

KONCEPCJA URBANISTYCZNA
ZAGOSPODAROWANIA
OBSZARU WNĘTRZA
KWARTAŁU NR 25
ŚRÓDMIEJSKIEJ
ZABUDOWY SZCZECINA

Warszawa-Katowice-Szczecin, marzec 2019 r.

Zamawiający:

Gmina Miasto Szczecin

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin



Szczecin

Wykonawca – Konsorcjum firm:

UTILA sp. z o.o.

ul. Targowa 42/20

03-733 Warszawa

www.utila.pl

Utila''

Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach

ul. Rolna 43

40-555 Katowice



Zespół projektowy:

dr hab. inż. arch. Maciej Borsa – główny projektant

mgr Michał Kazem-Bek

mgr Agata Ponichtera

mgr Małgorzata Patyńska

współpraca:

arch. Jakub Drewnik

arch. Kamila Haja

arch. Dawid Samborski

mgr inż. Konrad Giejsztor

Dokument opracowany na podstawie umowy nr WUiAB/351/18/20 zawartej w dniu 16.12.2018 r. dotyczącej opracowania koncepcji urbanistycznej zagospodarowania obszarów wewnątrz 5 kwartałów śródmiejskiej zabudowy Szczecina, w ramach realizacji projektu pn. „Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej i zabudowy śródmiejskiego odcinka Alei Wojska Polskiego w Szczecinie” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020, zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych z dnia 29.01.2004 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, 2018, z 2018 r. poz. 1560, 1603, 1669 i 1693 z późn. zm.).

Warszawa-Katowice-Szczecin, marzec 2019 r.

Spis treści

1.	Wprowadzenie	4
2.	Podstawy tworzenia koncepcji	5
3.	Zasady kompozycyjno-przestrzenne	8
4.	Program funkcjonalno-przestrzenny	10
5.	Rozwiązania techniczno-materiałowe	12
6.	Zagadnienia organizacyjno-finansowe	15
7.	Podsumowanie	18

1. Wprowadzenie

Niniejsza koncepcja powstała w wyniku przeprowadzonych analiz stanu istniejącego, wykonanych w pierwszym etapie opracowania. Analizy te obejmowały:

- inwentaryzację urbanistyczną i oszacowanie walorów istniejącego stanu zagospodarowania,
- analizę oczekiwań podmiotów władających i administrujących terenami,
- analizę struktur i więzi sąsiedzkich,
- oszacowanie walorów krajobrazu miejskiego i zieleni,
- analizę występujących wartości kulturowych i form ochrony konserwatorskiej;
- analizę stanu własności i władania terenami ,
- analizę obowiązujących ustaleń planistycznych.



Położenie kwartału w strukturze przestrzennej śródmieścia

Wykonano też szczegółową analizę warunków komunikacji pod kątem alternatywnych lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów mieszkańców jak i osób korzystających z usług zlokalizowanych w kwartale oraz jego otoczeniu, poszerzoną o analizy możliwości i celowości jej etapowych przekształceń. Analizy te powstały współbieżnie z wypracowywaniem koncepcji rozwiązań przestrzennych

Dla celów określenia potrzeb programowych obszaru zorganizowano cykl spotkań z mieszkańcami. Wnioski z procesu partycypacyjnego stanowiły istotną przesłankę do kształtowania rozwiązań zawartych w niniejszej koncepcji. Zostały one opisane w oddzielnych raportach, przekazanych Zamawiającemu.

W przedstawionej obecnie wstępnej koncepcji określono szczegółowo propozycje etapów realizacji przedsięwzięć wraz z określeniem szacunkowych kosztów inwestycji, z uwzględnieniem zaproponowanych etapów realizacji oraz źródeł finansowania, w tym możliwością udziału w kosztach partnerów prywatnych.

