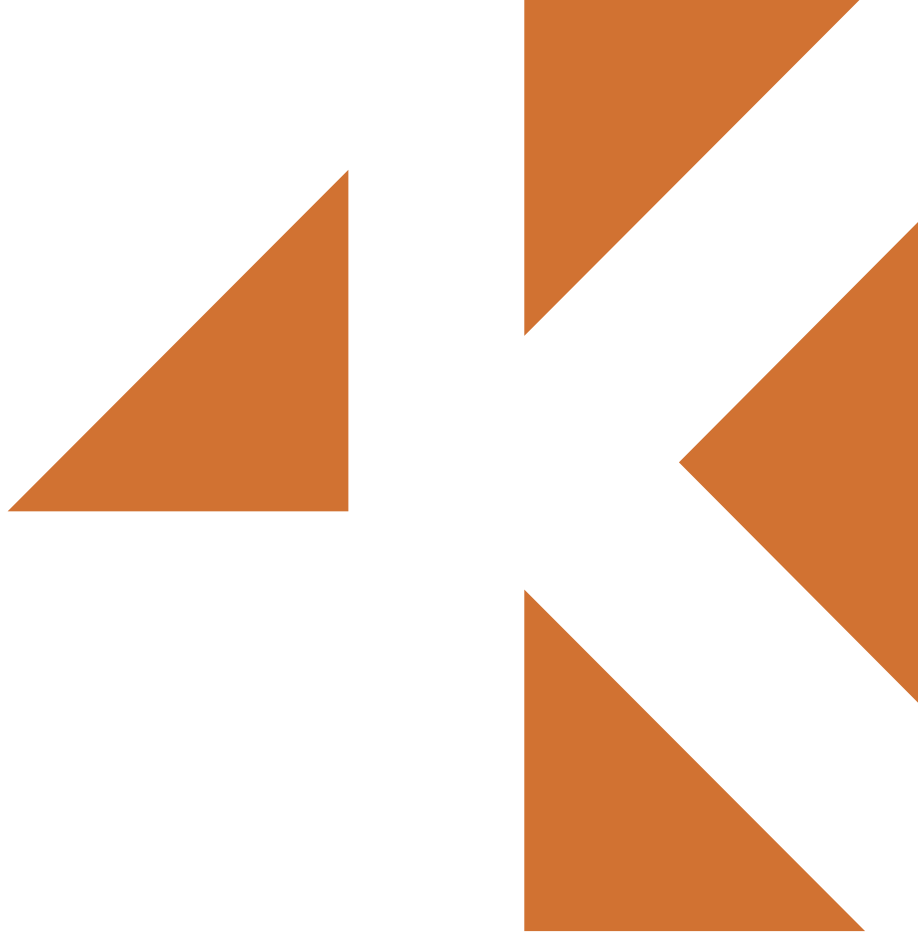




Kwartał modelowy

Jak stworzyć podwórko
dla wszystkich mieszkańców



Kwartał modelowy

Jak stworzyć podwórko
dla wszystkich mieszkańców

Kwartał modelowy

Jak stworzyć podwórko dla wszystkich mieszkańców

Wydawca

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Opracowanie

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Opieka merytoryczna: Grażyna Adamczyk-Arns

Zespół autorski: Lucyna Maury, dr Paweł Wojdyłak

Kierownik projektu „4 kąty na trójkącie”: Justyna Majchrowska

Projekt graficzny i skład: Artur Busz

Doradztwo eksperckie w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo

ISBN 978-83-954183-8-9

2019 © Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Projekt „4 kąty na trójkącie” jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.





Spis treści

1. Wprowadzenie. Podwórka w kwartałach XIX-wiecznej zabudowy	10
2. Stan istniejący. Potencjały i problemy	16
3. Jak dobrze zaprojektować podwórko	22
4. Współpraca z mieszkańcami	32
5. O co zadbać przed zleceniem projektu	42
6. Jak mądrze projektować podwórka	48
7. Rozmowa z projektantem	52
8. Podsumowanie	58





Jedno z podwórek na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu. Mieszkańcy czekają na remont, a w międzyczasie próbują stworzyć przyjemniejszą atmosferę zakładając i pielęgnując przedogródki. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja





Takie widoki stają się coraz rzadsze - miasto sukcesywnie remontuje podwórka, a mieszkańcy chętnie dbają o nowo urządzone przestrzenie.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



1

Wprowadzenie.

Podwórka w kwartałach XIX-wiecznej zabudowy



Historyczne podwórka – przestrzeń wspólna mieszkańców

Miejskie podwórza z XIX-wieku różnią się od siebie wielkością i charakterem, ale schemat ich powstawania jest wszędzie ten sam. Gdy w okresie dynamicznego rozwoju miast na terenach przedmieść wyznaczano nową siatkę ulic, cztery ulice definiowały kwartał zabudowy. Jego obrys wypełniały stopniowo łączone ze sobą kamienice czynszowe, natomiast we wnętrzu kwartału lokowano 'zapleczone' funkcje, nieprzystające do reprezentatywnych przestrzeni miejskich wzdłuż głównych ulic. Powstawały małe zakłady rzemieślnicze i budynki mieszkalne o niższym standardzie. Wrocławskie podwórka tętniły życiem, często równie intensywnym jak wielkomiejskie ulice, choć o innym charakterze. W okresie powojennym, kiedy kamienice zasiły zasób państwowych nieruchomości, stopniowo usunięto przegrody dzielące podwórka przynależne do poszczególnych parceli i kamienic. Nowopowstała, rozległa wspólna przestrzeń w efekcie stała się raczej 'niczyja'. W niektórych miastach, w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum, gdzie każdy metr kwadratowy terenu jest na wagę złota, istnieją czasami tereny o powierzchni blisko hektara, które pozostają zdegradowane, niezagospodarowane, a w efekcie niewykorzystane. Jednocześnie śródmieścia są pozbawione stref rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców, niebędących przestrzeniami prywatnymi ani otwartymi dla ogółu.

Co zastajemy po wejściu do wnętrza podwórzowego na Przedmieściu Oławskim? Przede wszystkim ciszę. Okalające to rozległe 'pomieszczenie' kamienice stanowią ekran akustyczny dla miejskiego hałasu. Często widzimy stare drzewa. Czasem pod oknami budynków widać próby urządzenia przydomowego ogródka. Przechodzimy po nieutwardzonej nawierzchni, pomiędzy chaotycznie zaparkowanymi

samochodami, obok wiat śmietnikowych, do których brakuje oświetlonych dojeżdż. Kto na nas patrzy? Ta część miasta widoczna jest tylko z okien kamienic. Kto przez nie wygląda? Możemy się domyśleć, że przy oknie są osoby starsze, dla których dłuższy spacer do odległego parku jest wyzwaniem. Może mieszkają tutaj dzieci, którym nie wolno oddalać się od domu bez nadzoru. Może sąsiadujący ze sobą koledzy ze szkoły wyszliby zagrać w piłkę, gdyby samochody ustawiły się w jednym wyznaczonym miejscu. Od wielu lat widok jest taki sam. Mało kto wierzy, że pewnego dnia zobaczy za oknem inne miejsce.

Opierając się na naszych doświadczeniach podejmujemy – poprzez ten poradnik – próbę odpowiedzi na pytanie, jakie wyzwania stawiają współczesności obszerne wnętrza podwórzowe, komu te miejsca są potrzebne i do jakich celów, kto powinien być inicjatorem ich przemiany i czy zawsze ich przebudowa oznacza potężne nakłady finansowe. Czy mieszkańcy kamienic stają się jedynymi beneficjentami podwórek, które zostały ponownie urządzone? Czy nawiązanie współpracy z mieszkańcami jest konieczne? Kto powinien zapukać do drzwi ich mieszkań? O co może ich zapytać? Kto powinien zająć się projektowaniem procesu przemian?

