie funkcjonuje kilkanaście różnych organizacji, w tym organizacje dotyczące kultury i sztuki (Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”, Fundacja Kolonia Artystów, Fundacja Artystów Kolonia Teraz), organizacje pomocowe (Centrum „Reduta”, Centrum Aktywizacji i Integracji Społecznej „Mrowisko”, Fundacja „FOSA”, Świetlica Dobra i dzienny dom seniora prowadzone przez Caritas), organizacje lokalne (Inkubator Sąsiedzkiej Energii, Stowarzyszenie Inicjatyw Lokalnych „Bliżej Centrum”, Opowiadacze Historii). Działania społeczne mają więc szeroki i zróżnicowany charakter: wspierający, profilaktyczny, kulturalny, animacyjny, czy edukacyjny. Jest to więc zdecydowany atut dzielnicy. Badanie przeprowadzone przez Biuro Rozwoju Gdańska wskazuje jednak, że niektóre działania podejmowane w dzielnicy mają niską rozpoznawalność wśród mieszkańców, co przedstawiono na rysunku 5.6. Najbardziej znane osobom biorącym udział w badaniu było Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”, najmniej – poradnia rodzin i działalność artystyczna prowadzona w Królewskiej Fabryce Karabinów.



Rys. 5.6 Znajomość instytucji, organizacji i wydarzeń na podobszarze rewitalizacji
 źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdańska na lata 2017-2023, Biuro Rozwoju Gdańska

Jeśli jednak mieszkańcy znali daną organizację lub wydarzenie, to oceniali je pozytywnie, co przedstawiono na rys. 5.7.



Rys. 5.7 Ocena atrakcyjności instytucji, organizacji i wydarzeń na podobszarze rewitalizacji w skali 0-6
 źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdańska na lata 2017-2023, Biuro Rozwoju Gdańska

Jednocześnie tylko 29,2% mieszkańców stwierdziło, że ma pomysły na działania społeczne w dzielnicy. Najczęściej wskazywana była organizacja zajęć dla dzieci i młodzieży.

Z raportu z przeprowadzonych w 2018 roku badań socjologicznych „Percepcja i waloryzacja przestrzeni miasta na obszarach rewitalizacji”, badającym poczucie wartości jakości życia w rewitalizowanych dzielnicach, wynika, że grupa badanych osób z Dolnego Miasta negatywnie oceniła zaangażowanie mieszkańców w prace społeczne na rzecz swojego otoczenia. Jedynie 7,8% grupy oceniła je bardzo dobrze, 21,2% raczej dobrze, 32,5% raczej źle, a 14,8% bardzo źle. 23,8% osób nie miało zdania na ten temat. Negatywnie oceniono również poziom przedsiębiorczości mieszkańców Dolnego Miasta. [49] Większość badanych osób za negatywne zjawiska wskazywała także wandalizm i nadużywanie alkoholu w przestrzeni

publicznej. Są to główne problemy, które mogą utrudniać osiągnięcie wizji założonej w programie rewitalizacji.

Na Dolnym Mieście zostają zrealizowane założone działania rewitalizacyjne, wybudowana zostaje nowa zabudowa usługowo-mieszkaniowa. Nowe mieszkania interesują zarówno inwestorów, jak i mieszkańców Gdańska chcących zamieszkać w pobliżu centrum. Wysokie ceny nieruchomości utrzymują się, przybysze mają więc wyższy status majątkowy niż duża część pierwotnych mieszkańców. Można uznać ich za osoby należące do grupy gentryfierów. Dzięki nowym budynkom mieszkalnym wybudowanym przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego do dzielnicy sprowadzają się młode rodziny i osoby starsze, czyli grupy, które premiowane są pierwszeństwem podczas przydzielania mieszkań. Przeszkodą w decyzji o zamieszkaniu na Dolnym Mieście może być nadal utrzymująca się negatywna opinia o dzielnicy, jednak z czasem zmienia się ona na lepsze. Przeprowadzone zostają modernizacje kamienic. Zainteresowanie zadłużonych mieszkańców możliwością odpracowania zaległego czynszu jest niewielkie, co prowadzi do dalszego pogłębienia się problemów finansowych i ewentualnych eksmisji z budynków będących własnością miasta.

Dzięki działaniom rewitalizacyjnym oraz oddolnym poprawia się estetyka otoczenia, zagospodarowane zostają podwórka w kwartałach. Pojawiają się jednak problemy związane z wandalizmem i brakiem poszanowania przestrzeni publicznej. Pojawienie się dużej liczby nowych mieszkańców zaczyna generować problemy związane z parkowaniem. Na niezagospodarowanych jeszcze terenach powstają nieformalne parkingi. Odczuwalnie zwiększa się ruch na ulicy Łąkowej.

