

# ZESPOŁY KOMUNALNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W CZASIE PRZEMIAN W GDAŃSKU NA PRZYKŁADZIE BISKUPIEJ GÓRKI

Magdalena Podwojewska

Wydział Architektury, Politechnika Gdańska, ul. Narutowicza 11/12, 80-233 Gdańsk  
E-mail: magdalenapodwojewska24@wp.pl

## THE COMPLEXES OF MUNICIPAL RESIDENTIAL BUILDINGS AT THE TIME OF TRANSITIONS IN GDANSK, ILLUSTRATED WITH AN EXAMPLE OF BISKUPIA GÓRKA

### Abstract

In Gdansk there are rapid and significant changes followed by a number of investments and the issues concerning municipal housing have receded into the background. The city conducts many activities of a leading character and strategic importance, especially in connection with the EURO 2012. Therefore, the activities in the sphere of house-building industry are conducted only by developers and individual investors. These actions do not affect the improvement of the technical condition of residential buildings and do not resolve the issue concerning them. Even though the issues related to the revitalization of municipal infrastructure of residential buildings are a serious problem for the "city", they are secondary issues as compared with great projects of the international importance. The entire financial and organizational effort of the city authorities focuses on building sports and service facilities and the infrastructure.

The complexes of municipal buildings located in attractive areas of Gdansk, have considerable potential; in addition to residential function, their location indicates that they can also support the background of an international event. These areas, owing to particular historical and landscape values, may become a tourist attraction. Biskupia Górka is in a particular situation. The complex of historical municipal buildings is in the immediate vicinity of the Old Town, near the offices and places of more than local importance. However, a number of conditions limits the possibility of a comprehensive revitalization and a difficult situation of the area in the city. Conditions and restrictions are extremely diversified and depend on the structure of ownership of the premises, through technical conditions and technological infrastructure to social conditions.

The text is an attempt to answer what are the main limitations and difficulties, and what measures can be taken to ensure that the time of changes in the city is also a period of change in the infrastructure of historical residential buildings, which is in large part owned by the municipality.

### Streszczenie

W Gdańsku następują szybkie i znaczące zmiany, prowadzone są liczne inwestycje, sprawy komunalnego mieszkalnictwa zeszyły na dalszy plan. Miasto prowadzi wiele działań o sztandarowym charakterze i strategicznym znaczeniu, głównie w związku z EURO 2012.

Działalność w sferze budownictwa mieszkaniowego prowadzą więc wyłącznie deweloperzy i indywidualni inwestorzy. Działania te nie wpływają na poprawę stanu technicznego zasobów komunalnych i nie rozwiązują problemu ich dotyczących. Zagadnienia związane z rewitalizacją komunalnej substancji zabudowy mieszkaniowej, pomimo iż stanowią poważny problem dla „miasta”, są drugoplanowe w porównaniu z wielkimi przedsięwzięciami o międzynarodowym znaczeniu. Cały wysiłek finansowy i organizacyjny władz miasta skupia się na realizacji obiektów sportowych, usługowych oraz infrastruktury.

Zespoły zabudowy komunalnej, położone w atrakcyjnych rejonach Gdańska, mają znaczący potencjał, ich lokalizacja wskazuje na możliwość pełnienia przez nie, prócz mieszkalnej, również funkcji wspomagającej zaplecze międzynarodowej imprezy. Rejony te, dzięki szczególnym walorom historycznym i krajobrazowym, mogą stać się atrakcją

turystyczną. Biskupia Górka jest w szczególnej sytuacji. Zespół historycznej zabudowy komunalnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Starówki, w pobliżu urzędów i miejsc o znaczeniu ponadlokalnym, jednakże szereg uwarunkowań ma wpływ na ograniczanie możliwości kompleksowej rewitalizacji i na trudną sytuację dzielnicy w mieście. Uwarunkowania i ograniczenia dotyczące podobnych przedsięwzięć są niezmiernie zróżnicowane i zależą od struktury własności lokali, przez warunki techniczne i infrastrukturę techniczną, aż po uwarunkowania społeczne. Przedstawiony tekst podejmuje próbę odpowiedzi, jakie są podstawowe ograniczenia i trudności obszaru Biskupiej Górki w Gdańsku oraz jakie działania mogą zostać podjęte, by czas zmian dla miasta stał się również okresem przemian w substancji historycznej zabudowy mieszkaniowej, stanowiącej w znacznej części własność gminy.