2. Podstawy tworzenia koncepcji

Kwartał zabudowy śródmiejskiej w Szczecinie, oznaczony symbolem 25, położony jest pomiędzy Alejami Wojska Polskiego i Aleją Piastów oraz ulicami Jagiellońską i Księdza Piotra Ściegiennego. Prezentowana koncepcja urbanistyczna zagospodarowania wnętrza tego kwartału ma wspomóc realizację celów, określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Szczecin. Ma też ona uwzględniać w najwyższym stopniu potrzeby i oczekiwania mieszkańców kwartału, określone w wyniku procesu projektowania partycypacyjnego zastosowanego w procesie tworzenia niniejszej koncepcji.

Zabudowa kwartału, powstała głównie na przełomie XIX i XX wieku, cechuje się zwartością i układem pierzejowym o zróżnicowanych funkcjach, z przewagą funkcji mieszkaniowej. We wnętrzu kwartału znajdują się budynki oficynowe o funkcji mieszkalnej, budynki niemieszkalne, gospodarcze, techniczne, garażowe. Z powodu braku systematycznych remontów budynków oraz stanu zagospodarowania wnętrza, zaistniała konieczność podjęcia kompleksowych działań rewaloryzacyjnych.

Koncepcja porządkuje wnętrze kwartału, nadając mu indywidualny charakter, wynikający z oczekiwań mieszkańców. Zaproponowane rozwiązania funkcjonalne umożliwiają zwiększenie integracji sąsiedzkiej i skuteczną odnowę społeczną obszaru. Poprawiają one warunki zamieszkania, podnoszą estetykę, funkcjonalność i atrakcyjność przestrzeni sąsiedzkiej, uwzględniając śródmiejskie położenie kwartału i historyczny charakter zabudowy.

W ramach rewitalizacji obszaru śródmieścia Szczecina powstaje równolegle szereg opracowań, które są merytorycznie powiązane z przygotowaniem niniejszej koncepcji, m.in.:

- ☐ koncepcja przestrzeni publicznych w Alei Wojska Polskiego,
- ☐ program animacji społecznej wśród mieszkańców,
- ☐ analizy i badania sytuacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców

(np. analizy zadłużenia lokali komunalnych wraz z propozycjami ich oddłużenia, możliwości aktywizacji zawodowej mieszkańców, badania socjologiczne postaw i preferencji mieszkańców wobec przyszłego kształtu wnętrz kwartałów),

- ☐ ekspertyzy techniczne, inwentaryzacje budowlane i audyty energetyczne budynków komunalnych.

Koncepcja została wypracowana w oparciu o proces projektowania partycypacyjnego z użyciem brytyjskiej metody „Planning for Real”. Pomaga ona lokalnej społeczności zidentyfikować jej potrzeby, dążenia i aspiracje związane z otaczającą ich przestrzenią. Zrealizowano trzy etapy warsztatów:

- (1) ustalenie potrzeb i oczekiwań,
- (2) wybór sposobu ich realizacji oraz
- (3) ocenę wstępnej koncepcji zagospodarowania przestrzeni.

Największe zaangażowanie społeczności wzbudziły kolizje nowych sposobów zagospodarowania z już istniejącymi, a szczególnie kwestia likwidacji garaży i miejsc postojowych w podwórzach. Mieszkańcy w większości nie akceptują rozwiązań, które pozbawiają ich możliwości parkowania pojazdów.

Zamiana garaży na zorganizowane grupowe miejsca postojowe redukuje zapotrzebowanie na teren i pozytywnie wpływa na estetykę i spójność wewnętrznej przestrzeni kwartałów. Taka transformacja ma większe szanse na akceptację użytkowników miejsc postojowych i garaży niż inne propozycje rozwiązań (np. wyburzenie) a także akceptację przeciwników samochodów w podwórzach. W wyniku tych działań możliwe jest też nadanie kwartałowi indywidualnego i atrakcyjnego charakteru. Należy przy tym mieć na uwadze, że zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w śródmieściu nie wynika wyłącznie z nadmiernego wyposażenia w pojazdy gospodarstw domowych kwartału. Ten problem powinien w dalszej perspektywie ulegać zmniejszeniu, wraz z postępowaniem cywilizacyjnym społeczeństwa, co obserwuje się w innych, wysokorozwiniętych krajach. Wzrostowi zamożności towarzyszy bowiem spadek wskaźnika wyposażenia w pojazdy. Jednak w przypadku kwartałów śródmiejskich należy mieć na uwadze także potrzeby parkingowe osób korzystających z usług w tym rejonie, których zapotrzebowanie na miejsca postojowe może przewyższać potrzeby samych mieszkańców. Zaspokojenie tego popytu może wiązać się z poborem opłat w znacznie wyższym wymiarze niż opłaty, które byliby skłonni zaakceptować mieszkańcy. To otwiera pole do skomercjalizowania tej funkcji obszaru, a tym samym włączenie kapitału prywatnego w finansowanie inwestycji parkingowych.