Działania organizacji społecznych w najszerszy sposób trafiają do dzieci i młodzieży dzięki rozwiniętym programom pomocy w nauce, zajęć pozaszkolnych, darmowym posiłkom i różnego rodzaju wydarzeniom edukacyjnym i rekreacyjnym i przy współpracy partnerów takich jak LPP czy Caritas. Działania pomocowe skierowane do osób dorosłych przynoszą lepsze efekty, zwiększa się ich zakres i możliwości dzięki finansowaniu przez miasto. Część organizacji staje się bardziej rozpoznawalna dzięki swojej widocznej w przestrzeni działalności, np. pchle targi i warsztaty organizowane przez Inkubator Sąsiedzkiej Energii. Zagospodarowanie budynku dawnej zajezdni tramwajowej przy ul. Kurzej pozwala na stworzenie nowego centrum dzielnicy angażującego mieszkańców w zadowalającym stopniu.

Dzięki prowadzonym przez miasto programom w dzielnicy pojawia się więcej artystów. W budynku dawnej szkoły przy ul. Śluza pojawiają się studenci Akademii Sztuk Pięknych. Kontynuowana jest również działalność CSW „Łaźnia”. Prowadzone działania artystyczne jednak nie trafiają do większości mieszkańców, są niezrozumiałe i wydają się niepotrzebne.

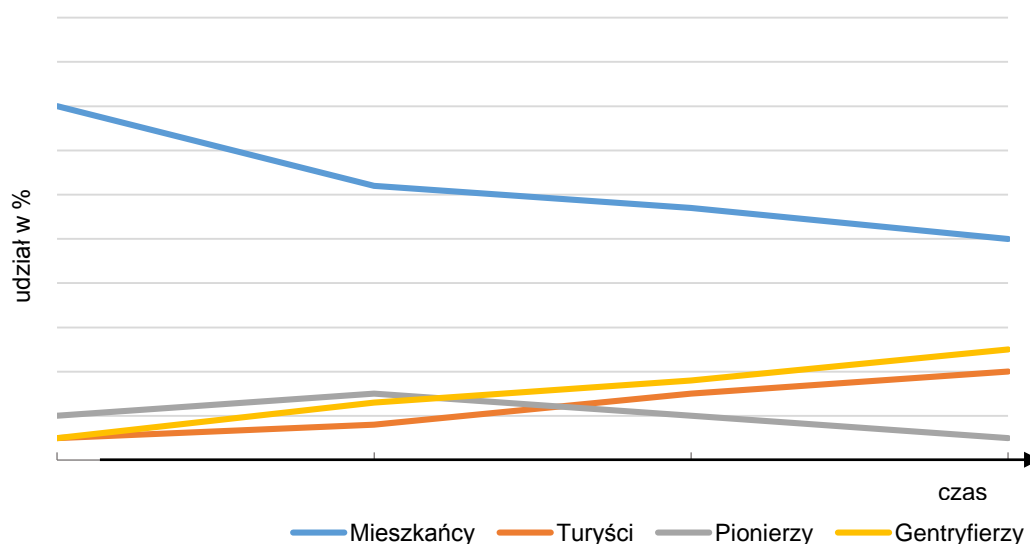
Przybycie większej liczby nowych mieszkańców generuje popyt na nowe usługi, pojawia się więcej lokali gastronomicznych. Część lokali jednak przez długi czas pozostaje niewynajęta, dopiero po dłuższym czasie pojawiają się tam takie usługi, które umożliwiają opłacenie wysokiego

czynszu: prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne, salony urody, gabinety medycyny estetycznej.

Zagospodarowane zostają bastiony oraz nabrzeże Nowej Motławy, dzięki czemu Dolne Miasto staje się popularnym miejscem spacerów i często odwiedzanym miejscem rekreacji nadwodnej. Pojawiają się punkty usługowe pozwalające na wypożyczenie kajaków lub rowerów wodnych.

Część mieszkań w kamienicach i w nowych budynkach zostaje przeznaczona na wynajem krótkoterminowy dla turystów ze względu na bliskość atrakcyjnego turystycznie Głównego Miasta. Mieszkania te są raczej równomiernie rozłożone na obszarze dzielnicy, nie powodują znacznych konfliktów z sąsiadami. Część pierwotnych mieszkańców obszaru wraz ze wzrostem wartości nieruchomości na Dolnym Mieście może zdecydować się na sprzedaż swojego mieszkania w celu uzyskania dobrego zysku i przeprowadzki w inne rejony miasta.

Ostateczny obraz dzielnicy jest mieszany. Swoje miejsce mają w niej pierwotni mieszkańcy obszaru, i ci mieszkający w mieszkaniach komunalnych, i prywatnych, nowi mieszkańcy, których część można uznać za gentryfierów, pionierzy oraz turyści. Między nowymi a starymi mieszkańcami wykształcają się pewne konflikty, głównie z powodu wzmożonego ruchu samochodowego, parkowania i osób spożywających alkohol w przestrzeni publicznej. Tkanka społeczna dzielnicy staje się różnorodna. Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów gentryfikacji przedstawiono na rys. 5.8.