Keywords: housing development, revitalization, municipal development

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe, rewitalizacja, budownictwo komunalne

## WPROWADZENIE

Nowe inwestycje miasta realizowane do 2012 r. dotyczą „sztandarowych” obiektów, które mają kluczowe znaczenie dla promocji miasta. To przede wszystkim stadion piłkarski w Letnicy, Centrum Solidarności i Teatr Szekspirowski. Jednocześnie w trakcie realizacji są Hala Widowiskowo - Sportowa na Granicy Gdańska i Sopotu, Kompleks edukacyjno-rekreacyjny „Centrum Hewelianum” [1].

W Gdańsku, jak w wielu miastach, powstają zespoły zabudowy mieszkaniowej, które przekroczyły jego granice, a droga Obwodowa (Obwodnica Trójmiasta) stała się drogą wewnętrzną miasta, obsługującą nie tylko Trójmiasto, ale również dzielnice i centra handlowe zlokalizowane w rejonach podmiejskich. Zjawisko to jest niepokojące w sytuacji, gdy śródmiejskie rejon historycznej zabudowy mieszkaniowej ulegają degradacji. Poszukiwanie powierzchni mieszkalnych w rejonach śródmiejskich służy więc przywróceniu rangi śródmieścia, zapobiega rozrastaniu się miasta zabudową wielorodzinną i zajmowaniu kolejnych obszarów czynnych biologicznie i o znaczących walorach krajobrazowych.

Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez deweloperów i obiekty wznoszone w ramach TBS-ów nie rozwiązują problemu mieszkaniowego rodzin niższej uposażonych. TBS-y opierają się na zasadzie współfinansowania inwestycji przez Gminę i przyszłych lokatorów, którzy nie mają prawa do wykupu zajmowanego lokalu. Według danych Wydziału Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego w Gdańsku (obecnie Wydział Gospodarki Komunalnej - Wydział Lokalowy), od roku 2000 liczba oczekujących na lokal komunalny z 5800 zwiększa się co rok o kilka procent. Sytuacja ta związana jest ze stałym pogarszaniem się stanu technicznego budynków i przeznaczaniu ich do wyburzenia. Zgodnie z danymi Wydziału Lokalowego Urzędu Miejskiego w Gdańsku, jest ich już około 600.

Znaczący jest fakt, iż śródmiejskie rejon miasta zajmuje w znaczącym stopniu komunalna, mieszkaniowa, historyczna zabudowa wielorodzinną. Od

roku 1995, po wejściu w życie Prawa Lokalowego i dodatków mieszkaniowych [2], sytuacja zmieniła się. Powstanie wspólnot mieszkaniowych i wykup mieszkań przez dotychczasowych lokatorów dały szansę na poprawę sytuacji zespołów historycznej zabudowy i uniknięcie ich degradacji. W przypadku poszczególnych zespołów, w zależności od ich potencjału, sytuacja ta zmieniła się w zróżnicowany sposób.

## 1. REJONY ZABUDOWY KOMUNALNEJ W GDAŃSKU

By zobrazować różnice i podstawowe czynniki wpływające na zmiany zachodzące w poszczególnych rejonach historycznej komunalnej zabudowy, należy porównać kilka dzielnic, w których sytuacja zmieniła się w ciągu ostatnich lat i które są obszarami występowania charakterystycznych zjawisk.

W przypadku dzielnic Nowego Portu i Brzeźna, ich lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie wznoszonego stadionu w Gdańsku Letnicy [4] stała się decydująca przy wyborze ww. rejonów do realizacji programu rewitalizacyjnego w pierwszej kolejności.

Diametralnie inna jest sytuacja dzielnic Oliwy i Wrzeszcza. W wyniku sprzyjającej koniunktury i zmian na rynku nieruchomości, której towarzyszył gwałtowny wzrost cen lokali w latach 2005-2007 i wzmożony ruch na rynku nieruchomości, skład wspólnot mieszkaniowych uległ zmianom. Członkami wspólnot zostali nowi właściciele lokali, a udział gminy znacząco zmniejszył się. Przeprowadzona w latach 1998-1999 ankieta w rejonie ul. Obrońców Westerplatte wskazała na przewagę lokali stanowiących własność Gminy - stanowiły one 62,4%, zaś lokale wykupione 37,6. W ciągu ostatnich 10 lat statystyka ta zmieniła się znacząco. Udział lokali wykupionych zwiększył się o około 5% [2].

Podobna sytuacja występuje w rejonie Głównego Miasta. Wyniki ankiety, którą przeprowadzono, dotyczyły ulicy Ogarnej i wskazywały na przewagę lo-

kali komunalnych, 55,1%, do 44,9% wykupionych. Tu w ciągu 10 lat zwiększył się nie tylko udział lokali wykupionych o około 8%, lecz również wzrósł odsetek lokali użytkowych w stosunku do mieszkalnych o około 5% [2].