Przed rozpoczęciem działań w konkretnych lokalizacjach, braliśmy pod uwagę kilka możliwości sposobów zagospodarowania kwartałowych wnętrz. W wielu miastach o zbliżonej do Wrocławia specyfice podwórza są gęsto zabudowane. W oficynach znajdują swoje miejsce organizacje kulturalne i społeczne, funkcje socjalne jak przedszkola czy kluby seniora, a także i niszowi przedsiębiorcy. Również w ramach rewitalizacji we Wrocławiu wprowadzono na dwóch podwórzach na Przedmieściu Oławskim ogólnodostępne Centra Aktywności Lokalnej, gdzie będzie możliwa realizacja szerokiego programu aktywności dla różnych grup mieszkańców. Zaczysne podwórza dobrze służą także podmiotom ekonomii społecznej, które oprócz



Widoki jak na tym podwórku pokazują lokalny koloryt.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Skromne elewacje i uboga przestrzeń na jednym z podwórek Przedmieścia Oławskiego.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

powierzchni pracowni i biur mają do dyspozycji dodatkowy fragment przyległego terenu na wolnym powietrzu. Wrocławskim przykładem jest spółdzielnia PANATO działająca w podwórzu na Nadodrze.

Mieszkańcy zauważają, że prowadzone w podwórzach nieuciążliwe działalności gospodarcze przyczyniają się do poprawy bezpieczeństwa. Dzięki ruchowi klientów i odwiedzających, wnętrza podwórzowe są ożywione, lepiej utrzymane i przyjemniejsze. Jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza możliwość odtworzenia zabudowy lub jej zagęszczenia, warto rozważyć także tę opcję.

Jednym z atutów lokalizowania nowej zabudowy we wnętrzach kwartałowych jest bliskość centrum. W publikacji „Jak mieszkać? Idea domu wielopokoleniowego”, która ukazała się w cyklu publikacji zrealizowanych w ramach projektu „4 kąty na trójkącie”, jeden z wypracowanych scenariuszy zakłada wprowadzenie funkcji domu wielopokoleniowego we wnętrzu kwartałowym.

Dostosowanie kamienic, budowanych z użyciem dostępnych w XIX wieku technologii, do potrzeb współczesnych mieszkańców jest dzisiaj potężnym wyzwaniem projektowym i inwestycyjnym. Układ komunikacji wewnętrznej kamienic rzadko pozwala na umieszczenie szybu windowego wewnątrz budynku. Zaplecza podwórz są często jedynym terenem, na który można 'dostawiać' do istniejących budynków elementy infrastruktury podnoszące ich wartość.

Ale XIX-wieczne kwartały to nie tylko historyczna zabudowa. Działki budowlane we wnętrzach kwartałowych są także sprzedawane developerom, którzy wnoszą tu nowe obiekty. Kształtowanie dobrej jakości przestrzeni wspólnych dla mieszkańców kamienic i nowopowstałych budynków wielorodzinnych to kolejne wyzwanie dla gmin.



Po prawej stronie widać komórki lokatorskie - na Przedmieściu Oławskim częsty widok, mimo iż mieszkańcy na ogół już z nich nie korzystają. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

Testowanie założonego modelu postępowania

Na stronach niniejszego poradnika opisujemy między innymi doświadczenia zdobyte na jednym z podwórek na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu. Opisujemy drogę postępowania, którą obraliśmy w tej konkretnej lokalizacji, a także listę zagadnień, które pomogą w ukształtowaniu scenariusza w razie planowania podobnych działań w innym miejscu.

Zazwyczaj proces projektowania przebiega tak, że gmina wyłania wykonawcę dokumentacji w drodze przetargu, a następnie wypracowane rozwiązania konsultowane są z mieszkańcami. Niekiedy zamawiający przewiduje włączenia mieszkańców już na etapie tworzenia koncepcji. Mieszkańcy mają możliwość odniesienia się do wypracowanych rozwiązań, lecz ograniczony czas i możliwość aktywnego współdziałania przy powstawaniu koncepcji.

Model w ramach projektu „4 kąty na trójkącie” zakładał przetestowanie, w jaki sposób i w jakim zakresie rzeczowo-czasowym możliwe jest włączenie społeczności lokalnej do procesu projektowania przestrzeni wspólnych. Przewidziano trzy fazy procesu: działania animatora z mieszkańcami, wypracowanie koncepcji architektonicznej przy udziale mieszkańców i animatora oraz - po uzyskaniu akceptacji ze strony mieszkańców - opracowanie dokumentacji architektonicznej i wykonawczej. Niezwykle istotne było, aby między poszczególnymi etapami nie było granic, lecz aby przebiegały płynnie, częściowo równoległe, uzupełniając się i ząbiając. Spotkania z mieszkańcami, ale również liczne spotkania zespołu roboczego złożonego z przedstawicieli animatora, operatora i projektanta miały zapewnić możliwie dobry przepływ informacji i wymianę doświadczeń.

Wybór wnętrza podwórzowego w kwartale ulica Miernicza, Łukasińskiego, Prądzynskiego i Komuny Paryskiej nie był przypadkowy. Teren ten, o powierzchni ok. 6 500 m², znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i pozbawiony jest podstawowych elementów zagospodarowania - tym samym na pierwszy rzut oka nie odbiega od innych podwórek Przedmieścia Oławskiego. Jego nieocenionym atutem są jednak więzy społeczne, zainicjowane dzięki interwencji artystycznej w ramach Europejskiej Stolicy Kultury Wrocław 2016. Realizująca inicjatywę twórczą Iza Rutkowska, projektantka, edukatorka i animatorka kultury, już w 2015 roku rozpoczęła działania z mieszkańcami, czego efektem był opracowany w ramach oddolnej inicjatywy sąsiedzkiej projekt boiska, który został przekazany do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego i za drugim podejściem uzyskał możliwość dofinansowania.

Zaangażowanie mieszkańców i ich wiara w możliwość zmian była dla operatora rewitalizacji jednym z powodów włączenia tego podwórka do projektu „4 kąty na trójkącie” w ramach konkursu „Modelowa Rewitalizacja Miast”. Dzięki temu uzyskaliśmy możliwość sfinansowania dokumentacji projektowej na zagospodarowanie całego wnętrza kwartałowego, w tym strefy rekreacyjno-sportowej, będącej elementem projektu obywatelskiego.

Gdy trwały przygotowania do procesu projektowania (takie jak inwentaryzacja, porządkowanie struktur własnościowych czy pozyskiwanie wytycznych technicznych), Iza Rutkowska z zespołem prowadziła cykl działań animacyjno-artystycznych z udziałem mieszkańców kwartału, co pozwoliło uzgodnić sposób zagospodarowania wnętrza podwórzowego. Szczegółowy opis tych działań przedstawiamy w rozdziale 4, a o doświadczeniach związanych z procesem projektowania rozmawiamy z architektem Maciejem Marzeckim w rozdziale 8 niniejszej publikacji.

Nie traktujemy tego poradnika jako przepisu na udane podwórko, lecz jako inspirację i wsparcie przy działaniach o podobnym charakterze. Każde miasto, każdy kwartał, każda społeczność jest inna i wymaga indywidualnego podejścia wszystkich uczestników, a przede wszystkim zarządzających procesem przemian.

<https://sztukapubliczna.pl/pl/jez-iza-rutkowska/czytaj/24>

<http://izarutkowska.com/2018/09/14/przykladowy-projekt/#etap-3>



Podwórze im. Wszystkich Mieszkańców jest jednym z najbardziej zaniedbanych na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



2

Stan istniejący. Potencjały i problemy



Jak wykorzystywane są podwórka

Współcześnie wnętrza kwartałowe używane są na wiele sposobów, nierzadko wzajemnie się wykluczających. Część mieszkańców w podwórkach parkuje samochody (pomimo braku wyznaczonych miejsc postojowych). Dla innych wnętrza kwartałów są przestrzeniami do rekreacji i spędzania czasu wolnego, na przykład w ramach spotkań sąsiedzkich. Rodzice chcą, aby ich dzieci mogły się na podwórkach bawić – są one bowiem bezpieczniejsze od ulic ze względu na brak ruchu samochodowego. Dopóki nie powstaną warunki do zabaw podwórkowych, dopóty nie będzie widać, ilu najmłodszych mieszkańców mogłoby z niego korzystać. Seniorzy lubią przesiadywać na ławkach, w cieniu drzew. Właściciele czworonogów wyprowadzają swoich pupili. Niektórzy zakładają małe przydomowe ogródki czy rabaty, aby nieco upiększyć szarą rzeczywistość.

