

OBSZAR

WYSPA SŁODOWA

Analiza i program przemian przestrzennych

Projekt opracowano w ramach konsultacji społecznych dotyczących kamienicy Wyspa Słodowa 7.

Publikacja została przygotowana przez thinktank BLOKBLOG w składzie:

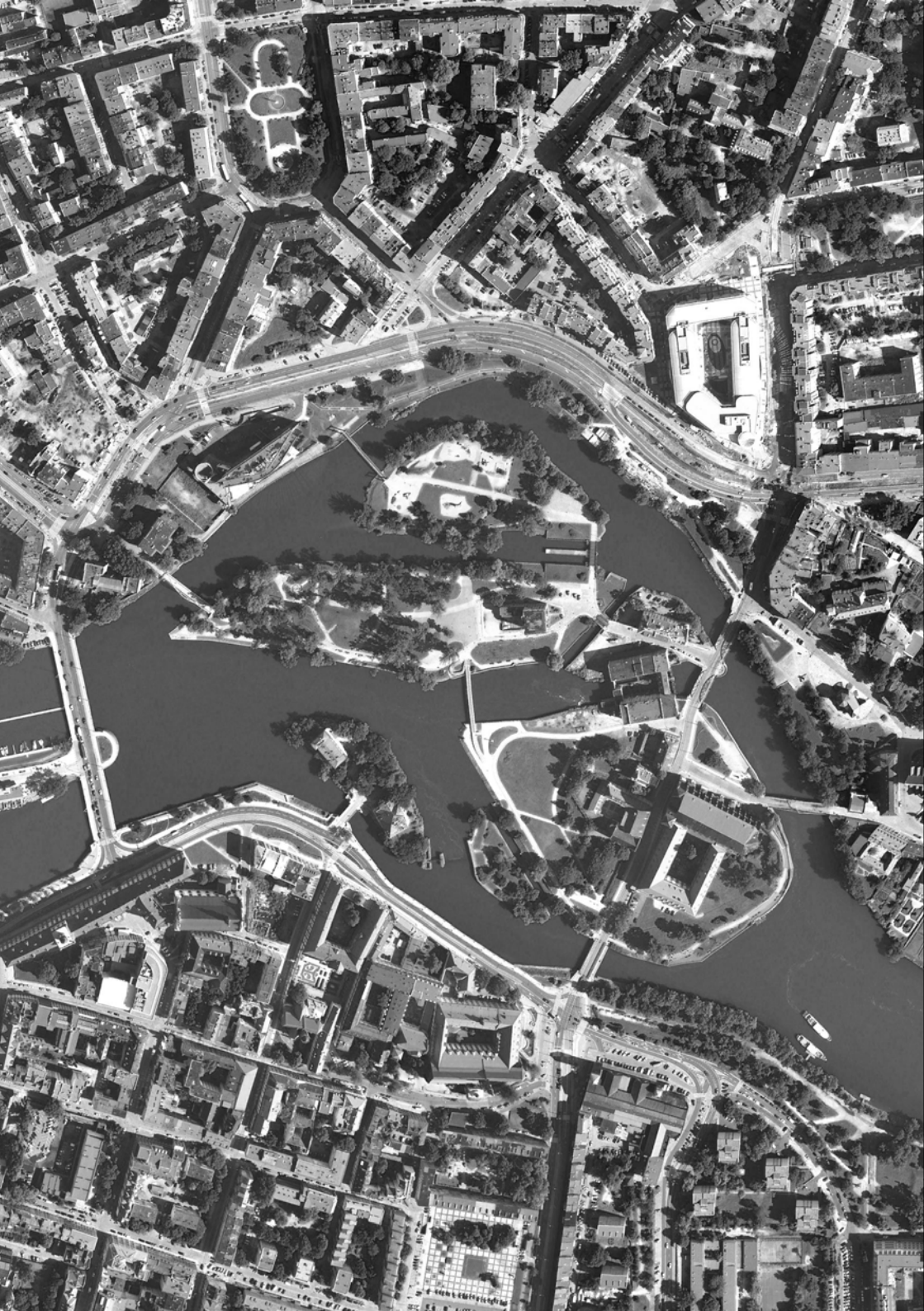
Tomasz Bojć
Przemysław Chimczak
Mateusz Hebda
Dominika Świerad

Konsultanci i eksperci zewnętrzni:

dr Michał Dębek
dr Miłosz Lipiński
Ludwika Ignatowicz
Oliwer Kulpa
głosy eksperckie zebrane w ramach warsztatów w CRZ Krzywy Komin

SPIS TREŚCI

5	WSTĘP
7	DIAGNOZA
11	ANALIZA HISTORYCZNA Znaczenie w mieście Ostatnie stulecie
17	SYTUACJA PRZESTRZENNA Urbanistyka Komunikacja Architektura Plan miejscowy
25	DIAGNOZA SPOŁECZNA Nauki społeczne Pomysły na wyspę Wnioski z konsultacji
33	MOŻLIWOŚCI EKONOMICZNO-PRAWNE Zastana sytuacja Rozwiązania prawne
37	PROGRAM PRZEMIAN



WSTĘP

Konsultacje w sprawie kamienicy Wyspa Słodowa 7 to pierwsza, tak daleko sięgająca dyskusja publiczna podjęta przez miasto Wrocław. Silny odzew społeczny, zaangażowanie różnych grup aktywistów miejskich i specjalistów, a także samo zainteresowanie władzy samorządowej sprowokowało i nas do zabrania głosu w dyskusji na temat przyszłości tego obszaru. Jest to tym samym ukłon z naszej strony w kierunku wszystkich tych, którzy zapracowali na to, by temat Wyspy Słodowej stał się istotną miejską dyskusją. Szczególnie dziękujemy więc aktywistom występującym pod logiem WS7 za zwrócenie uwagi na tę ważną przestrzeń, Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławia za właściwe nagłośnienie sprawy, a także Łukaszowi Medekszy oraz Bartłomiejowi Świerczewskiemu za organizację spotkań i skuteczność ich prowadzenia.

Przedstawione w publikacji rekomendacje bazują na analizach przeprowadzonych przez thinktank BLOK BLOG, konsultacjach z niezależnymi ekspertami oraz propozycjach przygotowanych w trakcie wydarzeń zorganizowanych w ramach konsultacji społecznych dotyczących kamienicy Wyspa Słodowa 7.

Problematyka konsultacji w sprawie kamienicy Wyspa Słodowa 7 wykracza dalece poza zagadnienia architektoniczne dotyczące tej nieruchomości.

Poprzez interdyscyplinarne spojrzenie na zadany temat postanowiliśmy przeanalizować zagadnienia historyczne, planistyczne, architektoniczne, ekonomiczne, społeczne i prawne tak, aby proponowane rozwiązania w możliwie największym stopniu uwzględniały oczekiwania zarówno mieszkańców Wrocławia, jak i władz miejskich.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie realnych mechanizmów, które mogłyby doprowadzić do znalezienia drogi kompromisu pomiędzy różnymi grupami interesów, dla których przyszłość obecnej na Wyspie Słodowej kamienicy nie jest obojętna, a także opracowania wizji rozwoju obszaru na którym się znajduje. Mamy nadzieję, że przyczyni się to do podjęcia szerszej dyskusji na temat Wysp Odrzańskich, która wskaże szanse i zagrożenia jakie niesie za sobą próba wykorzystania tych obszarów, a same konsultacje będą pierwszymi z wielu profesjonalnie prowadzonych spotkań z mieszkańcami, które pozwolą im realnie wpływać na zmiany przestrzenne zachodzące we Wrocławiu.

DIAGNOZA

Problematyka dyskusji w sprawie kamienicy Wyspa Słodowa 7 wykracza dalece poza nieruchomość, na której znajduje się budynek. Tym sposobem kształtują się faktyczne ramy debaty, w których wskazać należy problemy, potencjał obszaru, przewidywane wyniki i możliwe konsekwencje.