We wszystkich warsztatach, jakie przeprowadzono w ramach procesu partycypacyjnego tworzenia niniejszej koncepcji mieszkańcy podnosili z najwyższą ostrością kwestię potrzeb parkingowych, które nie są odpowiednio zaspokojone w obecnych rozwiązaniach w śródmieściu Szczecina. Tak więc idee sugerujące całkowitą

eliminację w sporządzanej koncepcji stanowisk postojowych we wnętrzach kwartałów, może oczywiście być zrealizowana projektowo, ale szanse na jej praktyczne wdrożenie są nikłe – grożąc ostrymi protestami, które najprawdopodobniej skończyłyby się odrzuceniem takich rozwiązań koncepcyjnych.

Należy też stwierdzić, że część obiektów wnętrza kwartału jest w złym stanie technicznym, część stanowi pustostany lub wykorzystywana jest w sposób tymczasowy. W związku z tym koszty zagospodarowania przestrzeni pomiędzy tymi obiektami mogą w takich przypadkach być porównywalne lub nawet przewyższać wartość istniejącej substancji, co mogłoby podważać racjonalność ekonomiczną koncepcji. Stąd zaproponowano dwa warianty zagospodarowania, gdzie drugi zakłada szerszy zakres wyburzeń i adaptacji istniejących obiektów, tak aby utrzymana została ekonomiczna i inżynierska racjonalność przygotowywanych opracowań oraz możliwe zaangażowanie kapitału prywatnego w proces inwestycyjny. Koncepcja nawiązuje tym samym do innych przedsięwzięć rewitalizacyjnych w rejonie Alei Wojska Polskiego. W drugim etapie zaproponowano wyburzenie substandardowych oficyn i budowę w tym miejscu nowego obiektu mieszkaniowego o ponad 120 mieszkaniach, połączonego z garażem podziemnym na ok. 130 – 250 stanowisk. Takie propozycje mogą zainteresować prywatnych inwestorów. Zakres ingerencji w substancję budowlaną pokazano na schemacie poniżej.



Obiekty przeznaczone do wymiany substancji, gruntownej modernizacji lub rozszerzonej adaptacji w etapie docelowym

3. Zasady kompozycyjno-przestrzenne

W tworzeniu koncepcji przyjęto zasady gradacji przestrzeni tzn. jej stopniowania od przestrzeni publicznej do indywidualnej. Nie wnikając w szczegóły teoretyczne i szczegóły nazewnictwa (przestrzenie pośrednie zwane są często „przestrzeniami społecznymi” i „przestrzeniami sąsiedzkimi”), w praktyce zasada ta przyczynia się do tworzenia przestrzeni przyjaznej, łatwej do identyfikacji, w rozumieniu zarówno rozpoznawalności jak i poczucia identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania. Sprzyja to powstawaniu więzi społecznych, zwiększa odpowiedzialność za przestrzeń i jej wyposażenie, tzn. ułatwia zaangażowanie w proces jej współtworzenia jak i troskliwej choć zarazem bardzo intensywnej eksploatacji, m.in. ogranicza przejawy wandalizmu.