Oprócz powyższych funkcji wnętrza kwartałów są zapleczem infrastrukturalnym dla zabudowy i funkcji otoczeniowych. W podwórkach biegną sieci infrastruktury technicznej; gdzieś wyrastają one ponad powierzchnię ziemi, jak dzieje się to w przypadku komór ciepłowniczych czy stacji transformatorowych. Na zapleczach kamienic lokalizowane są miejsca gromadzenia odpadów, które bywają problematyczne ze względu na rosnącą ilość produkowanych śmieci. Gdzieś występują komórki lokatorskie, w których przechowywany jest węgiel na opał oraz niepotrzebne przedmioty. We wnętrzach kwartałów często zlokalizowane są budynki oficynowe, w których niegdyś rozwijały się przeróżne aktywności gospodarcze, a dzisiaj przeważnie stoją one opuszczone i popadają w ruinę.

Śródmiejskie podwórka są bardzo zróżnicowane. Okalająca je zabudowa powstawała w różnych okresach. Stan własności mieszkań w poszczególnych kamienicach



Jedno z wrocławskich podwórek, na którym widać wiele typowych deficytów - brak zieleni i oświetlenia, chaotycznie parkujące samochody, nieprzyjazna przestrzeń.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Komora ciepłownicza na jednym z podwórek na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

WAŻNE:

Jednym z zakresów działań, które przyczyniają się do osiągnięcia pozytywnych przemian – zarówno infrastrukturalnych, jak i społecznych i środowiskowych – może być zagospodarowanie przestrzeni podwórek.

jest inny. Budynki pozostają w zarządzie różnych podmiotów i ich stan techniczny także nie jest jednakowy. Działania rewitalizacyjne w obrębie dwóch wrocławskich osiedli z dziewiętnastowieczną zabudową nie mają charakteru uniwersalnego, są dostosowane do lokalnych warunków. Na Przedmieściu Odrzańskim (Nadodrz) w latach 2007-2018 i na Przedmieściu Oławskim w latach 2016-2019 zagospodarowanie części wewnątrz podwórzowych możliwe było dzięki środkom pozyskanym z funduszy europejskich.

W ramach projektu „4 kąty na trójkącie” realizowanego w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast spróbowaliśmy spojrzeć na proces modernizacji wnętrza podwórzowego w sposób kompleksowy. Poniższy poradnik pokazuje wypracowane modele działań. Doświadczenia z lat 2007-2019 oraz możliwość realizacji projektu „4 kąty na trójkącie” pozwala na podsumowanie i rekomendację wybranych działań.

Interesujący jest proces przemian, który miał miejsce w tzw. Podwórku im. Wszystkich Mieszkańców, gdzie oddolna inicjatywa zrodziła szansę na modelowe zagospodarowanie całego wnętrza kwartałowego. Proces animacji, opracowanie dokumentacji projektowej, współpraca z różnymi podmiotami na rzecz tego projektu umożliwiły sformułowanie szeregu zaleceń dla innych modelowych działań o podobnym charakterze.

Nadrzędnym celem rewitalizacji jest poprawa jakości życia i zamieszkiwania w zdegradowanych obszarach. Jednym z zakresów działań, które przyczyniają się do osiągnięcia pozytywnych przemian – zarówno infrastrukturalnych, jak i społecznych i środowiskowych – może być zagospodarowanie przestrzeni podwórek.

Gęsta zabudowa śródmiejska to dzisiaj bardzo pożądane miejsce zamieszkiwania. Bliskość centrum, zróżnicowana oferta usługowa, stosunkowo dobra dostępność transportu publicznego są czynnikami zachęcającymi do powrotu do miasta. Z drugiej strony dla obecnych mieszkańców zamieszkiwanie w śródmieściu wiąże się wieloma utrudnieniami: złym stanem technicznym istniejącej zabudowy, złą jakością powietrza, brakiem zagospodarowanej przestrzeni publicznej umożliwiającej rekreację w wolnym czasie.

Istotnie, stan techniczny przestrzeni pomiędzy budynkami w wielu przypadkach jest zły, z różnych względów. Elewacje kamienic w znaczącym stopniu wpływają na strefę publiczną, mimo że nie są publiczną własnością.

Aspekty własnościowe

We Wrocławiu większość wewnątrz międzyblokowych jest własnością gminy, a więc na Urzędzie Miejskim i jego jednostkach organizacyjnych ciąży obowiązek utrzymania tych przestrzeni i zarządzania nimi. Prywatyzacja zasobu komunalnego rozpoczęta po transformacji politycznej pod koniec lat 90-tych ubiegłego stulecia ograniczyła się jedynie do mieszkań (we Wrocławiu wiele budynków ma mieszaną strukturę własnościową), pozostawiając spore parcele podwórek w utrzymaniu gminy. Wyjątek stanowią tutaj budynki spółdzielni mieszkaniowych oraz inwestycje prywatne, które często sprzedawano z terenem „w pakiecie”. Struktura własnościowa gruntów w podwórkach zawsze determinuje sposób postępowania. Włączenie prywatnych inwestorów czy też spółdzielni mieszkaniowych do wspólnego przedsięwzięcia modernizacyjnego może okazać się skomplikowane bądź niemożliwe.

Co należy wiedzieć przed rozpoczęciem prac?

W podwórkach przez wiele lat nie były prowadzone prace remontowe. Teren należący do gminy zarządzany jest przez jednostki właściciela. Nieutwardzona nawierzchnia, brak odwodnienia, oświetlenia, chaotycznie zaparkowane samochody i gryzienie podchodzące pod wiaty śmietnikowe przyczyniają się do postępującej degradacji terenu oraz pogorszenia nastrojów społecznych na obszarze. Brakuje także dobrych jakościowo miejsc zabaw dla dzieci i odpoczynku osób starszych.

Katalog problemów

Problemy techniczne:

- pustostany, puste komórki lokatorskie
- infrastruktura techniczna – nadziemne węzły cieplne – cztero-studzienkowe wymurowania
- pagórki
- słaby stan techniczny znacznej części przejść bramnych
- nieuporządkowane miejsca gromadzenia odpadów stałych
- ogólny brak czystości
- psie odchody
- nieuporządkowane nawierzchnie (głównie gruntowe lub z niszczejącymi wylewkami betonowymi, niekompletną kostką brukową czy starymi płytami chodnikowymi)
- wygrodzienia wewnątrz kwartałów
- brak zorganizowanej nawierzchni skutkujący kurzem i pyłem
- mała ilość zieleni
- zniszczenia w obrębie istniejącej zieleni
- brak zorganizowanych miejsc postojowych
- niewystarczająca infrastruktura umożliwiająca rekreację i wypoczynek mieszkańców
- kwestie bezpieczeństwa, w tym brak oświetlenia
- niski standard wyposażenia przestrzeni, liczne zrealizowane rozwiązania nie uwzględniają faktycznych potrzeb mieszkańców i konieczności kształtowania zróżnicowanej oferty dla nich

Problemy prawne:

- wejścia do wewnątrz kwartałowych przez bramy niebędące własnością Miasta
- wejścia do podwórek wyłącznie przez bramy obecnie zamykane



Podwórze im. Wszystkich Mieszkańców w 2018 r.
Fot. Paweł Wojdyła, Wrocławska Rewitalizacja