Podstawowe problemy jakie rodzi obszar poddany pod konsultacje to:

- ▶ zły stan techniczny kamienicy oraz brak środków na jej remont;
- ▶ brak wizji na przyszłość Wyspy Słodowej;
- ▶ strach mieszkańców przed zmianą rekreacyjnego charakteru wyspy;
- ▶ konflikt interesów kilku grup zainteresowanych obszarem Wyspy Słodowej.

Potencjał obszaru wskazać należy w wymiarze fizycznym i niefizycznym. Zaliczamy do niego:

- ▶ doskonałą lokalizację Wysp Odrzańskich na mapie miasta;
- ▶ świetną ekspozycję kamienicy Wyspa Słodowa 7;
- ▶ duże przywiązanie Wrocławian do Wyspy Słodowej, związane z tym silne inicjatywy oddolne i zainteresowanie dalszymi losami wyspy;
- ▶ organizacje pozarządowe zaangażowane w proces konsultacji, co zapewnia kapitał ludzki i społeczny do współpracy nad przyszłymi rozwiązaniami.

Wyniki przeprowadzonych działań powinny pozwolić na:

- ▶ wypracowanie wspólnej i transparentnej wizji dla Wysp Odrzańskich;
- ▶ zwiększenie udziału mieszkańców w podejmowaniu kluczowych dla przyszłości miasta decyzji;
- ▶ wypracowanie nowych mechanizmów prawnych dla obszaru Wyspy Słodowej;
- ▶ przedstawienie wspólnej wizji zagospodarowania kamienicy Wyspa Słodowa 7;
- ▶ przyciągnięcie przedsiębiorców gotowych zainwestować w remont kamienicy, realizując funkcję nie wchodzącą w sprzeczność z oczekiwaniami społecznymi;
- ▶ zaproponowanie scenariuszy przyszłych konsultacji społecznych dla obszarów szczególnie ważnych dla mieszkańców miasta.

Możliwe negatywne konsekwencje:

- ▶ zaproponowane przez nowego właściciela funkcje wpłyną niekorzystnie na sposób funkcjonowania Wyspy;



Analizowany obszar

- ▶ nadmierna dominacja sektora prywatnego nad sektorem publicznym doprowadzi do wyraźnej komercjalizacji obszaru;
- ▶ remont kamienicy wpłynie jedynie na poprawę odbioru Wyspy przez turystów, z pominięciem potrzeb stałych użytkowników tej przestrzeni - mieszkańców Wrocławia;
- ▶ zniechęcenie mieszkańców do przyszłych konsultacji i dialogu z miastem.

Poniższa analiza i płynące z niej wnioski mają na celu rozpatrzenie kwestii kamienicy w szerszym kontekście, tak aby wypracowane rozwiązania miały pozytywny wpływ na cały obszar Wysp Odrzańskich.



HISTORIA

Wyspa Słodowa jest jedną z kilku przynależących do archipelagu staromiejskiego na Odrze. Znajduje się ona na północ od ścisłego centrum miasta i w bezpośredniej bliskości Uniwersytetu Wrocławskiego. Wśród tak zwanych Wysp Odrzańskich wymienia się także wyspy: Bielarską, Młyńską, Piasek, Daliową i Tamkę. Administracyjnie należą one do najstarszego obszaru miasta - Ostrowa Tumskiego, natomiast społecznie uznawane są zazwyczaj za część Starego Miasta

ZNACZENIE W MIEŚCIE

Archipelag znajduje się w granicach miasta dopiero od XIX wieku. Wtedy rozebrano fortyfikacje, które uprzednio wraz z pozostałymi znajdującymi się na wyspach obiektami budowlanymi były własnością biskupstwa.

Uznaje się, że zabudowania Wyspy Słodowej w całości podlegały pod strukturę własności przemysłowych młynów św. Klary.

We wspomnianym okresie rozpoczęto budowę mostów włączając Wyspy Odrzańskie w funkcjonowanie miasta. Sama Wyspa Słodowa pozostała jednak w większości niezabudowana jeszcze przez długi czas.

Wartości rekreacyjno-turystyczne obszaru doceniano już w tamtych czasach, o czym świadczyć może fakt, że zlokalizowane były na niej schroniska młodzieżowe.

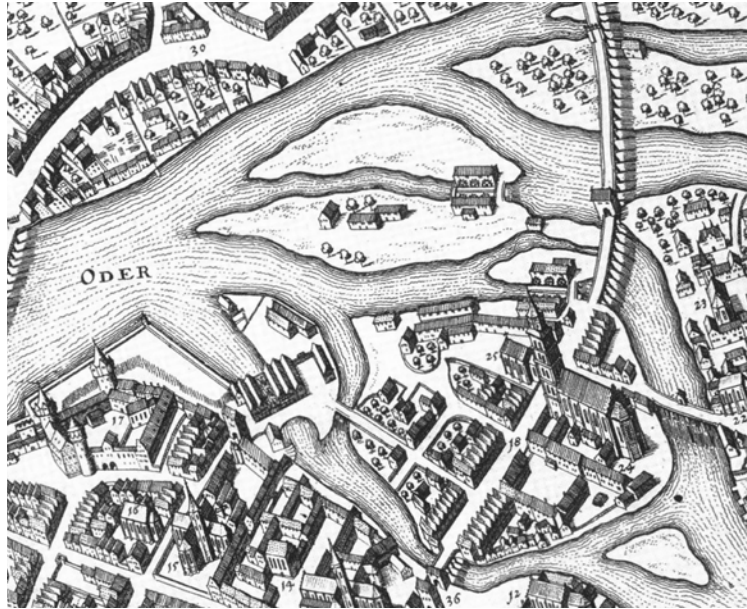
Na Wyspie Słodowej jeszcze w XIX i na początku XX wieku znajdowały się przemysłowe młyny, kamienica mieszkalna (zachowana do dnia dzisiejszego) oraz szereg niższych obiektów, w głównej mierze pełniących funkcje uzupełniające dla młyna – warsztaty, magazyny, czasem obiekty usługowe. Wszystkie one zostały ulokowane w bezpośrednim sąsiedztwie młynów.

OSTATNIE STULECIE

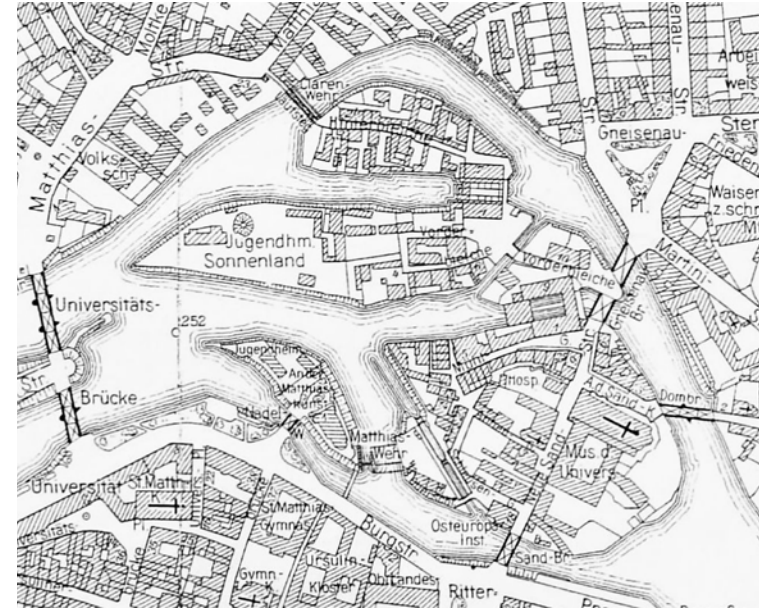
Podobnie jak całe miasto Wrocław, w czasie II wojny światowej wyspy doświadczyły wielu zniszczeń. Destrukcji uległy niemal wszystkie wspomniane obiekty Wyspy Słodowej poza najważniejszym - wspominanym z nostalgią przez historyków - młynem św. Klary, który uniknął zniszczenia. Zabudowania przemysłowe z XIII wieku przetrwały aż do roku 1975, kiedy zostały rozebrane decyzją Mariana Czulińskiego, ówczesnego prezydenta miasta Wrocławia. Mimo złego stanu technicznego nie zagrażały mieszkańcom, a ich likwidacja odbiła się głośnym echem dezaprobaty środowisk historycznych i artystycznych. Decyzja Czulińskiego zakończyła jego dynamiczną karierę - wcześniej mówiło się o możliwości awansowania go na stanowisko wojewody. Niemniej nie przywróciło to życia legendarnym młynom.