Rys. 5.8 Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów gentryfikacji
Źródło: opracowanie własne

W sytuacji dużego napływu nowych mieszkańców dzielnicy, szczególnie ważne jest takie działanie lokalnych organizacji, by nie dopuścić do stygmatyzacji pierwotnych mieszkańców i zapobiec pogłębianiu się wykluczenia społecznego. Najprawdopodobniej dojdzie do pewnej

wymiany ludności, czy to z powodu podwyżek czynszów i pogłębiającego się zadłużenia, czy też z chęci zysku ze sprzedaży mieszkania własnościowego.

5.3 Scenariusz 3. Rewitalizacja idealna

Najbardziej pozytywnym scenariuszem jest pełna realizacja założeń zawartych w Gminnym Programie Rewitalizacji i osiągnięcie wszystkich zakładanych celów.

Na skutek podjętych i zrealizowanych działań rewitalizacyjnych jakość życia i zamieszkania na Dolnym Mieście znacznie się poprawia. W pełni wykorzystane zostają mocne strony już teraz istniejące na Dolnym Mieście, przede wszystkim funkcjonujące tam organizacje społeczne i aktywiści działający na rzecz dzielnicy, a także usługi społeczne w postaci szkoły, przedszkola i innych instytucji pomocowych. Organizowane są różnego rodzaju imprezy, warsztaty i wydarzenia integrujące mieszkańców, które cieszą się wysokim zainteresowaniem i zachęcają do angażowania się w życie publiczne dzielnicy. Ludzie czują przywiązanie do swojego miejsca zamieszkania, dzięki czemu podejmowane są różnego rodzaju działania oddolne, mające pozytywny wpływ na społeczność i przestrzeń Dolnego Miasta.

Dzięki systemowemu wsparciu aktywistów i miejskich placówek dziennych potencjał dzieci i młodzieży jest w pełni wykorzystany, dostają szansę na rozwój swoich talentów i pasji, poprawiają się wyniki osiągane przez uczniów szkoły podstawowej nr 65. Stworzenie nowych przestrzeni rekreacyjnych, boiska, placów zabaw sprawia, że dzieci i młodzież zyskują nowe miejsca do aktywnego spędzania czasu i integracji, dzięki czemu zmniejsza się problem spędzania dzieciństwa „na ulicy”.

Działania skierowane do mieszkańców dotkniętych problemami społecznymi przynoszą odpowiednie rezultaty, dzięki czemu zmniejsza się bezrobocie, poprawia wsparcie dla osób starszych, niesamodzielnych i z trudnościami, udaje się zminimalizować wykluczenie społeczne.

Rozwija się rekreacja nadwodna dzięki zainwestowaniu i zagospodarowaniu opływu Motławy i bastionów. Mieszkańcy Gdańska oraz turyści korzystają z oferowanych nad wodą usług: kajaków, rowerów wodnych, wycieczek. Obszar staje się ostoją zieleni w centrum miasta i popularnym miejscem spacerów. W ciągu ulicy Łąkowej w najbardziej uczęszczanych obszarach powstaje ciąg wykształconych, dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych, gromadzących mieszkańców.

Posiadany przez miasto zasób mieszkań komunalnych jest zadbane, mieszkania są zmodernizowane i przydzielane osobom, których zasoby finansowe umożliwią faktyczne terminowe opłacanie mieszkania, tak by nie popadały w długi. Obecnie zadłużone osoby otrzymują możliwość odpracowania swojego długu poprzez pracę na rzecz miasta, a także możliwość wymiany mieszkania na mniejsze lub w innym standardzie. Wprowadzona jest możliwość wykupu mieszkania w zamian za przeprowadzenie remontu w kamieniach jeszcze niepoddanych gruntownej modernizacji. Osoby, które na czas prac remontowych prowadzonych przez miasto musiały przenieść się do mieszkania zastępczego, chętnie wracają do swojej dzielnicy, ceniąc sobie lokalizację i lokalną społeczność.