Zasada ta sprowadza się do wyraźnego oddzielenia poszczególnych kategorii przestrzeni, tak aby osoba poruszająca się w niej wyraźnie odczuwała fakt przejścia z jednego rodzaju przestrzeni do drugiego. Niedopuszczalne jest zwłaszcza poruszanie się osób postronnych przez przestrzenie prywatne bądź sąsiedzkie, np. przechodzenie pod czyimiś oknami w tranzycie do miejsc o charakterze mniej lub



Gradacja przestrzeni

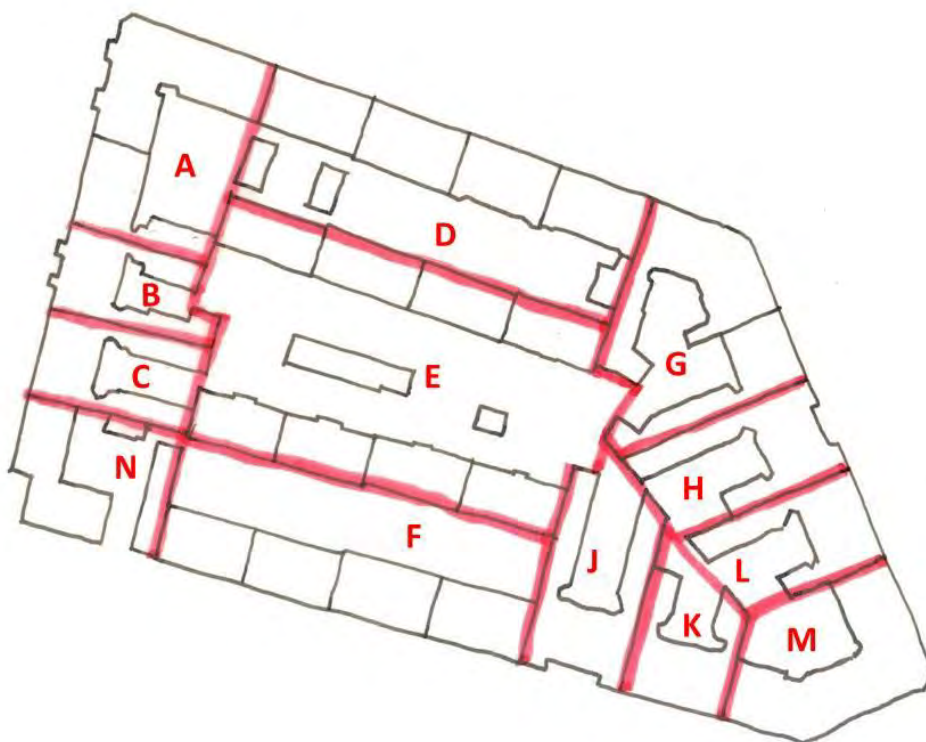
bardziej publicznym. W praktyce przestrzeń stosująca tę zasadę musi być zróżnicowana, pełna „zakamarków”, zmian kierunków patrzenia (a więc obserwowanych perspektyw i ich kompozycji), barier widokowych, w tym zieleni i elementów wyposażenia (tzw. „małej architektury”), które wydzielają poszczególne kategorie prywatności. Takie wnętrza sprzyjają integracji mieszkańców i ich zaangażowaniu we współtworzenie przestrzeni, zwłaszcza troski o zielen. Każdy bowiem wyraźnie odczuwa, do kogo „należy” każdy fragment przestrzeni, kto jest w nim „swoją” a kto „obcy”. Ułatwia to eksploatację przestrzeni, obniża jej koszty i pomaga eliminować patologie społeczne.

Najbardziej widoczną cechą takich przestrzeni są trawniki przed oknami, co odsuwa ruch pieszy od okien mieszkańców. Jednocześnie pozwala na przekazywanie troski o

zieleni zainteresowanym mieszkańcom. Pod względem projektowym oznacza to swoistą nieokreśloność ostatecznego kształtu przestrzeni, gdyż to mieszkańcy w dużym stopniu będą decydowali o tym, czy określony teren będzie równo przystrzyżonym trawnikiem, czy też bogato zróżnicowanym ogrodem kwietnym.