3

Jak dobrze zaprojektować podwórko



O czym należy pamiętać i co uwzględnić

Szkicowanie nowego programu dla podwórka następuje po analizie dokumentów. Z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika szereg możliwości i ograniczeń projektowych. Na pierwszych szkicach pojawiają się sugestie dotyczące:

- obiektów przeznaczonych do rozbiórki
- sposobu komunikacji pieszej i kołowej
- możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy nowymi obiektami o określonych funkcjach
- lokalizacji osłon śmietnikowych i dojść do nich
- sposobu odwodnienia nawierzchni, z uwzględnieniem możliwości retencjonowania wód opadowych
- miejsc sprzyjających społecznym interakcjom

Wykorzystanie rozległej powierzchni przez różne grupy użytkowników wymaga wydzielenia osobnych stref z przypisanymi funkcjami. Tak jak mieszkania podzielone są na strefy: dzienną, nocną, kuchenną, porządkową i komunikacyjną, tak podwórza dzielone są na czytelne, odrębne strefy o funkcji parkowania, wypoczynku, zabaw, upraw roślin i sąsiedzkich spotkań. Odpowiedzialność za bezpieczeństwo i utrzymanie poszczególnych stref powinna być ściśle określona.

Aby stworzyć docelowy obraz miejsca, należy spytać użytkowników podwórza o to, które cechy są dla nich istotne. Wieloletni mieszkańcy znają historię podwórek, wiedzą jak te miejsca funkcjonują na co dzień, które fragmenty są wartościowe, które potrzeby są krytyczne i wymagają natychmiastowej interwencji. Projektowanie bez uwzględnienia perspektywy mieszkańca mija się z celem.

Przykładowo może okazać się, że nieczynny odpływ powoduje zatrzymanie wód opadowych, na terenie podwórka zalega wrak samochodu, jeden z obiektów zagrożony jest zawaleniem lub wstawiono bramę uniemożliwiającą przejście do wiaty śmietnikowej. Z podobnymi przeszkodami trzeba uporać się przed rozpoczęciem projektowania.

Każde z podwórek jest inne i uniwersalna recepta na podwórko nie istnieje. Rozwiązania projektowe muszą być szyte na miarę każdego miejsca. Doświadczenia pozwalają jednak na określenie kategorii zagadnień projektowych, które każdorazowo należy rozstrzygnąć. Najczęściej w projekcie przewijają się następujące zagadnienia:

- zieleni
- rekreacja
- infrastruktura
- komunikacja
- parkowanie
- gromadzenie odpadów
- termomodernizacja i ocieplenie
- dbałość i utrzymanie



Na niektórych podwórkach wystarczy tylko uporządkować przestrzeń i wydzielić strefy dla poszczególnych funkcji. Istniejący starodrzew jest nieocenionym atutem tych miejsc.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

WAŻNE:

**Każde z podwórek
jest inne
i uniwersalna
recepta na
podwórko
nie istnieje.
Rozwiązania
projektowe muszą
być szyte na miarę
każdego miejsca.
Doświadczenia
pozwalają jednak
na określenie
kategorii zagadnień
projektowych, które
każdorazowo należy
rozstrzygnąć.**

Zieleń

Zieleń w podwórzach spełnia wiele funkcji – między innymi wpływa na lepszą jakość powietrza, poprawia retencję wód opadowych, jest siedliskiem wielu organizmów żywych, w upalne dni obniża temperaturę. Projektując zieleni w mieście warto dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu, jeśli pozwala na to jego stan sanitarny. W pełni rozwinięty, istniejący starodrzew jest w praktyce nie do zastąpienia przez nowe nasadzenia. Projektując układ zieleni należy sprawdzić, jaką docelową wysokość będą miały rośliny, a także jak głęboko i szeroko będzie rozbudowany ich system korzeniowy, aby uniknąć kolizji z innymi elementami zagospodarowania (fundamenty budynków, sieci infrastruktury).

Zieleń w podwórzu może być dobrym buforem pomiędzy różnymi strefami zagospodarowania podwórza. Warto rozważyć wprowadzenie np. żywopłotów, które będą wydzielać miejsca gromadzenia odpadów. Na ścianach szczytowych można wprowadzać zieleni pnącą, która nie tylko pełni funkcje estetyczne, ale również pozytywnie wpływa na środowisko oraz sam budynek.

Planując miejskie zieleńce trzeba mieć na uwadze także ich bezpieczeństwo. „Prześwietlenie” drzew do wysokości wzroku uchroni przed tworzeniem niebezpiecznych zakamarków.

O zieleni mogą zadbać również sami mieszkańcy. Strefy położone bezpośrednio przy tylnej elewacji mogą zostać przejęte przez lokatorów / wspólnoty mieszkaniowe. W zależności od upodobania mieszkańców, mogą być przeznaczone na małe ogrody sąsiedzkie, rabaty kwietne, ogrody deszczowe lub zwyczajny trawnik. Wspólne korzystanie i dbanie o zielone przed ogródki może być okazją do budowania sąsiedzkich więzi.

Warto pomyśleć także, na etapie projektowania wnętrza kwartału, o miejscu na zbiorniki retencyjne. Zatrzymane wody opadowe można wykorzystać do podlewania roślin.

Rekreacja

W przestrzeniach podwórzowych ważne są miejsca rekreacji mieszkańców. Tworząc takie strefy konieczne jest zapytanie samych mieszkańców o to, w jaki sposób dotychczas korzystali oni z tych miejsc, ponieważ to mieszkańcy są najlepszymi ekspertami w tej kwestii. Projektując należy pamiętać o wszystkich grupach wiekowych mieszkańców. Dzieci ucieszy wydzielony plac zabaw. W przypadku dużych wnętrz podwórzowych, możliwa jest budowa boiska, z którego korzystać mogą wszyscy mieszkańcy. Grupą często korzystającą z przestrzeni podwórka będą prawdopodobnie osoby starsze, dlatego należy dobrze rozpoznać ich potrzeby. Jednym z elementów umożliwiających aktywną rekreację może być siłownia zewnętrzna. Strefy rekreacji powinny być oddzielone od przestrzeni związanych z dojazdem. Pożądanym rozwiązaniem jest grupowanie miejsc rekreacji w odrębnej strefie i zadbanie o to, by były odpowiednio odgródzone od miejsc uciążliwych, takich jak parking czy wiata śmietnikowa. Latem mieszkańcy chętniej skorzystają z urządzeń rekreacyjnych, jeśli osłonią je korony drzew. W pobliżu stref rekreacji warto zapewnić miejsca do siedzenia: ławki, siedziska, murki lub inne elementy zagospodarowania, na których można odpocząć.



Na wielu podwórkach widać próby urządzenia terenu w sposób sprzyjający nawiązywaniu więzi sąsiedzkich. Na podwórku im. Wszystkich Mieszkańców utworzono latem prowizoryczną strefę kibica, w której sąsiedzi oglądali razem mecze na wystawionym telewizorze. Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Infrastruktura

Infrastruktura techniczna jest jednym z najbardziej kosztochłonnych elementów związanych z zagospodarowaniem wnętrza podwórzowych. Sieci, które nie są widoczne, zapewniają prawidłowe funkcjonowanie podwórza oraz okalających je budynków. Pod ziemią ukryte są instalacje centralnego ogrzewania, sieci elektryczne, gazowe, teletechniczne, czy kanalizacja sanitarna i deszczowa. Projektując zagospodarowanie terenu należy uwzględnić wykonanie koniecznych remontów, usunięcia kolizji z innymi sieciami. Na etapie projektowania należy pozyskać od gestorów warunki przyłączenia się do sieci oraz zwrócić się z pytaniem o ewentualne plany remontowe dotyczące tych sieci.

Często sieci infrastruktury zlokalizowane są pod ciągami pieszo-jezdnymi. Projektując nawierzchnię w takich miejscach warto zadbać o to, aby jej demontaż na czas prowadzonych prac nie był problemem. Z tego względu nawierzchnie często wykonywane są z betonowej kostki.