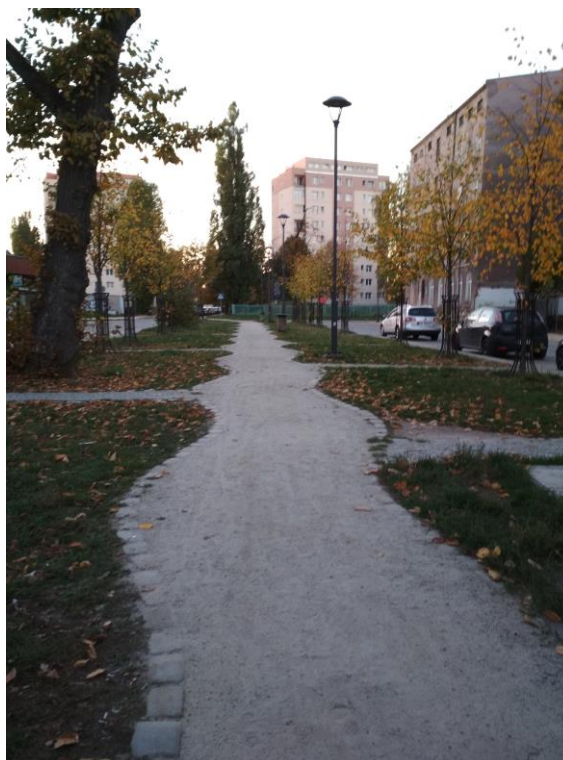
Mieszkania w budynkach wybudowanych przez Eurostyl w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oferowane są w zróżnicowanych cenach i przyciągają do dzielnicy nowych mieszkańców, dzięki czemu oferta usługowa ma szansę się poszerzyć, w szczególności zwiększa to możliwości powstania kolejnych usług podstawowych, takich jak apteki, sklepy spożywcze, papiernicze i inne. Poprzez wprowadzenie preferencyjnych czynszów i konkursów na wynajem lokali należących do gminy, miasto może w pewien ograniczony sposób sterować wykształcaniem się konkretnych potrzebnych punktów usługowych oraz wprowadzić do dzielnicy pracownie artystów i rzemieślników. Nowo powstałe mieszkania są różnej wielkości i o różnym standardzie, dzięki czemu struktura społeczna dzielnicy staje się zróżnicowana. Nowi mieszkańcy należą do różnych grup wiekowych i społecznych, są to zarówno single, jak i rodziny z dziećmi. Wraz z rozpoczęciem działalności Akademii Sztuk Pięknych w budynku przy ulicy Śluza 3 na Dolnym Mieście pojawiają się też studenci, dzięki którym dzielnica żyje w ciągu dnia, i którzy korzystają z lokalnych usług zarówno gastronomicznych jak i innych. Zrealizowana inwestycja budowlana w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego przyciąga do dzielnicy kolejnych inwestorów, którzy swoimi projektami wypełniają istniejące luki w zabudowie i uzupełniają pierzeje. Według szacunków Urzędu Miasta na Dolnym Mieście możliwe jest powstanie nawet 400-450 nowych mieszkań, co oznaczałoby ok. 9 tys. nowych mieszkańców.⁴ Liczbę tę należy jednak traktować jako górną granicę, ponieważ warunki posadowienia obiektów są tam bardzo ograniczone ze względu na wysoko położone wody gruntowe. Uzupełniona zabudowa ma miejski charakter i ludzką skalę, dzięki czemu Dolne Miasto staje się miejscem przyjaznym do zamieszkania.

Swoje działania kontynuuje dobrze dofinansowane Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”. Udaje się zrealizować kolejne projekty z cyklu „Galerii Zewnętrznej” (fot. 5.2 i 5.3), a sztuka w przestrzeni publicznej staje się znakiem rozpoznawczym Dolnego Miasta. Prowadzone są dostępne finansowo warsztaty i spotkania edukacyjne i twórcze dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Mieszkańcy są zainteresowani prowadzonymi działaniami, a część z nich bierze w nich czynny udział. W budynku dawnej zajezdni tramwajowej powstaje nowe centrum dzielnicy, z domem kultury, mediateką i działalnością społeczną, która również aktywizuje mieszkańców i rozwija przez działania kreatywne. W dzielnicy pojawia się więcej artystów, prowadzone są działania artystyczne i wykształca się lokalna artystyczna społeczność, którą można nazwać „dolnomiejską bohemą”.

⁴ Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdańska na lata 2017-2023 – Analizy, str. 89



Fot. 5.2 „Zapach koloru” - zwycięska praca „Galerii Zewnętrznej” w 2009 roku, przeznaczona do realizacji
źródło: outdoorgallerygdansk.eu