Po zburzeniu młynów i otaczających ich zabudowań tereny Wyspy Słodowej zostały zdominowane przez funkcje rekreacyjne, a ich dodatkowa witalizacja na początku XXI wieku tylko utrwaliła wypoczynkowy wizerunek wyspy - zielonego centrum Wrocławia. Ostała się również jedna sześciopiętrowa kamienica z dwupiętrową oficyną - Wyspa Słodowa 7. To właśnie wokół niej toczy się dzisiaj nasza dyskusja.

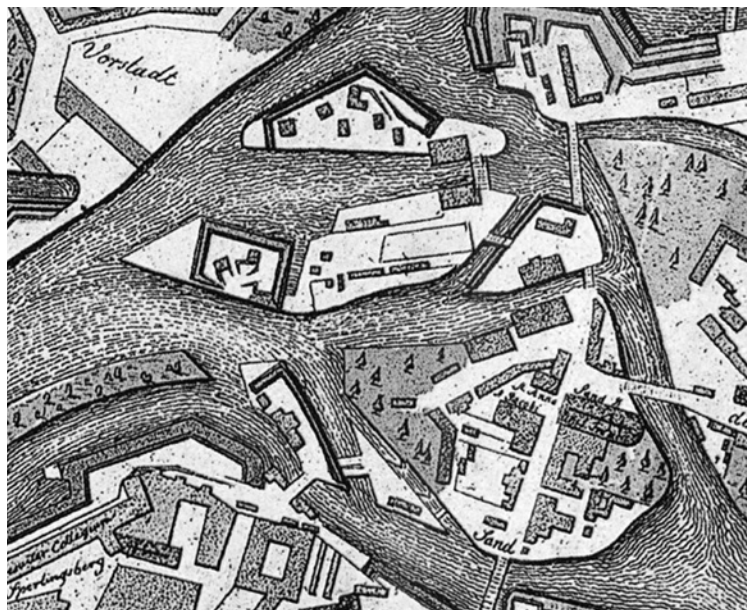




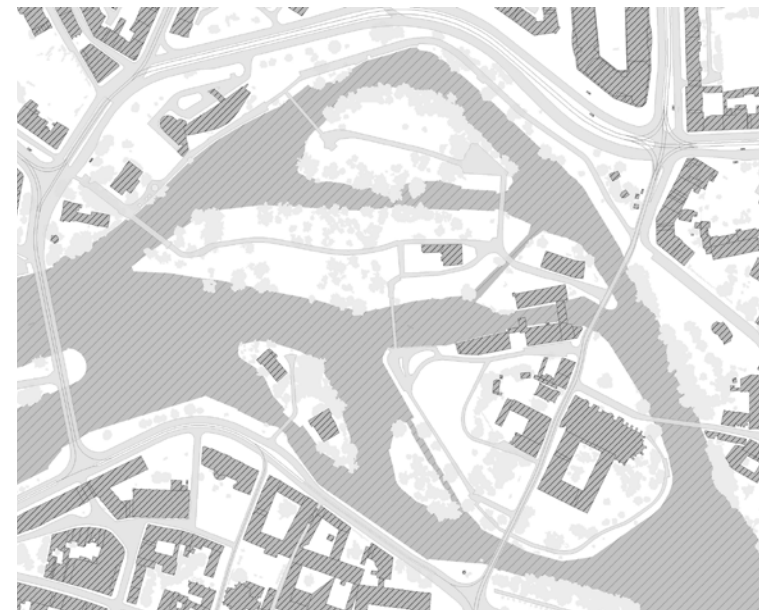
1641 - na wyspie funkcjonuje jedynie młyn św. Klary.



1931 - okres szczytowej urbanizacji Wyspy Słodowej.



1807 - Wyspy Odrzańskie zostają włączone w system fortyfikacji obronnych.



2015 - Wyspa przeznaczona głównie na cele rekreacyjne.



SYTUACJA PRZESTRZENNA

Analiza na poziomie planistycznym pozwala spojrzeć na kontekst kamienicy Wyspa Słodowa 7 (zwanej dalej WS7) z szerszej perspektywy. Składa się na to wiele czynników: jej położenie na mapie miasta, obecność okolicznych terenów parkowych oraz konieczność zadbania o dobre skomunikowanie wyspy przy jednoczesnym zachowaniu unikalnej panoramy. Wreszcie - sama architektura budynku.

URBANISTYKA

Pierwszym i najważniejszym dla nas zagadnieniem wydaje się być brak pomysłu na wschodnią część Wyspy Słodowej. Wpływa to znacznie na kierunek rozważań nad WS7, którą można widzieć zarówno jako odosobnioną kubaturę w otoczeniu zieleni, jak i załączek do dalszej urbanizacji wyspy. Analiza urbanistyczna oraz empiryczne doświadczenie wyspy pozwala przypuszczać, że wciąż możliwym pozostaje przywrócenie jej w dużym stopniu dawnego kształtu - zwłaszcza tam, gdzie zabudowania były trwałe i wykazywały racjonalny układ urbanistyczny. Co więcej planiści miejscy przewidzieli możliwość uzupełnienia zabudowy nieruchomości częściowo zajmowanej przez WS7, a także plan realizacji obiektu usługowego na fundamentach dawnych młynów św. Klary.

Na wschód od kamienicy przewidziano teren parkowy znajdujący się pod opieką Zarządu Zieleni Miejskiej. Bezpośrednia obserwacja wyspy poddaje jednak pod wątpliwość słuszność tych założeń. Teren na południe od kamienicy, na którym znajdowały się wspomniane w analizie historycznej niskie zabudowania usługowe, nie jest miejscem, którego potencjał jest w pełni wykorzystywany społecznie. Wieńczy go wysoki mur, który zniechęca do korzystania ze zlokalizowanych tam ławek, a kamienne bloki zdają się wykreślać linie pierzei dawnych zabudowań.

Może to być naturalnym wskazaniem genius loci miejsca, które miałyby szansę znów stać się użytkową i zabudowaną częścią miasta.

Na obszarze parkowym ciągnącym się od zachodu do centralnej części wyspy nie widać konieczności przekształceń. Historyczne rysunki wskazują w tym miejscu na sporą ilość chaotycznie rozlokowanych obiektów o małej powierzchni zabudowy. Pozwala to sądzić, że były to głównie obiekty magazynowe służące obsłudze młynów św. Klary. Warto i ten element dawnej Wyspy Słodowej poddać analizie i zastanowić się jak niskie zabudowania, w założeniu prawdopodobnie tymczasowe, mogłyby uzupełniać ofertę wypoczynkową danego obszaru.