Komunikacja

Na układ komunikacyjny wnętrza kwartału składają się dojścia i dojazdy. Projekt ciągów pieszych i jezdnych w znacznym stopniu wpływa na układ funkcjonalny podwórza. Projektant, po analizie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określi parametry (nośność) dróg, a także zbada konieczność doprowadzenia dróg pożarowych do istniejących budynków. We wnętrzach podwórzowych z reguły ruch kołowy jest ograniczony i wiąże się jedynie z dojazdem do miejsc

parkingowych, wiat śmietnikowych oraz okresowych budów i remontów. Oprócz komunikacji kołowej ważne jest odpowiednie rozprowadzenie ruchu do poszczególnych kamienic poprzez wprowadzenie utwardzonego dojścia do każdego budynku posiadającego wejście od podwórza.

Parkowanie [różna sytuacja w podwórkach]

Potrzeba urządzenia miejsc postojowych we wnętrzach podwórzowych jest często przedmiotem burzliwych dyskusji. Ciągłe rosnąca liczba samochodów sprawia, że wzdłuż głównych ulic brakuje wolnych miejsc. Są kwartały, w których mieszkańcy parkują na podwórku, mimo że chętniej widzieliby tu strefę bez samochodów. Nieutwardzona, rozjeżdżona nawierzchnia i zalegająca woda utrudniają przejazd.

W trakcie rozmów na temat przebudowy podwórza, proporcje parkingu i stref rekreacyjnych są omawiane przez mieszkańców, którzy analizują rzeczywiste potrzeby. Zwiększenie liczby parkingów w projekcie zagospodarowania skutkuje mniejszą ilością miejsc rekreacji czy zieleni. Maksymalną powierzchnię na „terenowe stanowiska parkingowe” regulują zapisy planu miejscowego. Projektując takie stanowiska warto rozważyć, aby ich nawierzchnia była przepuszczalna. Jednym z możliwych rozwiązań jest zastosowanie kostki betonowej z przerostami, nawierzchni mineralnej lub żwirowej. W przypadku, gdy miejsca postojowe są zgrupowane, rekomendowane jest wprowadzenie zieleni wysokiej, która porządkuje przestrzeń oraz wprowadza zacienienie. Warto również wydzielać strefy parkowania od pozostałych stref poprzez zieleń – drzewa, żywopłoty lub jej inne formy.

W przypadku braku miejsca na wydzielony parking, miejsca można rozplanować wzdłuż poszerzonych ciągów pieszo jezdnych.

Gromadzenie odpadów

Jedną z najbardziej uciążliwych funkcji w podwórzach jest gromadzenie odpadów. Ilość produkowanych odpadów jest coraz większa, zmieniają się również regulacje dotyczące ich segregacji. Systematycznie w podwórzach rośnie zapotrzebowanie na ilość kontenerów. Rozwiązaniem tego problemu może być zwiększenie częstotliwości wywożenia odpadów. Projektując zagospodarowanie wnętrza podwórzowego



Mieszkańcy jednej z kamienic na Przedmieściu Oławskim sami zadbałi o zagospodarowanie strefy przy elewacji.
Fot. Artur Busz, Wroclawska Rewitalizacja

należy pamiętać o zapewnieniu odpowiedniej liczby miejsc gromadzenia odpadów. Miejsca te powinny mieć odpowiednią oprawę przestrzenną. Jednym z możliwych rozwiązań jest wprowadzenie zamykanej obudowy śmietnikowej. Kontrola dostępu może zapobiec przed rozprzestrzenianiem się śmieci w obszarze podwórka.

Często przy wiatach śmietnikowych organizowane jest miejsce na odpady wielkogabarytowe. Coraz bardziej powszechne jest także nadawanie zużytych przedmiotom drugiego życia. Warto zastanowić się nad wprowadzeniem elementu wyposażenia, w którym będzie można zostawić niepotrzebny przedmiot, lecz w pełni zdolny do dalszego używania. W wielu miejscach pojawiają się lodówki społeczne, gdzie mieszkańcy zostawiają jedzenie, którym mogą się podzielić z innymi. Ciekawą inicjatywą jest także powstała na Facebooku grupa pn. „Uwaga, śmieciarka jedzie”, gdzie można szukać chętnych na stare przedmioty zamiast wyrzucać je do śmieci.

Warto przypominać także o zakazie pozostawiania resztek jedzenia poza kontenerami. Jeśli gryzonie będą znajdować pożywienie, żadna deratyzacja nie okaże się skuteczna.

Termomodernizacja i uciepłownienie – kolejność działań

Tworząc projekt zagospodarowania należy uwzględnić plany poszczególnych wspólnot mieszkaniowych dotyczące termomodernizacji oraz uciepłownienia poszczególnych budynków. Podwórkowe elewacje kamienic są często pozbawione detalu, dzięki czemu nie ma przeszkód w zastosowaniu zewnętrznej izolacji cieplnej. Mając to na uwadze, warto wstrzymać się z przebudową podwórka do czasu zakończenia prac na elewacjach lub rozważyć zapewnienie strefy na prowadzenie prac budowlanych. Wówczas prace budowlane związane z termomodernizacją budynków będą mogły być prowadzone po remoncie podwórza.

Dbanie i utrzymanie

Wyremontowane podwórko wymaga bieżącego utrzymania. Wykształcenie poczucia odpowiedzialności za wspólną przestrzeń wśród mieszkańców kwateru jest więc bardzo ważne. Działaniem, które może się do tego przyczynić, jest wydzierżawienie terenów należących do gminy wspólnotom mieszkaniowym, które mogą zorganizować strefy wejściowe przy tylnych elewacjach zgodnie ze swoim zapotrzebowaniem. Utrzymanie i bieżąca konserwacja terenu będzie wówczas w ich gestii.

Za części wspólne wnętrza podwórzowego odpowiada zarządca terenu. Planując budżet przedsięwzięcia remontowego należy mieć na uwadze, że konieczne będą bieżące prace konserwacyjne, związane z funkcjonowaniem podwórka – konserwacja sprzętów siłowni zewnętrznej lub placu zabaw, pielęgnacja zieleni wysokiej, koszenie traw, uzupełnianie nawierzchni. Comiesięczny koszt wygeneruje także nowopowstały system oświetlenia terenu.



Zadaszenie w podwórzu na osiedlu Stuwerviertel w Wiedniu to dobry przykład urządzonej strefy spotkań dla mieszkańców.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Przykład wydzielonej strefy rekreacji w podwórku w Dreźnie – piaskownica dla najmłodszych oraz altana z krzesłami dla starszych.
Fot. Paweł Wojdyła, Wrocławska Rewitalizacja



Przykład siedziska zorganizowanego w cieniu drzew w Dreźnie. Fot. Paweł Wojdyła, Wrocławska Rewitalizacja



W podwórku ograniczonym ulicami Pułaskiego, Worcella, Krasieńskiego, Komuny Paryskiej znajduje się boisko. Zostało ono zrealizowane dzięki Wrocławskiemu Budżetowi Obywatelskiemu i zgodnie z jego ideą służy wszystkim mieszkańcom. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Droga wewnętrzna na podwórzu zlokalizowanym przy ulicy Pułaskiego na Przedmieściu Oławskim.
Większa część przestrzeni została wybrukowana.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Elewacje od strony podwórka po remoncie i termomodernizacji.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



4

Współpraca z mieszkańcami



Jak współdziałać na rzecz wspólnej przestrzeni

Długotrwałe pozostawianie podwórzy w złym stanie technicznym powoduje brak wiary mieszkańców w możliwość zmiany i poprawy jakości otoczenia mieszkaniowego. Jest to największa trudność, z jaką trzeba się zmierzyć przystępując do pracy w kwartale. Włączenie lokalnej społeczności - od samego początku - w proces decydowania o funkcji i wyglądzie wspólnej przestrzeni jest niezwykle ważny. Wypracowane w ten sposób poczucie odpowiedzialności zwiększa szansę na wieloletnie utrzymanie podwórka w dobrym stanie po zakończeniu prac remontowych.