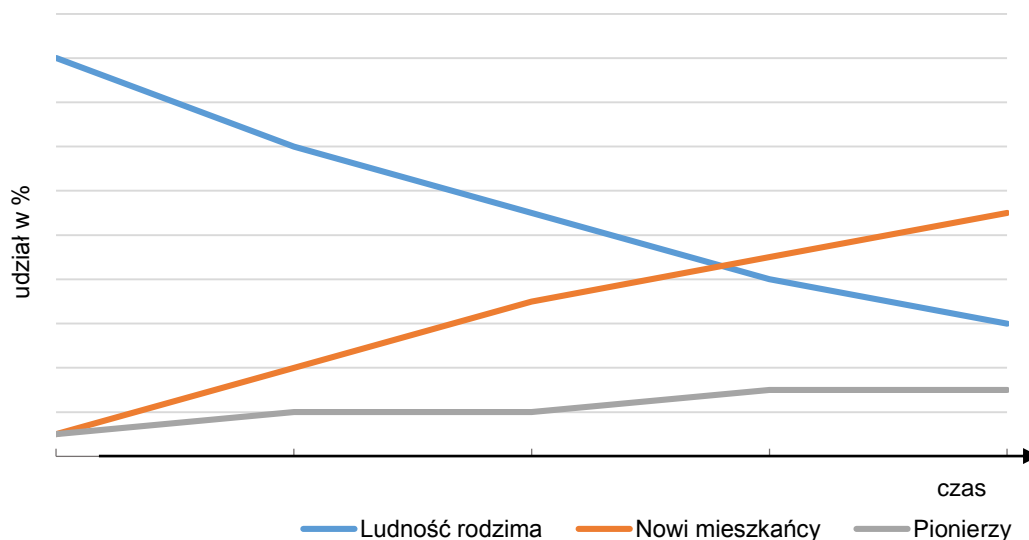


Fot. 5.3 Ul. Dolna, miejsce realizacji instalacji „Zapach koloru”
źródło: archiwum własne

Pozytywny wizerunek dzielnicy sprawia, że stygmatyzacja osób pochodzących z Dolnego Miasta zmniejsza się. Dolne Miasto jest postrzegane pozytywnie, jako dobre miejsce do zamieszkania blisko centrum, z pomagającą sobie wzajemnie przyjazną społecznością.

Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przed daną grupę aktorów gentryfikacji przedstawiono na rys. 5.9.

Rezultatem jest gentryfikacja marginalna, przynosząca pozytywne zmiany w dzielnicy, w której udało się uniknąć wymiany ludności.



Rys. 5.9 Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów turystyfikacji
Źródło: opracowanie własne

Aby ten pozytywny scenariusz miał szansę się ziścić, konieczna jest szeroka współpraca władz samorządowych z organizacjami społecznymi. Działalność organizacji już teraz jest bardzo szeroka i widoczna w przestrzeni dzielnicy, co przemawia za możliwością powodzenia scenariusza. Znaczącą przeszkodą w otrzymaniu zakładanych rezultatów może jednak być utrzymanie się bierności mieszkańców i niechęć do zmian oraz brak zaufania do działalności organizacji.

5.4. Prawdopodobieństwo wystąpienia scenariuszy

Przedstawione powyżej trzy scenariusze dalszego rozwoju Dolnego Miasta wskazują, że największe ryzyko gentryfikacji dzielnicy wynika z ogólnomiejskiego trendu rozwoju funkcji turystycznej. Zmiany wprowadzane przez lokalnych artystów i aktywistów oraz ludność napływowa prawdopodobnie pełnią tu mniejszą rolę.

Obowiązujący obecnie Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Gdańska zaplanowany został w sposób kompleksowy, uwzględniając problemy i potencjały dzielnic, w których przeprowadzany jest proces odnowy. Poza dużymi inwestycjami infrastrukturalnymi, w wyczerpujący sposób skupia się także na działaniach „miękkich”, mających rzeczywisty wpływ na życie lokalnej społeczności. Dzięki temu prawdopodobieństwo wystąpienia negatywnych zjawisk związanych z rewitalizacją jest w dużej mierze ograniczone. W programie nie zwrócono jednak uwagi na możliwe ryzyko związane z nadmiernym rozwojem funkcji turystycznej, traktując ją tylko jako potencjał rozwoju Dolnego Miasta.

Największe prawdopodobieństwo wystąpienia ma scenariusz 2., który bierze pod uwagę zarówno możliwą turystyfikację, jak i elementy łagodzące jej skutki.