Zasada gradacji przestrzeni jest względnie łatwo implementowana w tradycyjnych przestrzeniach miejskich o strukturze kwartałowej. Zresztą wypracowana została na podstawie obserwacji społecznego funkcjonowania takich właśnie przestrzeni. Wnioski z tych analiz doprowadziły na przełomie lat 60-tych i 70-tych 20. wieku do konkluzji, iż funkcjonują one lepiej niż bardziej otwarte przestrzenie osiedli modernistycznych, zwanych powszechnie „blokowiskami”, właśnie ze względu na patologie społeczne, jakie im zwykle towarzyszą. Przestrzeń bezimienna, niczyja, na ogół ulega szybkiej degradacji, utrwalając towarzyszące jej negatywne zachowania i postawy społeczne.

Realizując idee gradacji przestrzeni w przypadku niniejszej koncepcji, wykorzystano oczywiście istniejące podziały wewnętrzne kwartału. Dla celów projektowo-programowych i organizacyjnych poszczególnym sektorom nadano identyfikatory, uwidocznione na poniższym schemacie. Cyfra w tabeli przy symbolu sektora oznacza etap realizacji.



Podział kwartału na sektory

4. Program funkcjonalno-przestrzenny

W poszczególnych sektorach kwartału realizowany jest następujący program funkcjonalny:

sektor / etap	powierzchnia m2	liczba wind zewn.	śmietniki zewn.	altany ogrodowe	ławki	kosze na odpady	inne elementy	latarnie	place zabaw	pom. socjalne m2	pom. komercyjne m2	bruk m2	inne utwardzenie m2	liczba podcieni w budynku	liczba nowych mieszkań	pow. uż. nowych mieszkań	liczba stanowisk garaż./post.	pow. uż. garaży
a1	780		1		2	2	3	2				320						
a2		2																
b1	200		1		1	1	2	1				130						
b2		1																
c1	320		1		3	1	2	1				200						
c2		1																
d1	2050		3	1	8	4	12	4	1	30	80	850						
d2		8								30								
e1	3700			3	22	10	72	6		80	350	1000	300					
e2															120 -45	7500 -2500	280	6700
f1	1650		2	1	9	4	12	3	1			800						
f2	200	4			5	6	18	3				200	170					
g1	700		1		6	3	3	1				350						
g2		2				3		1			200			2	11 -8	850 -600		
h1	420		1		5	2	5	2	1			180						
h2		1									120		90	2	18 -20	1500 -1250		
j1	450		1	1	3	2	3	1				250						
j2		1																
k1	350		1	1	3	2	2	2				200						
k2		1																
l1	320		1		3	1	2	1			65	175						
l2		1												1	6	300		
m1	500		1		2	1	4	1				220						
m2		2																
Σ	11840	24	14	7	72	42	140	29	3	140	975	4995	1010	5	82	5800	280	6700

Program funkcjonalno-przestrzenny sprzyjać ma integracji społecznej m.in. poprzez udostępnienie następujących obiektów i urządzeń pokazanych w części graficznej:

- 1 – pomieszczenia animacji społecznej,
- 2 – altany ogrodowe z miejscem na grill,
- 3 – place zabaw dla dzieci 0-5 lat,
- 4 – place zabaw dla dzieci 5-14 lat,
- 5 – miejsce spotkań / integracji społecznej, o różnym zakresie wyposażenia,
- 6 – komory („altany”) śmietnikowe,
- 7 – inne drobne elementy wyposażenia, jak ławki, stojaki na rowery etc.

Oprócz realizacji nawierzchni i wyposażenia wewnątrz kwartałowych koncepcja przewiduje zmiany w substancji kubaturowej w następującym zakresie:

- wyburzenie większości obiektów gospodarczych, bądź ich adaptację na cele społeczne,
- wymianę i częściowe uzupełnienia substancji kubaturowej oficyn wskazanych na rysunku na stronie 7, z dostosowaniem do współczesnych wymogów techniczno-funkcjonalnych (2 etap);
- zachowanie rezerw terenu pod przyszłe szyby windowe (w rysunkach dla etapu 2. wrysowano szyby windowe);
- realizację nowego obiektu mieszkalnego z dwupoziomowym garażem podziemnym w miejsce dotychczasowych oficyn wewnątrz kwartałowych, będących w przeważającej mierze pustostanami.