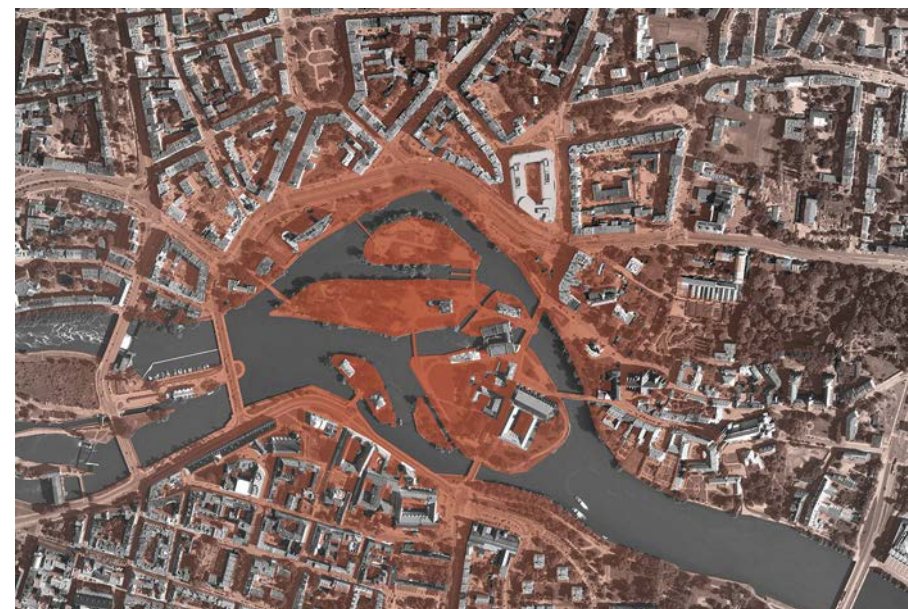
Istotnym jest by Wyspa Słodowa, jak i każdy inny obszar w mieście, nie była analizowana w oderwaniu w od kontekstu, w którym się znajduje.

Ewentualna wysokość zabudowań powinna stanowić kompromis pomiędzy gęstą zabudową kwartałową, występującą na północy, a rekreacyjnym charakterem wyspy.

Za właściwe uznać można kubaturowe nawiązanie do historycznych zabudowań, które w przeszłości otaczały kamienicę i dopełniały funkcjonalności wschodniej części wyspy.



Analiza zabudowy



Analiza komunikacji

KOMUNIKACJA

Należy zwrócić szczególną uwagę na aspekt komunikacyjno-krajobrazowy. Taka formuła użyta została nie bez przyczyny, bowiem decyzja o lokalizacji dróg dojazdu do Wyspy Słodowej zdaje się być w dużym stopniu związana z obawami przed naruszeniem atrakcyjnej panoramy wysp odrzańskich, która często bywa wymieniana jako jedna z jej najważniejszych zalet. Dojeżdżać do wyspy można wąskim mostem z Wyspy Piasek od strony Ostrowa Tumskiego oraz kładką od strony ulic Drobnera i Dubois. Istnieje także, dość skomplikowane i rzadko używane przejście z Wyspy Bielarskiej.

Analiza ruchu pomiędzy wyspami oraz poziom skomunikowania ich z resztą miasta, obecne zagospodarowanie terenu Wyspy Słodowej (sugerujące możliwą obecność innych kładek), odległości między kolejnymi wyspami oraz kadrowanie odbioru optycznego pozwala stwierdzić, że warto zastanowić się nad dodatkowymi rozwiązaniami.

Połączenie Wyspy Słodowej z wyspami siostrzanymi mogłoby doprowadzić do aktywizacji obecnie rzadko użytkowanej Wyspy Bielarskiej, oraz zwiększenia atrakcyjności gospodarczej obiektów na Wyspie Tamka. Skorzystałaby na tym również sama Wyspa Słodowa, która zyskałaby wygodne dojeżdżania od strony Rynku i Nadodrza.

ARCHITEKTURA

Ostatnim elementem, który należy poddać analizie jest architektura kamienicy pod adresem Wyspa Słodowa 7. Działka wystawiona na sprzedaż zabudowana jest dwubryłowym, cztero- i sześciokondygnacyjnym budynkiem ukończonym w 1845 roku. Jest to obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia, co chroni go przed ewentualną rozbiórką.

Kamienica jest ostatnim wolnostojącym budynkiem na wyspie. W obiekcie znajduje się 20 lokali mieszkalnych rozplanowanych na sześciu kondygnacjach nadziemnych. Obiekt posiada także piwnicę. Dokładne wyliczenia przedstawiają się w poniższy sposób:

▶ Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	1498,27 m ²
▶ Powierzchnia strychu	150 m ²
▶ Powierzchnia klatki schodowej	65 m ²
▶ Powierzchnia piwnicy	195m ²
▶ Powierzchnia działki	1469 m ²
▶ Cena wywoławcza nieruchomości	7.250.000zł

Celem niniejszego opracowania nie było przedstawianie konkretnej propozycji na funkcję kamienicy. Postanowiliśmy poprosić o komentarz ekspertów i oszacować potencjalne koszty remontu kamienicy. Ustalono co następuje:

- ▶ 40-50% wnętrza kamienicy należy sklasyfikować jako zniszczone i nadających się jedynie do generalnego remontu;
- ▶ na podstawie dostępnych danych nie można ocenić jakości instalacji doprowadzonych w budynku, możliwe jednak, że będą musiały być w pełni wymienione;
- ▶ gęsto rozstawione ściany nośne wewnątrz budynku mogą utrudnić dostosowanie go do funkcji wymagających większych otwartych przestrzeni, co będzie wymagało dodatkowych środków w trakcie remontu.
- ▶ przy obecnym stanie wiedzy koszty remontu kamienicy szacuje się na ok. 2500zł/m², co przy metrażu wynoszącym blisko 1900m² daje kwotę 4.750.000zł.

Doliczając do tego minimalny koszt zakupu terenu inwestor musiałby przeznaczyć na ten cel 12.000.000zł. Kwota ta jest niemalże dwa razy niższa niż wspomniane w ramach konsultacji 20.000.000zł.

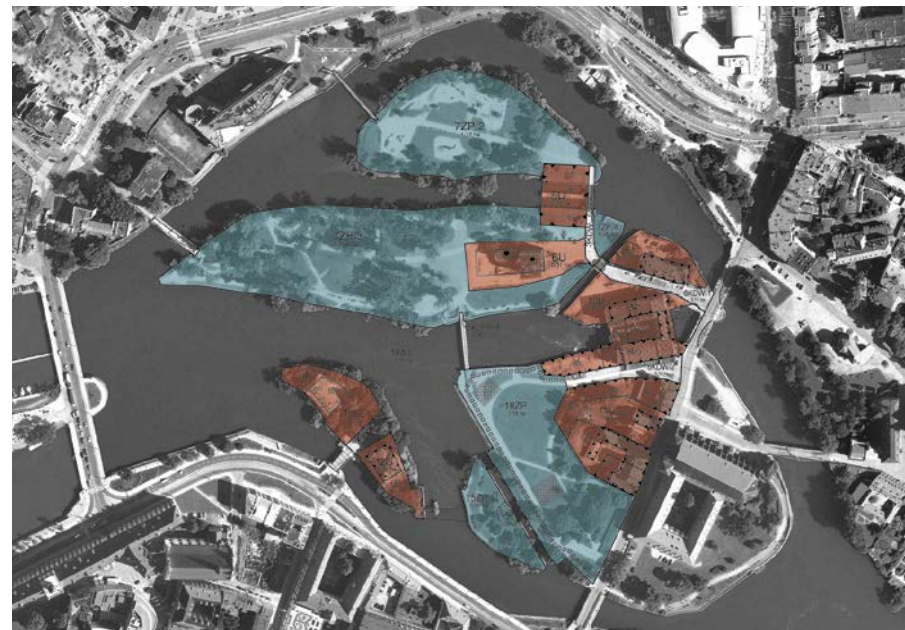
PLAN MIEJSCOWY

Uchwalony dla tego obszaru Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) zdaje się w dużym stopniu brać pod uwagę problemy z jakimi mierzy się Wyspa Słodowa. W ramach obszaru poddanego konsultacjom społecznym zaobserwować możemy zapis dużego, obejmującego niemal całą wyspę, terenu parkowego, a także dwóch działek usługowych: jednej częściowo zajętej przez kamienicę oraz drugiej w lokalizacji dawnych młynów św. Klary.