6. PODSUMOWANIE

Choć gentryfikacja w warunkach polskich zachodzi tylko w niewielkim stopniu, zazwyczaj w sposób rozproszony i punktowy, to jednak może być zauważalna w przestrzeni dzielnicy i wywołać w niej widoczne skutki. Przyczyną większej wymiany ludności na danym obszarze może być jego rewitalizacja, przeprowadzona w sposób nieodpowiedni lub której celem jest zaprogramowanie wejścia do dzielnicy pewnych nowych grup społecznych. Gdańskie Dolne Miasto rewitalizowane jest już od 2004 roku, a działania odnowy trwać będą nadal w perspektywie kolejnych kilku lat. W tym czasie wizja Dolnego Miasta oraz sposoby jej realizacji zmieniały się, a ostatecznie powstał bardzo dobry dokument, w którym kompleksowo zaprogramowano działania dotyczące zarówno warstwy społecznej, przestrzennej, środowiskowej jak i gospodarczej. W ciągu lat trwania procesów rewitalizacji na Dolnym Mieście zaczęły pojawiać się zwiastuny gentryfikacji, takie jak obecność klasy kreatywnej, szybki wzrost wartości nieruchomości i działania artystyczne. Biorąc pod uwagę plany rewitalizacyjne miasta, istniejące w dzielnicy zjawiska i uwarunkowania oraz zewnętrzne trendy, takie jak rozwój funkcji turystycznej w Gdańsku, można stwierdzić, że największym zagrożeniem dla sukcesu przeprowadzonej rewitalizacji może stać się turystyfikacja – zmiany w przestrzeni wywołane potrzebami turystów.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Glass R. i in., *London: Aspects of Change*, University College, London, 1964
- [2] Smith N., *Gentrification and capital. Practice and ideology in Society Hill*, Antipode, 11, 3, 1979
- [3] Rogatka K., *Rewitalizacja i gentryfikacja w wymiarze społecznym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, 2019
- [4] Jadach-Sepiolo A. *Gentryfikacja miast*, „Problemy rozwoju miast”, nr 3, 2007
- [5] Grzeszczak J., *Gentryfikacja osadnictwa: charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN, Warszawa, 2010
- [6] Głowczyński M. *Gentryfikacja miast – przegląd literatury polskiej i zagranicznej*, „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna”, nr 39, 2017
- [7] Atkinson R., Bridge G. (red.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Routledge, London, 2005
- [8] Karwińska A., *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2008
- [9] Smith N., *Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people*, Journal of the American Planning Association, 45, 4, 1979
- [10] Ley D., *Liberal ideology and the postindustrial city*, Annals of the Association of American Geographers, 70, 2, 1980
- [11] Drozda Ł., *Pułapka gentryfikacji? Związki „uszlachetniania” przestrzeni z programami rewitalizacji polskich miast*, Studia Regionalne i Lokalne nr 4 (70), 2017
- [12] Górczyńska M., *Gentryfikacja w polskim kontekście: krytyczny przegląd koncepcji wyjaśniających*, Przegląd geograficzny 87, 4, 2015
- [13] Jadach-Sepiolo A., *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] A. Zborowski (red.) Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce. Rewitalizacja Miast Polskich 5, 2009
- [14] Beauregard R.A., *The chaos and complexity of gentrification*, [w:] N. Smith, P. Williams (red.), Gentrification of the City, Allen and Unwin, London, 1986
- [15] Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo naukowe Scholar, Warszawa, 2006
- [16] Lees L., Slater T., Wyly E., *Gentrification*, Wydawnictwo Routledge, New York/London, 2008
- [17] Gądecki J., *Gentryfikacja starej części Nowej Huty?*, IFIS PAN, Warszawa, 2012
- [18] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz.U. 2015 poz. 1777
- [19] Bardzińska-Bonenberg T. – *Program rewitalizacji poznańskiej Śródky – błędy administracji miasta a inicjatywy mieszkańców*, Przestrzeń – Urbanistyka – Architektura, t. II, 2017
- [20] <https://www.architekturaibiznes.pl/rewitalizacja-do-rewitalizacji,4346.html>
- [21] Łukaszewski J., *Dlaczego Śródką zamiast ożywać pustoszeje?*, Poznań Gazeta Wyborcza, 24.01.2012
https://poznan.wyborcza.pl/poznan/1,36001,11020171,Dlaczego_Srodka_zamiast_ozywac_pustoszeje_.html [dostęp 26.07.2020]
- [22] Nowak M., *Niezrealizowana rewitalizacja jako niedoskonała gentryfikacja. Analiza procesu ożywiania poznańskiej Śródky*, Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjologiczny LXXV, zeszyt 3, 2013
- [23] Ciesiołka P. – *Zjawisko gentryfikacji na obszarach Miejskiego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania*, [w:] Grzelak-Kostulska E., Hołowiecka B. (red.) *Zmiany obszarów miejskich i wiejskich w świetle wybranych analiz demograficznych i funkcjonalnych*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika, Toruń, 2010