Ponadto koncepcja przewiduje:

- modernizację sieci kanalizacji deszczowej w dostosowaniu do nowego układu nawierzchni,
- wymianę sieci oświetleniowej i jej integrację z systemem monitoringu wnętrza podwórzy,
- podłączenie wszystkich budynków do sieci ciepłowniczej zdalaczynnej (sieć ta prowadzona jest w pasie ulic, a więc nie wiąże się z pracami we wnętrzu kwartału), a w szczególnych przypadkach organizację innego rodzaju ogrzewania niskoemisyjnego, np. w oparciu o lokalne kotłownie gazowe.

Koszty eksploatacji wewnątrz kwartałowych obniżone mają być poprzez:

- włączenie mieszkańców w proces projektowania realizacyjnego z możliwością indywidualnego zaangażowania w urządzenie i eksploatacji stref zieleni przylegających do budynków,
- współdziałanie przy realizacji wybranych elementów wyposażenia, co wzmacnia stopień identyfikacji z danym miejscem a tym samym ogranicza zjawiska wandalizmu,
- zastosowanie mebli miejskich z katalogu Miasta Szczecina, co powinno wpłynąć na wyższą jakość wykonanie i ułatwić eksploatację (utrzymanie, naprawy).

5. Rozwiązania techniczno-materiałowe

Koncepcja zakłada stosowanie rozwiązań technicznych sprzyjających trwałości. W odniesieniu do obiektów i wyposażenia (elementów „małej architektury” – mebli miejskich) w pełni stosowane będą standardy przyjęte w „Katalogu mebli miejskich miasta Szczecin” oraz „Katalogu nawierzchni miasta Szczecin” (2017). Dodatkowo trwałość wynikać będzie z zaangażowania mieszkańców w proces projektowania, budowy i eksploatacji wprowadzanych nowych rozwiązań kompozycyjno- przestrzennych. Zwiększy to poczucie tożsamości i identyfikacji z dokonywanymi zmianami, nakłoni do korzystania z przestrzeni sąsiedzkich a także może ograniczyć ryzyko wandalizmu.

Kompozycji miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych nawiązuje do wytycznych katalogowych i stosuje rozwiązania analogiczne do:

- ☐ zestawu 3 – w miejscach szczególnie eksponowanych;
- ☐ zestawu 5 – w miejscach eksponowanych;
- ☐ zestawu 8 – w przestrzeniach sąsiedzkich;
- ☐ zestawu 1 – wyjątkowo w miejscach wyjątkowo eksponowanych.



Zastosowane rozwiązania techniczne nawierzchni we wnętrzach podwórzowych nawiązują do następujących wzorców katalogowych:

- ☐ CH5 – gdzie krawędzie po łuku będą kształtowane pasmami drobnej kostki;
- ☐ CH7 – z ewentualnym dodaniem kostki na łuku krawężnika;
- ☐ CH10a (szare) oraz CH10b (kolor) – w miejscach o skomplikowanym kształcie;
- ☐ w przestrzeniach publicznych także CH2 (zjazdy Z1) oraz CH3 (zjazdy Z2);
- ☐ elementy wykończeń chodników przy „przeszkodach” to EW1.

Zastosowane będą następujące meble miejskie:

- ☐ ławka L6 z oparciem dla zestawu 3;
- ☐ ławka L7 bez oparcia dla zestawu 3;
- ☐ ławka L8 bez oparcia dla zestawu 8;
- ☐ ławka L12 z oparciem dla zestawu 5;
- ☐ ławka L13 bez oparcia dla zestawu 5;
- ☐ kosz śmietnikowy K2 dla zestawów 3 i 5
- ☐ kosz śmietnikowy K5 w przestrzeniach o dużej „intensywności śmiecenia”;
- ☐ kosz śmietnikowy K6 dla zestawu 8;
- ☐ stojak na rowery ST1 dla zestawu 5 i ewentualnie zestawu 1;
- ☐ stojak na rowery ST2 dla zestawów 3 i 8;
- ☐ słupek uliczny S4 dla zestawu 5;
- ☐ słupek uliczny S5 dla zestawu 3;
- ☐ słupek uliczny S7 dla zestawu 8 – w mutacjach S8a, S8b i S8c od najniższego do najwyższego;
- ☐ słupek uliczny S8 dla zestawu 8;
- ☐ ogrodzenia wewnętrzne będą bazowały na wzornictwie barierki ulicznej B1;
- ☐ barierki trawnikowe będą bazowały na pomysłe barierki S2, przy czym kształt słupków będzie oparty o wzór słupka S4;
- ☐ ewentualnie wykorzystany będzie słupek uliczny S1 dla zestawu 1 - w przypadku zastosowania tego zestawu;