Pierwszą okazją do rozmowy z sąsiadami mogą być tzw. śniadania podwórkowe organizowane przez managera kwartału albo projekty animacyjno-artystyczne z udziałem lokalnej społeczności. Ważne jest, aby przewidzieć cykl kilku spotkań, ponieważ zwiększa to szansę na zaangażowanie mieszkańców. Dzięki dyskusjom i wymianie informacji staje się jasne, kto jest przyszłym użytkownikiem wspólnego terenu. Dzieci, osoby starsze, właściciele psów, kierowcy - każdy reprezentuje inne interesy, ale wspólna rozmowa to okazja do wypracowania zarysu programu funkcjonalno-przestrzennego podwórza. Można ustalić, czy priorytetem jest plac zabaw dla małych dzieci, zacienione miejsca wypoczynku dla seniorów, boisko dla starszych dzieci czy odwodniony, uporządkowany parking. Spędzony razem czas sprawia, że mieszkańcy poznają się osobiście, nawiązują kontakt i tworzą grupy zainteresowań (również w mediach społecznościowych), dzięki czemu jest im łatwiej wspólnie działać.

Studium przypadku: Podwórkó im. Wszystkich Mieszkańców

Większość podwórek na Przedmieściu Oławskim jest w bardzo złym stanie technicznym – pozbawione są podstawowych elementów zagospodarowania, oświetlenia, zieleni, ścieżek pieszych. Decyzja operatora rewitalizacji, aby przetestować model projektowania przestrzeni wspólnych w ramach projektu „4 kąty na trójkacie” właśnie na Podwórkó im. Wszystkich Mieszkańców, podyktowana była istniejącymi relacjami sąsiedzkimi, które powstały dzięki interwencji artystycznej w ramach Europejskiej Stolicy Kultury Wrocław 2016.

Celem modelu było możliwie intensywne i konstruktywne włączenie społeczności lokalnej do procesu projektowania oraz znalezienie odpowiedzi na pytanie, jakie działania i aktywności przynoszą najlepsze efekty i mogą znaleźć zastosowanie w innych miejscach. Proces koordynowany był przez operatora rewitalizacji, poczynawszy od wyłonienia wykonawców (animatora i projektanta), poprzez organizację spotkań z mieszkańcami i narad roboczych zespołu roboczego, aż do nadzoru nad opracowaniem dokumentacji architektonicznej i wykonawczej.

Dlaczego potrzebny jest animator i jak go wybrać

Na potrzeby konsultacji warto pozyskać profesjonalnego animatora, który z dużą łatwością nawiąże nieformalne kontakty z mieszkańcami. Rolą animatora przy projektowaniu przestrzeni wspólnych jest zaproszenie mieszkańców do udziału w plenerowych wydarzeniach, które mają na celu przywrócenie sąsiedzkich więzi i stworzenie uwarunkowań do prowadzenia rozmów na temat funkcji i wyglądu podwórka. Konkretnym efektem współpracy animatora i mieszkańców powinny być wytyczne projektowe jako podstawa do opracowania dokumentacji architektonicznej i wykonawczej. Biura projektowe coraz częściej aktywnie konsultują koncepcje z mieszkańcami, lecz na ogół nie dysponują fachowcami, którzy przejęliby rolę animatora społeczności lokalnej. Z kolei osoby potrafiące prowadzić takie działania z reguły nie dysponują uprawnieniami koniecznymi do opracowania dokumentacji projektowej. Zaangażowanie dwóch różnych podmiotów - animatora i projektanta - jest trudnym wyzwaniem i wymaga intensywnej koordynacji i dbałości o możliwie dobry przepływ informacji i wymianę doświadczeń między wszystkimi uczestnikami procesu.

Dla działań planowanych w Podwórkó im. Wszystkich Mieszkańców animator został wyłoniony w drodze tzw. zapytania ofertowego. Przedstawione poniżej najważniejsze zapisy z „Opisu przedmiotu zamówienia” mogą znaleźć zastosowanie również przy projektowaniu innych podwórek czy przestrzeni wspólnych:

Opis zadania:

Zadaniem Animatora jest poznanie społeczności zamieszkującej obszar, zachęcenie do wspólnej dyskusji na temat przestrzeni wewnątrzkwartałowej otoczonej kamienicami oraz wypracowanie we współpracy z zespołem projektowym wytycznych do projektu podwórza, opartych o potrzeby przestrzenne jego użytkowników.

WAŻNE:

Celem organizowanych prac animacyjnych jest przywrócenie relacji sąsiedzkich i poczucia odpowiedzialności za swoje otoczenie.

Praca animatora powinna doprowadzić do powstania spójnej, uzgodnionej z zespołem projektowym koncepcji podziału wnętrza podwórzowego na strefy o zróżnicowanych funkcjach.



W 2016 roku mieszkańcy kwartału zorganizowali świąteczny festyn i nadali podwórku nazwę: Podwórkko im. Wszystkich Mieszkańców. Projekt boiska i strefy wypoczynku został zgłoszony do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego i za drugim podejściem w 2018 roku otrzymał dofinansowanie na realizację inwestycji.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Inicjatorem i koordynatorem projektu jest Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o. W gestii Spółki leży wyłonienie Animatora, Projektanta i Ekspertów w celu sprawnego i efektywnego przeprowadzenia procesu przebudowy podwórza.

(...)

Poza animacją w terenie w dni wolne od pracy Animator zobowiązany jest do współpracy z zespołem projektowym, w celu przełożenia wyników działań z mieszkańcami na język projektu architektonicznego. W tym celu w siedzibie Zamawiającego lub w przestrzeni podwórka, w trakcie cyklu, odbywać się będą rozmowy koordynacyjne z udziałem wszystkich uczestników procesu projektowego.

(...)

Praca Animatora powinna doprowadzić do powstania spójnej, uzgodnionej z zespołem projektowym koncepcji podziału wnętrza podwórzowego na strefy o zróżnicowanych funkcjach. Dobór formy konsultacji programu funkcjonalno-użytkowego z mieszkańcami należy do Animatora.

(...)



Spotkanie animacyjne z mieszkańcami w Podwórku im. Wszystkich Mieszkańców.
Fot. Paweł Wojdylak, Wrocławska Rewitalizacja



W spotkaniach animacyjnych aktywnie uczestniczyli również młodsi mieszkańcy.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Warsztaty projektowe z mieszkańcami są często pierwszą okazją, przy której sąsiedzi mogą się poznać. Warto zorganizować je latem na projektowanym terenie.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



Zakres planowanych działań Animatora:

- prace animacyjne z mieszkańcami kwartału, przygotowanie do pracy zespołowej
- działania integracyjne prowadzące do tworzenia ram projektowych (np. budowanie makiety przestrzennej z mieszkańcami, tyczenie poszczególnych stref na powierzchni podwórza dla odczytu ich skali)
- organizacja otwartych spotkań, dyskusja nad wizją przestrzeni wspólnych
- opracowanie rekwizytów warsztatowych
- wizyty w mieszkaniach kamienic w obrębie podwórza, inicjowanie rozmów
- opracowanie programu funkcjonalnego podwórza, spójnego z cyklem życia mieszkańców kamienic
- czynny udział w spotkaniach koordynacyjnych Zespołu Projektowego

Warunki wyjściowe

Zgodnie z przedmiotem zamówienia, osoba zatrudniona do przeprowadzenia animacji powinna była wykazać się doświadczeniem w prowadzeniu konsultacji społecznych oraz organizacji warsztatów artystycznych z udziałem mieszkańców. Najkorzystniejszą ofertę złożyła Iza Rutkowska - projektantka, edukatorka i animatorka kultury, dobrze znana mieszkańcom z działań prowadzonych przez nią w ubiegłych latach.