- [24] Podbrez L. – Uwarunkowania, efekty i problemy wdrażania Miejskiego Programu Rewitalizacji w Poznaniu
- [25] Dzieciuchowicz J., *Budownictwo komunalne w Łodzi – struktura przestrzenna*, Folia Geographica Socio-oeconomica 8, 2007
- [26] Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., *Władze samorządowe w roli gentryfiera. Przykład Łodzi*, XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, pod redakcją Jolanty Jakóbczyk Gryszkiewicz, Łódź, 2012
- [27] *Rekomendacje w zakresie integrowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych wraz z diagnozą dotychczasowej praktyki* – Centrum Wiedzy Rewitalizacja, Krajowe Centrum Wiedzy o Rewitalizacji
- [28] <https://uml.lodz.pl/dla-biznesu/przemysly-kreatywne/lokale-dla-kreatywnych/> [dostęp 29.08.2020]
- [29] Magnuszewska A., *Łódzki strych. Adaptacja strychu na mieszkanie – program UMŁ*, Łódź Nasze Miasto, 03.11.2014
<https://lodz.naszemiasto.pl/lodzki-strych-adaptacja-strychu-na-mieszkanie-program-uml/ar/c3-2472249> [dostęp 29.08.2020]
- [30] Witkowska M., *Mieszkania dla studentów w Łodzi. Konkurs UMŁ w 2014 roku*, Łódź Nasze Miasto, 10.07.2014
<https://lodz.naszemiasto.pl/mieszkania-dla-studentow-w-lodzi-konkurs-uml-w-2014-roku/ar/c10-2352396> [dostęp 29.08.2020]
- [31] Bartosiewicz B., Podyma A., Sikorska A., Warczyńska M., *Wymiar społeczny programu Mia100 Kamienic w Łodzi*, [w:] Masierek E. (red.), „Aktualne wyzwania polityki mieszkaniowej dużych miast w Polsce i na Ukrainie. Present challenges of housing policy in Polish and Ukrainian big cities”, „Space – Society – Economy”, 15, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 2016
- [32] *Procesy gentryfikacji w obszarach śródmiejskich wielkich miast na przykładzie Warszawy, Łodzi i Gdańska* pod redakcją Jolanty Jakóbczyk-Gryszkiewicz, KPZK PAN, Warszawa, 2015
- [33] *Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku* Lokalny Program Rewitalizacji – 2009
- [34] <https://www.gdansk.pl/inwestycje-miejskie/rewitalizacja-letnicy-w-gdanskua,47055> [dostęp 16.07.2020]
- [35] <http://letnica.pl/letnica/rewitalizacja.html> [dostęp 16.07.2020]
- [36] <https://www.brg.gda.pl/aktualnosci/rewitalizacja/579-dolny-wrzeszcz-dolne-miasto-nowy-port-i-letnica-przed-i-po-rewitalizacji> [dostęp 16.07.2020]
- [37] *Encyklopedia Gdańska*, red. Błażej Śliwiński, Fundacja Gdańska, 2012
- [38] Zukin S., *Loft living: culture and capital in urban change*, Johns Hopkins University Press, Baltimore, 1982
- [39] Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa, 2010
- [40] Rudziński Ł., *Gdańsk przekazał dwa budynki instytucjom kultury*, trojmiasto.pl, 12.05.2020
<https://kultura.trojmiasto.pl/Gdansk-przekazal-dwa-budynki-instytucjom-kultury-n145055.html> [dostęp 20.09.2020]
- [41] Borowski R., *Królewska Fabryka Karabinów: wczoraj i dziś*, trojmiasto.pl, 26.12.2018
<https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Krolewska-Fabryka-Karabinow-wczoraj-i-dzis-n129872.html> [dostęp 20.09.2020]
- [42] Stafiej Ł., *Nowa przestrzeń imprezowo-kulinarna. Ruszyło Podwórko na Dolnym Mieście*, trojmiasto.pl, 17.06.2017
<https://rozrywka.trojmiasto.pl/Nowa-przestrzen-imprezowo-kulinarna-Ruszylo-Podworko-na-Dolnym-Miescie-n113873.html> [dostęp 20.09.2020]
- [43] www.laznia.pl
- [44] <http://outdoorgallerygdansk.eu>

[45] <https://www.eurostyl.com.pl/aktualnosci/rusza-projekt-ppp-na-dolnym-miescie>

[46] www.tbsmotlawa.pl [dostęp 11.09.2020]

[47] www.isegdansk.pl [dostęp 11.09.2020]

[48] <https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Fabryka-Batycki-dzis-w-ruinie-w-przyszlosci-lofty-n109571.html> [dostęp: 11.09.2020]

[49] Brosz M., Załęcki J., *Percepcja i waloryzacja przestrzeni miasta na obszarach rewitalizacji - Raport z badań socjologicznych przeprowadzonych wśród mieszkańców Gdańska*, Uniwersytet Gdański, Pracownia Realizacji Badań Socjologicznych, Gdańsk, 2018

Dokumenty planistyczne:

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska

Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny Program Rewitalizacji, 2004

Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny Program Rewitalizacji, 2009

Gminny Program Rewitalizacji miasta Gdańska na lata 2017-2023

Gminny Program Rewitalizacji miasta Gdańska na lata 2017-2023 – Analizy

WYKAZ RYSUNKÓW

- 2.1 Model „inwazji-sukcesji”
- 2.2 Schematyczne przedstawienie historii procesu gentryfikacji
- 4.1 Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na Dolnym Mieście i w Gdańsku w latach 2014-2018
- 5.1 Hotele według rang w Gdańsku w 2015 r.
- 5.2 Lokalizacja obiektów noclegowych oferowanych na portalu airbnb.com w Gdańsku
- 5.3 Lokalizacja obiektów noclegowych oferowanych na portalu airbnb.com w Śródmieściu Gdańska
- 5.4 Lokalizacja obiektów noclegowych oferowanych na portalu airbnb.com na Dolnym Mieście i Wyspie Spichrzów
- 5.5 Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów turystyfikacji
- 5.6 Znajomość instytucji, organizacji i wydarzeń na podobszarze rewitalizacji
- 5.7 Ocena atrakcyjności instytucji, organizacji i wydarzeń na podobszarze rewitalizacji w skali 0-6
- 5.8 Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów gentryfikacji
- 5.9 Szacunkowy udział mieszkań zajmowanych przez daną grupę aktorów gentryfikacji