- ☐ ewentualnie wykorzystany będzie kosz śmietnikowy K3 dla zestawu 1 -
w przypadku zastosowania tego zestawu.

Kompozycje nawierzchni składać się będą z następujących składowych:

- ☐ krawężnik uliczny szerokości 30 cm;
- ☐ krawężnik uliczny szerokości 15 cm;
- ☐ obrzeże chodnikowe szerokości 8 cm;
- ☐ nawierzchnia z płyt granitowych prostokątnych 100x60 cm (2 odcienie szarości);
- ☐ nawierzchnia z płyt betonowych 50x50 cm (dwa odcienie);
- ☐ nawierzchnia z płyt betonowych 35x35 cm (dwa odcienie);
- ☐ nawierzchnia z kostki kamiennej łamanej lub betonowej prostokątnej 10x10 cm (dwa odcienie szarości);
- ☐ nawierzchnia z kostki betonowej trapezowej o pasach szerokości 10 cm (dwa odcienie szarości + barwa żółta);
- ☐ nawierzchnia z kostki kamiennej łamanej 5x5 cm do wybranych elementów wykończenia.

6. Zagadnienia organizacyjno-finansowe

Proponowana w koncepcji struktura przestrzenna kwartału sprzyja podziałowi zadań wykonawczych i eksploatacyjnych. W szczególności umożliwia czynne zaangażowanie mieszkańców i użytkowników w proces szczegółowego projektowania poszczególnych sektorów a także ułatwia wysoki potencjalnie udział sektora prywatnego w finansowanie wybranych przedsięwzięć.

Dla oszacowania możliwości w tym zakresie przyjęto wskaźnikowe koszty jednostkowe poszczególnych elementów wyposażenia kwartału, które ukazano w poniższej tabeli. Podaje ona wartości w tysiącach złotych. Należy mieć na uwadze, że pod poszczególnymi pozycjami mieści się cała grupa kosztów, m.in. przygotowania terenu, usunięcia poprzednich form zagospodarowania, instalacji itp.

winda zewnętrzna	350
śmietnik	35
altana	50
ławka	6
kosz	3
latarnia	10
plac zabaw	100
bruk	1
inne utw.	1,2
podcień	100
inne	3
pom. socjalne	2
pom. komercyjne	4
cena mieszkań	5
cena stan. postoj.	3

Koncepcja przedstawia dwa etapy działań:

1. uporządkowanie terenu i modernizacja nawierzchni wnętrza kwartału wraz z częściową realizacją modernizacji budynków, ewentualnie wyburzeń obiektów o nieodpowiednim stanie technicznym
2. realizacja docelowego programu funkcjonalno-przestrzennego z zaangażowaniem inwestorów zewnętrznych.

Dla każdego sektora kwartału zestawiono wydatki w obu etapach realizacji (cyfra przy identyfikatorze sektora).

sektor / etap	koszt instalacji wind	koszt wyposażenia podwórz	koszt pomieszczeń soc. i komerc.	łączy koszt nawierzchni	wartość nowych mieszkań	wartość nowych garaży
a1		122		320		
a2	700					
b1		60		130		
b2	350					
c1		72		200		
c2	350					
d1		651	440	850		
d2	2800		120			
e1		788	1720	1360		
e2					37500 -12500	20100
f1		612		800		
f2	1400	132		404		
g1		99		350		
g2	700	59	800 400	200	4250 -3000	
h1		346		180		
h2	350		480	308	7500 -6250	
j1		168		250		
j2	350					
k1		175		200		
k2	350					
l1		112	260	175		
l2	350			100	1500	
m1		112		220		
m2	700					
n1			1040	450		
n2			240	660		
RAZEM	8400	3508	4460	6707	29000	20100

Jak wynika z tabeli zbiorczej (poniżej) w proponowanej koncepcji łączny koszt wyposażenia podwórz w meble miejskie wynosi ok. 3,5 mln zł a łączny koszt wykonania /adaptacji nawierzchni to ok. 7,5 mln zł (łącznie z wykonaniem trawników). Suma tych pozycji (11 mln złotych) to łączny koszt realizacji podstawowych zmian w przestrzeniach między budynkowych.