W obydwu przypadkach wykluczono funkcje czysto mieszkaniowe, założono jednak niezwykle szeroki wachlarz możliwości zdefiniowanych jako Usługi I, zawarty w dokumencie planu miejscowego. Zgodnie z zapisami planu w art. 4.1, pkt. 2 grupa ta obejmuje:

- ▶ handel detaliczny małopowierzchniowy;
- ▶ gastronomię;
- ▶ biura;
- ▶ hotele;
- ▶ wystawy i ekspozycję;
- ▶ pracownie artystyczne;
- ▶ obiekty upowszechniania kultury;
- ▶ obiekty kształcenia dodatkowego;
- ▶ drobne usługi rozrywkowe i inne.

Istotnym jest, że oba obszary biorą pod uwagę dodatkową kubaturę – Rada Miejska dopuszcza więc zarówno odbudowę młynów, jak i uzupełnienia zabudowy, którą tworzy obecna na Wyspie Słodowej kamienica oraz pustka za jej zachodnią ścianą.



Obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Plan miejscowy nie przewiduje więc jakiegokolwiek prywatyzacji, czy też zabudowania wyspy w obszarze rozpoznanym społecznie jako rekreacyjno-spacerowy, pozostawiając go w opiece Zarządu Zieleni Miejskiej.

Taki scenariusz nie grozi również okolicznym wyspom – Wyspa Bielarska ma pozostać w pełni terenem zieleni parkowej, a na Wyspie Piasek przewidziano niewielkie działki usługowe pozostające w mniejszości do usług parkowych. Jedynie Wyspa Tamka przeznaczona jest w całości na zabudowania usługowe.

W ustawie nie widać również planów połączenia Wyspy Słodowej z innymi wyspami archipelagu odrzańskiego – Tamką lub Bielarską. Jednocześnie intencje takiego połączenia odczytać możemy z zagospodarowania terenu jaki przygotowany został przez projektanta witalizowanej blisko dekadę temu parkowej części Wyspy Słodowej.



DIAGNOZA SPOŁECZNA

Konsultacje organizowane wokół WS7 zdają się obrazować wielką zmianę jaką przechodzi obecnie Wrocław. Duże zainteresowanie mieszkańców, oddolne inicjatywy aktywistów, a w końcu - zaangażowanie władzy, która zdecydowała się wsluchać w oczekiwania społeczne organizując konsultacje, pozwalają stwierdzić, że Wrocław staje się miastem prawdziwego dialogu społecznego. Pierwszym wnioskiem z obserwacji tego procesu jest fakt, że dotychczasowe efekty podjętej dyskusji względnie wyraźnie obrazują oczekiwania Wrocławian. Przeważająca większość propozycji (pojawiających się zarówno na spotkaniach, jak i w internetowych formularzach) wskazuje, że WS7, a na pewno sama wyspa, powinny być przestrzeniami możliwie jak najbardziej dostępnymi publicznie.

WYSPA W OCZACH WROCŁAWIAN

Problem WS7 przekonsultowaliśmy ze specjalistami z różnych dziedzin, co pozwoliło spojrzeć na nią z interdyscyplinarnego punktu widzenia. Spotkania poza aspektami prawnymi, architektonicznymi i urbanistycznymi dotyczyły także kulturoznawstwa, socjologii, administracji, psychologii i marketingu.

Podstawowym wnioskiem z obserwacji jest zauważenie, niezwykle istotnego dla wizerunku miasta, rozrywkowego charakteru całego obszaru Wyspy Słodowej – odbieranego tak zarówno przez mieszkańców, jak i gości.

Silną rolę pełni tu również relatywna bliskość rynku, który na poziomie turystycznym współgra z Wyspą Słodową, przyciągając tam odwiedzających miasto.

Ten fakt nie dziwi – szczególnie, że z rozmów jasno wynika, że mieszkańcy Wrocławia są często z Wyspy Słodowej dumni i chętnie przyprowadzają tam swoich pozawrocławskich gości.



źródło: naszemiasto.pl

W wyniku kilku spotkań dowiedzieliśmy się, że Wyspa Słodowa ma wartość nie tylko ogólnomiejską - jest też ważną przestrzenią dla mieszkańców okolicznego Nadodrza. Gęste śródmiejskie osiedle ma swoje tereny zielone - plac św. Macieja, skwer przy ul. Pomorskiej i Park Staszica. Pierwszy jednak jest znaczenie mniejszy niż Wyspa Słodowa i nie ma charakteru spacerowego. Drugi, mimo dobrego zagospodarowania, zdaje się być mocno introwertyczny i mało atrakcyjny z tytułu bliskości silnej drogi, natomiast Park Staszica znajduje się w północnej części osiedla - nie jest więc w sposób naturalny użytkowany przez ludność mieszkającą dalej na południe. Ci, którzy osiedlili się bliżej wyspy, właśnie tę przestrzeń traktują jako swój zielonec. Charakter publiczny i wizerunek wyspy jest dla mieszkańców bardzo istotny.

Istotna jest także obserwacja użytkowników Wyspy Słodowej w okresie ciepłym – z rozmów i obserwacji wynika, że jest to miejsce randek (często pierwszych), regularnych spacerów, czasem celowego odcięcia się od codzienności, a nawet spotkań biznesowych. Taka przestrzeń w centrum dużego miasta i bezpośredniej bliskości rynku zdaje się być ewenementem w skali kraju.

Wyspa pozwala mieszkańcom przekraczać granice ogólnie przyjętych norm – swobodnie kładą się na trawie, głośno śmieją, spotykają ze znajomymi i uprawiają sporty - wszystkie te aktywności koegzystują razem w jednym miejscu.

Kolejną ważną obserwacją było dostrzeżenie, że dla niemal wszystkich interesantów problemem nie jest publiczny ani prywatny charakter kamienicy WS7. Większość rozmów z użytkownikami przestrzeni wykazuje brak zainteresowania własnością i funkcją budynku, jednakże korelacja pomiędzy dyskusją o sprzedaży nieruchomości a prywatyzacją całej wyspy jest widoczna. Spadek dostępności (wyspa zamykana po 24:00), wzmożone kontrole przedstawicieli sił porządkowych,



źródło: wyspa.wroclaw.pl

dzierżawa nabrzeży, a w końcu - powstające po drugiej stronie mostu luksusowe mariny - wykreowały w mieszkańcach niepokój, że cały obszar legendarnej Wyspy Słodowej może ulec zmianie funkcji.

POMYSŁY NA KAMIENICE

Zauważalny był kierunek w jakim podążały koncepcje oddolnych uczestników, zarówno regularnie występujących konsultacji, jak i warsztatów prowadzonych przez profesora Piotra Lorensa z Politechniki Gdańskiej w CRZ Krzywy Komin.

Przeważająca większość uczestników dążyła do tego, by w obiekcie WS7 zrealizować obiekt szeroko pojętej kultury.