Już 2015 roku, działając w ramach projektu „Wejście od Podwórza” realizowanego w ramach Europejskiej Stolicy Kultury Wrocław 2016, Iza Rutkowska wprowadziła do przestrzeni tego podwórza 7-metrowy, kolorowy obiekt w kształcie jeża. Jeż wzbudził przede wszystkim zainteresowanie dzieci, mimo że nie był pomyślany jako maskotka tylko dla najmłodszych. Z czasem do zabawy włączyli się również dorośli, którzy wyszli na podwórko i rozmawiali między sobą o warunkach zamieszkiwania na Przedmieściu Oławskim. Jednocześnie Iza Rutkowska zaczęła bezpośrednio pytać mieszkańców o pomysły na działania sąsiedzkie, pukając do drzwi mieszkań i zachęcając do dyskusji. Zbudowano tak pozytywne relacje międzyludzkie, że rok później zorganizowano akcję crowdfundingową, aby zebrać środki na wyjazd dzieci do Ośrodka Rehabilitacji Jeży w Kłodzku. Jesienią, dzięki wsparciu ze strony Europejskiej Stolicy Kultury Wrocław 2016, Iza Rutkowska zorganizowała plebiscyt na realizację małego przedsięwzięcia na rzecz poprawy jakości życia mieszkańców. Efektem była wypracowana wspólnie koncepcja boiska ze strefą wypoczynku. Podczas świątecznego festynu, który mieszkańcy zorganizowali wokół choinki na podwórku, nadano mu nazwę: Podwórko im. Wszystkich Mieszkańców. Film, który zrealizowała Iza Rutkowska dla podsumowania działań, nosi właśnie taki tytuł.

Przystępując do działań animacyjnych w ramach projektu „4 kąty na trójkącie” mieliśmy wobec tego szczególną sytuację: animatorem była osoba doskonale znana wszystkim mieszkańcom, ciesząca się ich ogromnym zaufaniem, będąca gwarantem dobrej współpracy i pozytywnych relacji międzyludzkich. Działając w ramach projektu Iza Rutkowska mogła się oprzeć na dotychczasowych doświadczeniach, kontynuując i konkretyzując pracę z mieszkańcami.

Jak przeprowadzono działania animacyjno-konsultacyjne?

Celem pracy animatora było doprowadzenie do powstania spójnej, uzgodnionej z zespołem projektowym koncepcji podziału wnętrza podwórzowego na strefy o zróżnicowanych funkcjach. Dobór formy konsultacji programu funkcjonalno-użytkowego z mieszkańcami należał do animatora. W tym przypadku Iza Rutkowska powołała do współpracy grupę przeszkolonych osób, które podjęły się pracy w terenie. Przez kilka tygodni, w dni robocze, w godzinach popołudniowych studentki odwiedzały mieszkańców w ich domach, spotykały się z nimi na ulicy i na podwórku.

Mieszkańcy chętnie nawiązywali kontakt, zapraszali do mieszkań i opowiadali o swoich przyzwyczajeniach, oczekiwaniach i deficytach przestrzeni wspólnych.

WAŻNE:

Rezultatem działań animacyjnych był raport podsumowujący dotychczasowe doświadczenia oraz zawierający wytyczne projektowe, które przekazane zostały projektantowi.

Po pierwszej turze indywidualnych rozmów wolontariusze określili cztery kategorie najczęściej omawianych zagadnień. Były to:

1. bezpieczeństwo
2. samochody
3. zieleń
4. spędzanie wolnego czasu

Te zagadnienia zostały przedstawione mieszkańcom w trakcie konsultacji w Lokalnym Biurze Rewitalizacji. Do sprecyzowania poszczególnych tematów zgłosili się mieszkańcy obecni na spotkaniu. Poza indywidualnymi rozmowami, w ciągu 3 miesięcy organizowano cyklicznie wydarzenia plenerowe, ogłaszane wcześniej na plakatach i w mediach społecznościowych. W trakcie wydarzeń mieszkańcy dyskutowali, wymieniali spostrzeżenia, nanosili swoje pomysły na kolorowy baner. Sąsiedzi sami organizowali poczęstunek. Zdarzały się także spontaniczne wystąpienia. Jeden z mieszkańców napisał i zaprezentował piosenkę o życiu na Przedmieściu Oławskim.

Zakończenie cyklu letnich spotkań w plenerze zbiegło się w czasie z wyłonieniem w drodze przetargu projektanta podwórza. Kolejne spotkania z mieszkańcami, których zadaniem było podsumowanie warsztatów, odbywały się już z jego udziałem, w Lokalnym Biurze Rewitalizacji. W spotkaniach uczestniczyli również animator i przedstawiciele operatora rewitalizacji. Wypracowana wspólnie koncepcja zagospodarowania terenu uzyskała aprobatę mieszkańców już przy pierwszej prezentacji.

Rezultatem działań animacyjnych był raport podsumowujący dotychczasowe doświadczenia oraz zawierający wytyczne projektowe, które przekazane zostały projektantowi. Zebrane przez mieszkańców informacje posłużyły do utworzenia programu funkcjonalno-przestrzennego podwórza. Animator organizował sesje fotograficzne z mieszkańcami kwartału, którzy brali udział w procesie animacji, konsultacji i projektowania podwórka, aby mogły one zostać wykorzystane przez projektanta na wizualizacjach projektu architektonicznego.

Korzyści z zatrudnienia zewnętrznego animatora – podsumowanie

Współpraca z animatorem pozwoliła stworzyć odpowiednią atmosferę procesu pracy nad koncepcją, gdzie mieszkańcy otrzymali możliwość swobodnej dyskusji, a operator mógł zachować obiektywną pozycję i koordynować cały proces konsultacji, zapewniając warunki do spotkań na wszystkich jego etapach. Dzięki wypracowanym przez animatora partnerskim relacjom żaden mieszkaniec nie miał oporów przed publiczną wypowiedzią, nawet jeśli były to emocjonalne, nie zawsze łatwe wystąpienia. W trakcie spotkań i konsultacji do głosu doszły również osoby, których problemy pozostawały od lat nierozwiązane, a wymagały interwencji. Atmosfera takiej współpracy sprzyjała pomysłowości. Wypracowane wnioski posłużyły projektantowi do stworzenia koncepcji architektonicznej, która uzyskała pełną aprobatę mieszkańców już na pierwszym spotkaniu. W przypadku przedstawienia mieszkańcom gotowej, nie konsultowanej wcześniej koncepcji podwórka, spotkanie rzadko kończy się pełną akceptacją proponowanych rozwiązań.



Dzięki opracowanym przez animatora metodom pracy warsztatowej, wszystkie grupy mieszkańców mają możliwość swobodnej wypowiedzi.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja

Mimo że Podwórko im. Wszystkich Mieszkańców jest przypadkiem szczególnym ze względu na istniejące więzi sąsiedzkie, doskonałe, pełne zaufania relacje z animatorem, zabezpieczone środki na realizację części zadań w ramach projektu „4 kąty na trójkącie” oraz Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego, szereg doświadczeń i wniosków można zastosować przy podobnych zadaniach w innych miejscach:

- warto na możliwie wczesnym etapie zaangażować animatora społeczności lokalnej,
- należy zadbać o płynny przebieg fazy animacji i projektowania. Spotkania z mieszkańcami, ale również liczne spotkania zespołu roboczego złożonego z przedstawicieli animatora, operatora i projektanta powinny zapewnić możliwie dobry przepływ informacji i wymianę doświadczeń.
- należy odpowiednio wcześniej przedstawić mieszkańcom uwarunkowania formalno-prawne, aby na etapie projektowania architektonicznego nie burzyć już wypracowanych już koncepcji,
- należy zadbać o to, aby w ramach spotkań spośród mieszkańców wyłonił się lokalny lider, który podtrzyma społeczny nastrój po ustaniu działań animacyjnych i będzie inicjował dalsze kroki.
- nie należy się zrażać sytuacjami konfliktowymi pomiędzy uczestnikami procesu. Są one naturalnym elementem - lecz należy takie sytuacje przewidzieć i zadbać o umiejętne przekierowanie negatywnych emocji.
- kluczową rolę odgrywać powinna sprawna koordynacja całego procesu.