Sytuacja uległa zmianie zarówno z powodu wzmożonego ruchu na rynku, wzrostu cen lokali mieszkalnych i użytkowych, jak również spekulacji nieruchomościami.

W Gdańsku, jak w każdym mieście, wielkie znaczenie dla rozwoju i impuls dokonywania się przemian stanowi potencjał zespołu zabudowy. Obok oczywistych walorów historycznych, krajobrazowych, uwarunkowań technicznych, czyli stanu technicznego obiektów i infrastruktury, opłacalności inwestycji, znaczące są, a czasem decydujące, uwarunkowania społeczne. W ocenie potencjału zabudowy ma znaczenie fakt, czy dzielnica ma opinię „dobrej”, czy



Ryc. 2. Widok z Biskupiej Górki na Główne Miasto w Gdańsku

„złej”. Pozytywne zmiany, aktywizacja są niezwykle trudne do osiągnięcia w lokalnych zamkniętych społecznościach, o dziedziczonych z pokolenia na pokolenie dysfunkcjach. Wymagają one wielopłaszczyznowych działań.

## 2. BISKUPIA GÓRKA – REJON O ZNACZNYM POTENCJALE I WIELU OGRANICZENIACH

W złożonym obrazie rejonów Gdańska Biskupia Górka jest miejscem szczególnie interesującym. Rejon został włączony w obszar Gdańska w okresie rozbudowy fortyfikacji nowożytnych. W rejonie tym przeważa zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, gdzie zdecydowana większość lokali mieszkalnych stanowi własność gminy.

Biskupia Górka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta, stanowi najwyższe wyniesienie w Gdańsku, z niego z upodobaniem, przez wieki, portretowano miasto.

Biskupia Górka stanowi wyraźnie wyodrębnioną jednostkę morfogenetyczną miasta Gdańska. Pierwsza wzmianka o niej pochodzi z czasu nadania na rzecz biskupa kujawskiego w roku 1124. Dzieje rejonu sięgają więc odległej historii, a decyzją Prezydenta PRL został on uznany za pomnik historii i wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 8 z dnia 11.10.1947r. Zapisy chronią układ urbanistyczny dzielnicy w połączeniu z zespołami zabytkowych budynków kościelnych i świeckich. Zabudowa mieszkaniowa, która obecnie dominuje na tym obszarze, to budynki wielorodzinne z XIX i początku XX wieku. Tworzy ścisłą, zwartą zabudowę wokół fortyfikacji z XVI wieku i zespołu koronowego, czyli trzech ziemnych bastionów (Zbawiciela, Pośredniego, Ostrorogu).

Biskupia Górka jest miejscem wyjątkowym, o wyjątkowych walorach krajobrazowych, urokliwym klimacie, malowniczych zakątkach. Jest jednak postrzegana jako „gorsza” dzielnica. Wiele jest przyczyn tego stanu rzeczy. Zespół zabudowy jest odgrodzony w naturalny sposób od miasta przez swoje położenie na wzgórzu, oddzielony jest również liniami komunikacyjnymi. Większość lokali mieszkalnych stanowi własność gminy i od chwili wejścia w życie nowego prawa lokalowego i o dodatkach mieszkaniowych w 1995 r. [4] sytuacja własnościowa i społeczna nie uległa zmianie. Obszar charakteryzuje się niewielką liczbą lokali użytkowych, które mogłyby powodować ożywienie i poprawę wizerunku dzielnicy.

Uchwałą Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2004 roku przyjęto „Program rewitalizacji obsza-



Ryc. 1. Gdańsk, rejon Biskupiej Górki



rów zdegradowanych w Gdańsku - Lokalny Program Rewitalizacji”, który stał się podstawą do opracowania programów rewitalizacyjnych dla poszczególnych obszarów Miasta Gdańska [5]. W przytoczonym tu Programie Rewitalizacji znalazło się 9 warunków, z których wystarczy jeden, by rejon został objęty programem. Biskupia Górka spełnia ich aż 5, a są to:

- wysoki poziom bezrobocia mieszkańców,
- niski poziom wykształcenia mieszkańców,
- wysoki poziom wykluczenia i biedy oraz trudne warunki mieszkaniowe,
- zły stan techniczny istniejącej zabudowy,
- obszary o niedostatecznym wyposażeniu w sieci lub złym stanie urządzeń infrastruktury technicznej.