W propozycjach warsztatowych pojawiły się:

- ▶ Otwarta Przestrzeń dla Wolności i Kultury, która przyjmowała model hybrydowy – z działalnością komercyjną w postaci gastronomii, sal ruchowych do najmu, minibrowaru i biur co-workingowych, jak i niekomercyjną w postaci przestrzeni dla NGO, seniorów, pracowni artystycznych i warsztatowych. Cała koncepcja mocno opierała się o możliwości pozyskiwania dofinansowań unijnych na określone cele oraz charakterystyczny model zarządzania, zakładający elastyczność w sposobie użytkowania, demokratyczność, transparentność, ekonomię społeczną i inkluzywność – tworząc tym samym modelowy przykład samoorganizacji.
- ▶ Wariant, który zakłada działanie poprzez stowarzyszenie z działalnością gospodarczą, pozyskujące środki z funduszy unijnych, funduszu pracy oraz poprzez potencjalnego inwestora. W ramach tej koncepcji w kamienicy znaleźć się miały przestrzenie komercyjne w parterze oraz gastronomia, a także przestrzenie produkcji i biuro dla stowarzyszenia, które zajmować miało by się organizacją koncertów, festynów, czy wsparciem kulturalno-społecznym.
- ▶ Centrum Kultury „Klarownia” obejmujące m.in. pracownie warsztatowe, sale prób muzycznych, salę koncertową, ciemnie fotograficzną, klubokawiarnię, sale taneczną, mediatekę oraz biura co-workingowe.
- ▶ Miejsce Cennych Spotkań zawierające: restaurację, przestrzeń dla oddolnych inicjatyw, przestrzeń pod wynajem, pracownie artystyczne, galerie, kawiarnię, sale prób. Koncepcja ta zakładała samofinansujące się mechanizmy utrzymania obiektu poprzez wpływy z najmu przestrzeni.

Pomysły oscylowały więc bardzo blisko siebie. Co więcej, z czym zetknąć można się na stronach serwisu wroclaw.pl, zostały odpowiednio przeanalizowane i wyciągnąć można z nich określone wnioski. Dotychczas zabrakło jednak swoistej

konsolidacji, która doprowadziłaby do wypracowania koncepcji, która zaspokoiliby w sposób jednoznaczny wszystkie strony debaty – przedstawiciele miasta, aktywistów i mieszkańców.

W tym celu, niezwykle istotne będzie przedłożenie powyższych koncepcji potencjalnym inwestorom i specjalistom ds. biznesu – tak aby i oni mogli się wypowiedzieć na temat opłacalności wspomnianych działań i ich realnych szans.

Konieczne jest opracowanie pakietu szczegółowych wniosków z konsultacji i warsztatów wraz ze stosownymi komentarzami.

WNIOSKI Z KONSULTACJI

Konsultacje społeczne w sprawie WS7 to pierwsze, które zorganizowane zostały przez miasto Wrocław na tak szeroką skalę – należy traktować je w charakterze wizyjnych.

Zaangażowanie społeczne, jakie zaobserwować można było w ramach tego procesu, wskazuje na wyraźny wzrost oczekiwań społecznych w kierunku pewnych form współdecydowania o ważnych kwestiach miejskich.

Warto dostrzec, że kwestia WS7 zainteresowała nie tylko aktywistów i ekspertów od spraw miejskich, ale także mieszkańców miasta, dla których przyszłość Wyspy Słodowej nie jest bez znaczenia.

Luźna forma społecznych poszukiwań rozwiązania dla kamienicy wzbogaciła konsultacje o dyskusje na temat szerszego kontekstu publicznego charakteru całej wyspy. Wykazała też obawy mieszkańców związane głównie z planowaną przez miasto sprzedażą nieruchomości. Wiązą się głównie z prywatyzacją terenu parkowego, który posiada wysoką wartość społeczną i kulturową. Odpowiednie rozwiązanie powinno zawierać w sobie choćby część wniosków wypracowanych w ramach konsultacji.



źródło: wyspa.wroclaw.pl

Kolejnym krokiem powinno być podjęcie wstępnych decyzji dotyczących przyszłości kamienicy, przy jednoczesnym podtrzymaniu debaty publicznej. Konsultacje mogłyby być prowadzone w modelu niderlandzkim, w którym mieszkańcy i aktywiści wypowiadać się mogą na temat wstępnie przygotowanych przez specjalistów projektów. Szczególnie istotny jest tu poziom oddziaływania. Dróg do osiągnięcia wysokiego poziomu może być kilka – z naszych doświadczeń wynika, że najskuteczniejsze są te, które pozwalają z jednej strony zdobyć opinię losowych odbiorców (badania terenowe, publikacje w mediach), a z drugiej bezpośrednio zainteresowanych (pikniki w przestrzeni konsultowanej, dyskusje publiczne).

Jedną z najskuteczniejszych metod konsultowania już przygotowanych projektów jest prezentacja makiety roboczej z możliwością przekształceń. Żadna inna forma taka jak wizualizacje, czy rysunki dwuwymiarowe, nie pozwala tak dobrze doświadczyć warunków przestrzennych, jakie tworzy projektant. Ponadto, możliwość fizycznego naruszenia wizji projektowej w bardzo silny sposób podnosi w mieszkańcach uczucie realnego wpływu na temat podnoszony w trakcie trwania konsultacji.



MOŻLIWOŚCI EKONOMICZNO-PRAWNE

Dyskusje toczące się wokół Wyspy Słodowej zakładają, że mieszczą się tam kamienica wraz z terenem parkowym mogą być albo całkowicie prywatne, albo całkowicie publiczne. Warto jednak dostrzec rozwiązanie będące kompromisem pomiędzy nimi.

Zastana sytuacja

Wspomniane już konsultacje społeczne w sprawie WS7 i całego obszaru wyspy dają dość klarowny obraz sytuacji. Wizje przedstawiane przez niemal każdego uczestnika spotkań przewidują albo sprzedaż, albo zachowanie kamienicy całkowicie publicznej. Staramy się rozumieć punkt widzenia obu stron.

Bliskie jest nam stwierdzenie, że “wolna” sprzedaż kamienicy spowodować może uśmiercenie społecznego charakteru tego wyjątkowego obszaru, co jest niemal pewne, jeśli WS7 stanie się, tak jak to przewidywano, hotelem.

Trudno stwierdzić, czy lęk wzbudzany w mieszkańcach przez wizję zmiany charakteru Wyspy Słodowej i jej docelową parcelację i prywatyzację jest uzasadniony. Niemniej, warto i taki scenariusz brać pod uwagę.

Niezwykle istotnym zagadnieniem jest sposób, w jaki Gmina Wrocław postanowiła rozwiązać problem finansowania kamienicy WS7. W trakcie warsztatów w CRZ Krzywy Komin główny zarzut uczestników wobec polityki Gminy w sprawie kamienicy polegał na tym, że władze miasta za jedyne słuszne rozwiązanie uznały sprzedaż tej nieruchomości. Możliwością jest jednak więcej. Nieruchomość wraz z zajmującą ją kamienicą można nie tylko sprzedać, ale także wynająć, wydzierżawić, oddać w użytkowanie wieczyste lub czasowe. Istnieją też formy współwłasności.

Rozwiązanie prawne

Na szczególną uwagę w kontekście tej nieruchomości zasługuje koncepcja partnerstwa publiczno-prywatnego (dalej PPP). Zgodnie z treścią ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym:

przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyku pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

Oznacza to, że miasto Wrocław może sprzedać nieruchomość zachowując do niej prawa na tyle silne, by mieć kontrolę nad sposobem jej wykorzystywania - zgodnie z treścią umowy, która pomiędzy podmiotem publicznym (miastem Wrocławiem), a podmiotem prywatnym byłaby zawarta. Oznacza to więc, że władze miasta mogłyby na drodze prawnej odebrać nieruchomość, jeśli realizowana w ramach PPP funkcja nie mieściłaby się w katalogu zawartym w umowie pomiędzy stronami. Co więcej - Gmina Wrocław (będąc podmiotem



źródło: wroclaw.pl

publicznym w rozumieniu ustawy o finansach publicznych) w zgodzie z ustawą o PPP posiada kompetencję inicjacji jednego z przedsięwzięć, wymienionych w art. 2 ust. 4 pkt. a-d ustawy o PPP. Z obecnych tam rodzajów przedsięwzięć na szczególną uwagę zasługuje art. 2 pkt. 4 a, którego treść umożliwia remont obiektu budowlanego, jakim niepodważalnie jest zabytkowa kamienica, znajdująca się na terenie nieruchomości WS7.