Do tej kwoty należy doliczyć koszty realizacji obiektów kubaturowych we wnętrzach kwartału. Jednak wydatki te po pierwsze będą się zwracały dochodami z najmu, a po drugie – mogą być finansowane ze znaczącym udziałem kapitału prywatnego. I tak koszt

realizacji obiektów socjalnych i komercyjnych wynosi wg koncepcji ok. 4,5 mln złotych, a koszt realizacji zewnętrznych szybów windowych ok. 8,4 mln złotych. W koncepcji przewidziano miejsca dla tego typu urządzeń przy większości kamienic, jak rezerwę terenu. Przy wzroście standardów rynkowych w przyszłości może być trudno utrzymywać wysoką wartość mieszkań na wyższych kondygnacjach bez tego typu udogodnienia. Właściciele mogą więc realizować tego typu urządzenia, oczywiście na własny koszt, a koncepcja im to umożliwia.

Niezależnie od tego koncepcja umożliwia realizację dodatkowego programu mieszkaniowego w postaci 155 nowych mieszkań (przy wyburzeniu 73 substandardowych lokali) za łączną kwotę ok. 40 mln złotych (wartość ta uwzględnia koszty wykupu lokali likwidowanych). 120 nowych mieszkań zlokalizowanych jest w wieloużytkowym kompleksie budynków w sektorze E, gdzie zakłada się też realizację parkingu dwupoziomowego parkingu podziemnego o 280 miejscach postojowych, za łączną kwotę ok. 20 mln złotych.

Powyższe obliczenia wskazują, że udział środków publicznych w realizacji programu przedstawionego w koncepcji wynosi ok. 15%, tak więc relacja środków publicznych do prywatnych wynosi poniżej 1 / 6.

7. Podsumowanie

Koncepcja wskazuje na **duży potencjał rozwojowy kwartału**, który może i powinien zostać wykorzystany dla poprawy zagospodarowania przestrzeni. Dzięki swej potencjalnej atrakcyjności, przy odpowiedniej polityce zmian, rozwój społeczny i gospodarczy oraz poprawa stanu zagospodarowania mogą zostać osiągnięte przy **względnie ograniczonym udziale środków publicznych**, z wyjątkiem okresu początkowego. W nim bowiem działania w sferze publicznej powinny mieć znaczenie **inicjujące zainteresowanie kapitału prywatnego**, który w kolejnych fazach przekształceń przestrzennych kwartału będzie nabierał coraz większego znaczenia.

Koncepcja ma za zadanie m.in. utwierdzenie potencjalnych inwestorów w przekonaniu, że wizja rozwoju kwartału ma charakter trwały. **Rolą samorządu** jest koordynacja całego procesu. Aby przyjęte założenia były sukcesywnie realizowane muszą być podparte także innymi działaniami. Niewątpliwie **istotnymi zadaniami** będą:

- kreowanie pozytywnego **wizerunku obszaru i integrowanie lokalnej społeczności** – działania te wchodzi przede wszystkim w zakres przedsięwzięć realizowanych w ramach programu rewitalizacji;
- działania koordynacyjne i organizacyjne w zakresie **współpracy z inwestorami prywatnymi**, w tym inicjowanie przedsięwzięć komercyjnych lub w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, m.in. zmierzających do etapowej realizacji przekształceń określonych w koncepcji;
- **kontrolowanie cen nieruchomości** nakierowane na ich zrównoważony wzrost, przy zapobieganiu zjawiskom spekulacji, ograniczającej faktyczny zakres inwestycji.