Przedstawione warunki są więc bezsprzecznie podstawą do objęcia rejonu programem. Ocena stanu istniejącego i rozpoznanie zagrożeń dotyczyły powietrza, gruntu, wód powierzchniowych, szaty ro-



Ryc. 4

ślinnej, klimatu akustycznego, ekologicznych warunków życia. Trudnością podstawową, która uniemożliwia sprawne podejmowanie działań, wydaje się jednak jednocześnie występowanie poważnych problemów społecznych.

Średnia wieku mieszkańców Biskupiej Górki jest nieznacznie niższa od przeciętnej dla Gdańska. W rejonie wyższy jest o 1,1 punktu procentowego udział liczby osób w wieku przedprodukcyjnym niż



Ryc. 3

w Gdańsku, natomiast niższy jest udział liczby osób starszych (w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym). Wskaźnik feminizacji (na 100 mężczyzn przypada 108 kobiet) i jest niższy niż w Gdańsku (112). Bezrobocie na rozpatrywanym obszarze (14,89%) do liczby ludności w wieku produkcyjnym) jest wyższe niż w Gdańsku (8,62%) oraz dotyczy w znacznym stopniu młodocianych (17% w wieku 18-24). Przytoczone dane potwierdzają niepokojące zjawiska. Mieszkańcy w niewielkim stopniu zainteresowani są programem i swoim w nim udziałem. Utrudniona jest współpraca z lokalną społecznością o niskim poziomie świadomości społecznej, a jest ona niezbędna dla pomyślnej realizacji rewitalizacyjnego programu w dzielnicy.



Ryc. 5





Ryc. 6

W przypadku rejonu Biskupiej Górki proces poprawy warunków społecznych, jak i infrastruktury może napotykać wiele trudności technicznych, ekonomicznych i organizacyjnych. Wydaje się, iż najszybsze efekty przyniesie wprowadzanie funkcji mogących podnieść stopień atrakcyjności rejonu.

Obserwacja transformacji porównywalnych dzielnic mieszkaniowych w Gdańsku prowadzi do następujących wniosków:

- 1) Dzielnice, których potencjał ma charakter „rynkowy” (wzrost wartości nieruchomości, zmiany sposobu użytkowania), ulegają zmianom, które następują stopniowo, bez ingerencji władz miasta, podnoszą jakość życia w rejonie.
- 2) Sytuacja zespołów zabudowy mieszkaniowej różni się zdecydowanie w dzielnicach, które nie posiadają zdolności „samonaprawy” i nie generują bezpośrednio przychodów do miasta. Ich rewitalizacja musi być przeprowadzana w sposób uzależniony od specyficznej sytuacji rejonu.
- 3) Rozwiązanie problemów społecznych jest podstawą pomyślnego przeprowadzenia rewitalizacji w rejonach komunalnej zabudowy mieszkaniowej.



Ryc. 7

- 4) Rewitalizacja zdegradowanej zabudowy (substancji mieszkaniowej i infrastruktury) powinna zostać poprzedzona szczegółową inwentaryzacją budynków i infrastruktury.
- 5) Wykonywanie opracowań pozaustawowych, takich jak strategię i opracowania wielosektorowe [6], jest cenne i niezbędne w procesie sterowania przemianami w mieście.



Ryc. 8



## LITERATURA

1. Lorens P., *Opracowania pozaustawowe w projektowaniu urbanistycznym - praktyka ostatnich lat*, [w:] P. Lorens (red.), *Systemy zarządzania przestrzenią miasta*, Politechnika Gdańska, 2002, s. 191.
2. Podwojewska M., *Wpływ uwarunkowań środowiskowych i architektonicznych w procesie adaptacji...*, rozpr. dok., załącznik II i III.
3. Informator o sytuacji społeczno - gospodarczej Gdańska za 2007 rok, Urząd Statystyczny w Gdańsku, Urząd Miejski w Gdańsku, wyd. 2008, s. 72-73.
4. Nowy GDAŃSK, inwestycje 2009-2012, informator, Urząd Miejski w Gdańsku, 2009, s. 4-5.
5. „Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku - lokalny program rewitalizacji”, załącznik do uchwały nr XXIII/689/04 Rady Miasta z dnia 29 kwietnia 2004 r., Urząd Miasta Gdańska, s. 141-144.
6. Raport o stanie miasta 2007, Urząd Miejski w Gdańsku, wyd. 2008, s. 131.
7. Rocznik Statystyczny Gdańska, 2007, Urząd Statystyczny w Gdańsku, wyd. 2007, s. 94, 103.
8. Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 105, poz. 509).
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85, poz. 388).