W celu organizacji takiego przedsięwzięcia należałoby przedstawić określony plan łączący w sobie historyczny i architektoniczny aspekt nieruchomości wraz z jej wyjątkowym publicznym charakterem.

Sam proces wyboru partnera prywatnego zbliżony jest w zasadzie do formy sprzedaży nieruchomości, niemniej regulowany postanowieniami ustawy o PPP, Zamówieniach Publicznych bądź ustawy o koncesji na roboty budowlane pozwoliłyby zaspokoić obawy mieszkańców związanych z prywatyzacją tego terenu, a w konsekwencji - całej przestrzeni Wyspy.



PROGRAM PRZEMIAN

Problem kamienicy WS7, jak i całej Wyspy Słodowej, nie ma charakteru wyłącznie architektonicznego. Wysoka wartość społeczna przestrzeni pozwala przypuszczać, że zrealizowanie w tym miejscu obiektu kultury byłoby słusznym rozwiązaniem. Na takie działania należy posiadać jednak odpowiedni zasób środków, których miasto nie ma w swoim budżecie - o czym świadczy choćby chęć sprzedaży. Nie warto też w zaistniałej sytuacji przewidywać potencjalnych funkcji przestrzeni najmowanej, dzierżawionej, lub nabytej drogą kupna przez podmioty prywatne.

ZMIANY W PLANIE MIEJSCOWYM (ETAP I)

Pierwszym i zarazem podstawowym wnioskiem z przeprowadzonych konsultacji jest potrzeba zachowania publicznego charakteru nieruchomości. Obecnie właścicielem terenu jest Gmina Wrocław, która dnia 12 września 2014 r. zdecydowała się na sprzedaż kamienicy wraz z całym terenem. Potencjalny inwestor, zgodnie z postanowieniami MPZP, uzyskać ma możliwość inwestycyjną, ograniczoną jednak szeroką definicją Usługi 1. Zostało to również zauważone w trakcie konsultacji - zwrócono uwagę na fakt, że miasto organizując przetarg na nieruchomość wraz z budynkiem, przewidziało w planie szereg możliwości skierowanych wprost do prywatnego inwestora, z pominięciem potrzeb użytkowników wyspy. Kształt tych zapisów wymaga więc zmiany.

W obecnym stanie prawnym doraźnym rozwiązaniem, wypełniającym częściowe oczekiwania mieszkańców, byłaby uchwała zmieniająca postanowienia MPZP.

Naszym zdaniem powinna ona polegać na ograniczeniu wyliczanego katalogu usług w art. 4.1 pkt 2 do możliwości realizacji działań typu:

- › gastronomia,
- › biura,
- › wystawy i ekspozycje,
- › pracownie artystyczne,
- › obiekty upowszechniania kultury,
- › obiekty kształcenia dodatkowego,
- › drobne usługi rozrywki.

Zmiany te, choć kosmetyczne, stanowią dowód uznania wartości wypracowanych w trakcie rozmów w ramach warsztatów prowadzonych w CRZ Krzywy Komin, a także pozwolą na zablokowanie inwestycji mogących godzić w rekreacyjno-rozrywkowy charakter wyspy.



UMOWA PRZETARGOWA (ETAP II)

W kwestii przewidywanej funkcji obiektu – jak wynika z konsultacji i warsztatów, potrzeby społeczne mieszkańców i użytkowników centrum wskazują na chęć realizacji w jej obszarze funkcji kultury. Brak jednak jasnych wskazań co do źródeł finansowania, a spekulowanie na ich temat uznać należy za niewymiernie. Dyskusje z przedstawicielami sektora prywatnego każą sądzić, że ciężko jest w aktualnych warunkach przewidzieć funkcję, która będzie realnie opłacalna i dla potencjalnego inwestora atrakcyjna. O takim wyborze decyduje zbyt wiele indywidualnych aspektów. Naszą propozycją jest natomiast założenie odmiennego od klasycznej sprzedaży sposobu zmiany własności nieruchomości. Proponujemy więc, by obiekt został objęty inicjatywą PPP, którą umożliwiała wspomniana już wyżej ustawa z 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Umowa taka zapewni miastu kontrolę nad użytkowaniem nieruchomości. Pozwoli to, przy umiejętnie skonstruowanej umowie, na zachowanie publicznego charakteru Wyspy Słodowej.

Projekt WS7 oparty na idei PPP stanowić będzie dowód faktycznej przydatności konceptu partycypacji społecznej mieszkańców w polityce miasta.

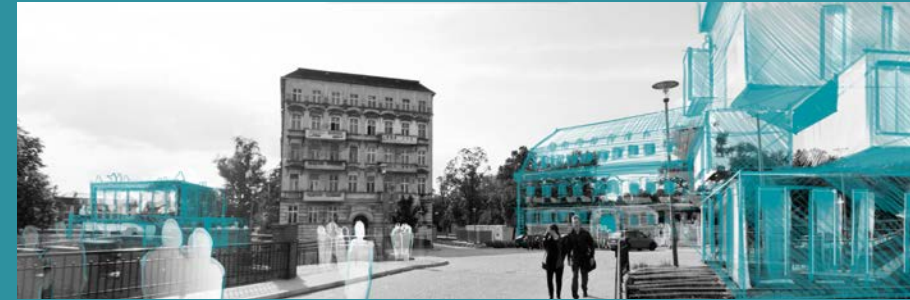
Warto też zwrócić uwagę na fakt, że dotychczas przedmiotem umów władz gminy z partnerami prywatnymi były mniejsze inwestycje, nieposiadające tak szerokiego kontekstu społecznego. Pomysł objęcia nieruchomości WS7 flagowym projektem współpracy podmiotu publicznego z prywatnym, oznaczałby więc pierwszy w skali kraju, realny sposób wykorzystania tej nowej instytucji – czyniąc z Wrocławia wzór dla innych polskich miast.

Gmina Wrocław posiada ponadto szereg zadań własnych, do których realizacji zobowiązana jest zgodnie z postanowieniami ustawy samorządowej. Proponujemy zatem, bez wskazywania konkretnego rozwiązania, aby władze Gminy podjęły stosowne działania, inicjujące zawiązanie porozumienia z podmiotem prywatnym, biorąc pod uwagę możliwość zawarcia w zakresie inwestycji wybranego wcześniej zadania własnego samorządu. Mechanizm ten zastosować można również w celu realizacji prywatną drogą finansowania jednego z wariantów wypracowanego w ramach warsztatów w CRZ Krzywy Komin.

NOWY CHARAKTER OBSZARU (ETAP III)

Problemem jest, co zauważono podczas konsultacji, brak zainteresowania inwestorów kamienicą w dzisiejszej wycenie. Uważamy, że wynika to w dużej mierze z braku pomysłu na tę część Wyspy Słodowej.

Naszą propozycją jest stworzenie subtelnej podziału na obszary: wypoczynkowo-parkowy (część zachodnia) i aktywny gospodarczo, zaczynający się w okolicach kamienicy WS7 (część wschodnia).



Przy podjęciu odpowiednich działań przestrzennych i skonstruowaniu założeń prawnych, możliwe byłoby stworzenie we wschodniej, „martwej” dziś części, atrakcyjnej przestrzeni miejskiej, która powiększyłaby zakres atrakcji na obszarze Wyspy Słodowej przyciągając tym samym również nowy typ odbiorców.

Co w tym kontekście istotne - analiza historycznego wizerunku wyspy, a także sposób jej funkcjonowania pozwala przypuszczać, że wartym rozważenia jest przywrócenie większej ilości zabudowy na wschodnim krańcu Wyspy Słodowej. Częściowe odtworzenie dawnego charakteru przestrzennego (historyczna skala kubatury, współczesna estetyka i technologia) w tym wyraźnie nieużytkowanym społecznie fragmencie wyspy sprawić może, że kultowa parkowa wyspa stanie się miejscem modnym, które przyciągnie dodatkowych odbiorców – warto więc będzie tam inwestować. Takie działanie z dużym prawdopodobieństwem podniesie wartość obecnej na wyspie kamienicy, natomiast brak historycznej wartości nowopowstałych obiektów i właściwie opracowany szczegółowy plan miejscowy pozwoli na względnie swobodną dzierżawę, najem bądź sprzedaż nieruchomości. W najlepszym, naszym zdaniem, wypadku – również na zasadach PPP.