WYKAZ TABEL

- 2.1 Wyznaczniki pozycji społecznej mieszkańców miasta w procesie gentryfikacji
- 2.2 Fazy gentryfikacji
- 2.3 Skutki gentryfikacji w podziale na fazy jej rozwoju
- 3.1 Typy obszarów śródmiejskich podlegających odnowie (ale może to jednak wywalić?)
- 3.2 Autorska ocena rezultatów przeprowadzonej rewitalizacji Śródky
- 3.3 Autorska ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych na Śródcie
- 3.4 Autorska ocena przeprowadzonej rewitalizacji Śródmieścia Łodzi
- 3.5 Autorska ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych w Śródmieściu Łodzi
- 3.6 Autorska ocena przeprowadzonej rewitalizacji Letnicy
- 3.7 Autorska ocena przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych w Letnicy
- 4.1 Analiza programów rewitalizacji dla Dolnego Miasta
- 4.2 Powierzchnie i wysokość cen ofertowych mieszkań w dzielnicy Dolne Miasto

WYKAZ FOTOGRAFII

- 3.1 Interaktywne Centrum Historii Ostrowa Tumskiego „Brama Poznania”
- 3.2 Mural „Opowieść śródecka z trębaczem na dachu i kotem w tle” przy ul. Rynek Śródecki
- 3.3 Kamienica przy ul. Wólczańskiej 115 przed i po remoncie
- 3.4 Kamienica przy ul. Legionów 48 przed i po remoncie
- 3.5 Stadion Energa Gdańsk
- 3.6 Budynek przy ul. Starowiejskiej 24 przed i po rewitalizacji
- 3.7 Budynek przy ul. Starowiejskiej 20 przed i po rewitalizacji
- 3.8 Budynek przy ul. Starowiejskiej 15/16 przed i po rewitalizacji
- 3.9 Budynek przy ul. Starowiejskiej 18 przed i po rewitalizacji
- 3.10 Osiedle Nowa Letnica
- 4.1 Widok na Dolne Miasto, bastiony i służę kamienną z lotu ptaka, ok. 1910 r. (brak odnośnika)
- 4.2 Ulica Wróbla, ok. 1910 r. (brak odnośnika)
- 4.3 Szpital Najświętszej Marii Panny, wcześniej dwór Uphagenów, ok. 1910 r.
- 4.4 Szpital Najświętszej Marii Panny, widok z lotu ptaka, ok. 1910 r.

- 4.5 Domy robotnicze Fundacji dr Georga Abbega na bastionie Królik
- 4.6 Charakterystyczny budynek Gdańskiego Monopolu Tytoniowego
- 4.7 Ulica Łąkowa przed rewitalizacją, 2012 r.
- 4.8 Ulica Łąkowa po rewitalizacji, 2020 r.
- 4.9 Budynek przy ul. Dobrej 8 przed rewitalizacją, 2011 r.
- 4.10 Budynek przy ul. Dobrej 8 po rewitalizacji, 2020 r.
- 4.11 Nowy kwartał zabudowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego
- 4.12 Siedziba LPP przy ul. Łąkowej
- 4.13 Pracownia projektowa w siedzibie LPP przy ul. Łąkowej
- 4.14 Nowy kampus biurowy LPP projektu Jems Architekci
- 4.15 Dziedziniec Królewskiej Fabryki Karabinów (brak odnośnika)
- 4.16 Kawiarnia i barbershop (brak odnośnika)
- 4.17 Podwórko na Dolnym Mieście w 2018 r.
- 4.18 „LKW Gallery” i „Niewidzialna brama”
- 4.19 Zabudowa TBS „Motława” przy ul. Kieturakisa
- 4.20 Riverfront Apartments
- 4.21 Riverfront Apartments i opuszczona fabryka „Batycki”
- 4.22 Dawny szpital NMP adaptowany na hotel
- 4.23 Restauracja Nie/mięsny przy ul. Dolnej
- 5.1 Plakat Ruchu Sprawiedliwości Społecznej mówiący o problemie turystyfikacji w Gdańsku
- 5.2 „Zapach koloru” – zwycięska praca „Galerii Zewnętrznej” w 2009 roku, przeznaczona do realizacji
- 5.3 Ul. Dolna, miejsce realizacji instalacji „Zapach koloru”