Innym istotnym wnioskiem z obserwacji historycznych planów Wyspy Słodowej jest obecność na niej znacznie większej ilości obiektów. Miały one różne funkcje, formy i wysokość,

jednak informacja ta stała się inspiracją do zastanowienia się nad sposobem funkcjonowania parkowej części wyspy i analizy możliwości uzupełnienia jej o dodatkową wartość. Obserwując zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania obszaru przez Wrocławian, naturalnym stało się dla nas pytanie, czy dziś na terenie wyspy - w sposób nie załamujący jej parkowego charakteru i społecznej funkcji - pojawić mogłyby się parterowe pawilony usługowe o lekkiej konstrukcji, umożliwiające ich szybki demontaż, które oferowałyby sprzedać lekkich posiłków i napojów.

Naszą propozycją jest stworzenie warunków do najmu ograniczonego odcinka przestrzeni i dopuszczenie do korzystania z obszaru tzw. foodtracków,

które są niezwykle popularną i rozwijającą się formą prowadzenia działalności gastronomicznej i cieszą się dużym zainteresowaniem społecznym. Ich sukces (bądź porażkę) na tym obszarze potraktować można będzie jako wskazanie do podjęcia decyzji o kontynuacji takiego działania, czy też stworzenia możliwości do realizacji w wyznaczonych miejscach wciąż demontowalnych, niemobilnych pawilonów.

NOWE MPZP (ETAP IV)

Dalszym krokiem powinno być sporządzenie i uchwalenie nowego MPZP, tudzież MPZP uzupełniającego do planu istniejącego, w celu stworzenia zgodnych z opisaną koncepcją warunków rozwoju całej Wyspy Słodowej. Najważniejszym elementem nowej uchwały powinno być wytyczenie działek na południe i wschód od WS7. Zabudowa ta powinna obejmować budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, podobne kubaturowo do tych, które były tu obecne przed II Wojną Światową. Ewentualnie - budynek wyższy, na najbardziej wysuniętym na wschód krańcu, który dopełniłby założenie atrakcyjnego wnętrza urbanistycznego.



Plan taki pozwoliłby na nowo ocenić wartość nie tylko nowo wyznaczonych działek, ale też cenę nieruchomości, na której stoi dziś WS7.

Zmiany w planie i fakt, że działki objęte mogą być PPP, wpłynęłyby na to, że miasto nie utraci kontroli nad ważnymi terenami, jednocześnie gwarantując sobie ciągłość przyjętej polityki gospodarczej. Nie mamy wątpliwości, że nowa wizja wschodniego krańca wyspy i umiejętnie skonstruowana inicjatywa PPP pozwoli znaleźć odpowiedniego inwestora.

Ponadto, nowy Plan Miejsowy powinien wziąć pod uwagę możliwość pojawienia się dwóch kładek pomiędzy wyspami Bielarska-Słodowa-Tamka. Pierwsza wzmocniłaby możliwości rekreacyjne zarówno Wyspy Słodowej (aktywizacja północnego brzegu) jak i samej Wyspy Bielarskiej, która traci wielu użytkowników poprzez brak dobrego skomunikowania. Druga pozwoliłaby na aktywizację lekceważonej przez mieszkańców i inwestorów Wyspy Tamka oraz ułatwiła

dostęp do wyspodstrony Starego Miasta. Ponieważ połączenie z Wyspą Słodową z dużym prawdopodobieństwem ułatwiłoby sprzedaż obiektów uniwersyteckich zlokalizowanych na wyspie, kładka zrealizowana mogłaby być dofinansowana jako mienie Skarbu Państwa w zarządzie i użytkowaniu miasta Wrocławia.

Istotnym jest, że zagospodarowanie krajobrazowe Wyspy Słodowej w dzisiejszym kształcie wskazuje jednoznacznie, że autor projektu przewidywał scenariusz powstania takich kładek.

Utrudnienia w ruchu wodnym, które mogą być spowodowane przez kładki są zrozumiałe, niemniej właściwie ich zaplanowanie pozwoli wykluczyć również te problemy. Powstałe role społeczna i komunikacyjna już dziś wydają się być nieocenione.

SPOŁECZNE KONSULTACJE PROJEKTÓW (ETAP V)

Opracowany plan rozwoju wyspy, jeszcze przed podjęciem stosownych uchwał miejskich, powinien zostać właściwie przekonsultowany z mieszkańcami – tym razem jednak w innej formule, znanej z państw północnej i zachodniej Europy. Skuteczność metody podjętej na pierwszym etapie jest niepodważalna, jednak w kolejnym kroku warto pozwolić mieszkańcom zapoznać się z podjętymi decyzjami i dać możliwość wypowiedzi na ich temat. Opracowany plan rozwoju, opisany w krótki i przystępny sposób wraz z odpowiednią oprawą graficzną, znaleźć powinien się w internecie oraz w formie wkładek do prasy – co pozwoliłoby dotrzeć z przekazem do szerszej grupy Wrocławian.

Równolegle prowadzone powinny być fizyczne spotkania z mieszkańcami tak, by móc odpowiadać na bieżąco na trapiące ich pytania oraz przedstawić rozwiązania przestrzenne na makiecie – w najlepszym wypadku takiej, która daje możliwości wyboru pomiędzy najbardziej kontrowersyjnymi

wariantami. Jak wynika z naszego doświadczenia, działanie takie pozwoli projektantom i miastu wyjaśnić wszystkie nieścisłości. Mieszkańcom natomiast lepiej zapoznać się z projektem i zrozumieć zalety z niego płynące. W końcu – i przede wszystkim – wnieść często bardzo wartościowe uwagi, które na tym etapie bez problemu mogą zostać ujęte w dalszym procesie prawnym i projektowym.

Wszystko to zafunkcjonuje tym lepiej, im bardziej profesjonalnie prowadzone będą działania wstępne, z uwzględnieniem opinii wszystkich istotnych dla projektu grup eksperckich. To właśnie takie działanie, również przy tej krótkiej analizie, pozwoliło nam spojrzeć inaczej na problem WS7 i całej Wyspy Słodowej. Udział ekspertów uznajemy za nieoceniony i niemal niezbędny w dalszym procesie.

Ostatnim elementem powinno być właściwe podsumowanie całego procesu konsultacji wraz z właściwymi dla obszaru analizami. Przygotowanie masterplanu dla Wyspy Słodowej (tudzież Wysp Odrzańskich w ogóle) który w sposób możliwie jak najszerszy obejmie opinie mieszkańców wyrażane w procesie konsultacji, będzie wyrazem właściwego szacunku do wkładu wszystkich grup, które zaangażowały się w sprawę. Co więcej, może być to również cenna publikacja dla wszystkich, którzy w przyszłości zainteresują się tematem. Odpowiednie opracowanie sprawi też, że obszar stanie się transparentny dla potencjalnych inwestorów, którzy znając granice społeczne i prawne w pełni świadomie będą włączać się w procedury przetargowe związane z Wyspami Odrzańskimi.

Mamy nadzieję, że publikacja ta będzie przykładem do analiz kolejnych obszarów, co pozwoli na usprawnienie procesu partycypacji społecznej przy następnych podnoszonych przez miasto problemach. Stać się może także modelowym przykładem prowadzenia procesów partycypacyjnych w całym kraju, ugruntowując silną pozycję Wrocławia jako miasta dialogu. ■