Animatorka Iza Rutkowska w trakcie działań z mieszkańcami.
Fot. Lucyna Maury, Wrocławska Rewitalizacja



5

O co zadbać przed zleceniem projektu



Prace przedprojektowe obejmują:

- określenie zakresu opracowania
- pozyskanie wiedzy na temat stanu własności nieruchomości w obrębie planowanej inwestycji (ingerencja w budynki wiąże się z pozyskaniem zgód współwłaścicieli)
- pozyskanie wiedzy na temat zaplanowanych prac remontowych budynków i sieci
- pozyskanie wiedzy na temat planów inwestycyjnych gminy na obszarze (zaplanowana sprzedaż nieruchomości, wyburzenia, nasadzenia, wydane pozwolenia na budowę).
- analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- analiza istniejącej sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i ciepłowniczej
- analiza sposobu obsługi komunikacyjnej
- analiza dendrologiczna
- zabezpieczenie środków finansowych na projekt.

Jedną z pierwszych czynności, które należy wykonać jest odpowiednie rozpoznanie obszaru do remontu i zagospodarowania. Działania te należy rozpocząć od analizy własności gruntu, ale i nieruchomości przylegających do wnętrza podwórzowego oraz tych znajdujących się w jego obrębie. Szczególną uwagę należy zwrócić na boksy garażowe, zabudowę oficynową oraz komórki lokatorskie. Pozyskanie wiedzy na temat struktury własności na wczesnym etapie przygotowania inwestycji pozwoli na ewentualne ich uporządkowanie, nawiązanie kontaktu z właścicielami, niezbędne negocjacje.

We wnętrzach podwórzowych często zlokalizowane są ciągi garażowe. W wielu wypadkach mają one różnych właścicieli: część z nich wynajmowana jest przez gminę, część stanowi własność prywatną. W takiej sytuacji własnościowej powstaje tzw. wspólnota garażowa. W przypadku, kiedy konieczny będzie podział geodezyjny

takiej nieruchomości, konieczne będzie pozyskanie zgody każdego współwłaściciela.

Planując działania w obszarze, do którego przylega wiele nieruchomości, warto jak najwcześniej pozyskać dane kontaktowe do poszczególnych właścicieli. Sprawne rozpoczęcie dialogu z właścicielami wpłynie na powodzenie całego procesu.

Analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni

Przygotowując się do planowania inwestycji należy dokładnie zapoznać się z obowiązującymi aktami prawa miejscowego. Większość obszarów śródmiejskich pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP), które regulują sposób zagospodarowania przestrzeni w sposób szczegółowy. W planie znajdują się zasady dotyczące parkowania pojazdów, infrastruktury technicznej, szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, przeznaczenie powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej. W planie mogą zostać sprecyzowane bardzo dokładne wytyczne, np. minimalny procent powierzchni przeznaczonej na place zabaw, terenowe urządzenia sportowe oraz miejsca wypoczynku dla mieszkańców.

Analiza ustaleń planu na etapie przygotowania inwestycji pozwoli na wstępną weryfikację planowanych zamierzeń projektowych.

Analiza terenu: sieci infrastruktury technicznej, analiza własności gruntu, obsługa komunikacyjna,

Następnym ważnym krokiem jest przeprowadzenie szczegółowej analizy terenu pod kątem jego uzbrojenia. W gęsto zabudowanych obszarach śródmiejskich sieci infrastruktury technicznej występują również „od strony podwórza”. Przykładowo we wnętrzu podwórzowym może znajdować się sieć ciepłownicza; należy przewidzieć możliwość jej rozbudowy oraz zwrócić się do gestora sieci, aby poznać plany remontowe. W przypadku, gdy nie wszystkie obiekty przylegające do wnętrza podwórzowego są podłączone do sieci, należy przewidzieć podłączenie po zrealizowaniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem podwórka.

Analiza sposobu obsługi komunikacyjnej,

Ważnym krokiem w planowaniu zagospodarowania wnętrza kwartałowego jest uwzględnienie zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej. W miejscowym planie znajdują się precyzyjne wytyczne mówiące o dojeździe do terenu, często też o sposobie kształtowania komunikacji w samym wnętrzu. MPZP może ściśle wyznaczać przebieg oraz parametry dróg (lub ciągów pieszo-jezdných). Planowanie komunikacji może mieć wpływ na rozplanowanie pozostałych funkcji. Ważne są również zapisy dotyczące szerokości dojazdu oraz przejazdów bramowych na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

W przypadku, kiedy projektowany jest nowy zjazd z drogi publicznej (lub jego przebudowa) i konieczne jest wydanie decyzji administracyjnej na lokalizację lub przebudowę, należy uzgodnić proponowane rozwiązania z zarządcą drogi.

WAŻNE:

Jedną z pierwszych czynności, które należy wykonać jest odpowiednie rozpoznanie obszaru do remontu.

Działania te należy rozpocząć od analizy własności gruntu, ale i nieruchomości przylegających do wnętrza podwórzowego oraz tych znajdujących się w jego obrębie.

Analiza dendrologiczna

Jednym z kluczowych komponentów projektu jest wykonanie operatu dendrologicznego (inwentaryzacji dendrologicznej z projektem gospodarki drzewostanem) na potrzeby inwestycji remontu wnętrza podwórzowego.

We Wrocławiu od 1 sierpnia 2016 r. funkcjonuje Zarządzenie Prezydenta nr 5081/16, w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia. Zgodnie z zarządzeniem: „W procesie planowania należy: 1) wykonać operat dendrologiczny z analizą uniknięcia kolizji planowanej inwestycji z drzewostanem, zgodnie z wytycznymi określonymi w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia; 2) preferować rozwiązania przestrzenne i technologiczne zapewniające drzewom optymalne warunki siedliskowe oraz gwarantujące drzewom żywotność.

Na etapie prowadzenia inwestycji należy: 1) stosować rozwiązania przestrzenne i technologiczne niezbędne do zapewnienia drzewom żywotności i optymalnych warunków siedliskowych; 2) zapewnić nadzór dendrologiczny nad ochroną drzew przez osoby o kwalifikacjach określonych w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.”

Zgodnie z ww. dokumentem w procesie planowania inwestycji należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu. Kiedy nie jest to możliwe, należy wyrównać stratę drzew „dla których decyzja administracyjna nie ustaliła obowiązku wykonania nasadzeń zastępczych lub kompensacyjnych”. W zarządzeniu zapisano również, że „liczba nasadzeń wyrównujących jest zależna od przyczyny usunięcia, wskaźników obwodów pni i lokalizacji drzew usuwanych oraz lokalizacji nasadzeń wyrównujących.”



Przykład zieleni wysokiej zachowanej na jednym z podwórz na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja.

Zabezpieczenie środków finansowych na projekt

Po wstępnej ocenie planowanej skali przedsięwzięcia możliwe będzie oszacowanie budżetu potrzebnego na realizację zadania. Wysokość koniecznych nakładów jest oczywiście uzależniona od skali wnętrza, stopnia degradacji i oczekiwań zamawiającego. Na tym etapie należy sprecyzować oczekiwania oraz utworzyć harmonogram prac. W przypadku dużych wnętrz kwartałowych warto rozważyć etapowanie, co pozwoli rozłożyć budżet na lata i lepiej zaplanować zmiany w przestrzeni podwórza. Środki finansowe na realizację inwestycji realizowanej przez gminę muszą zostać ujęte w wieloletnim planie inwestycyjnym. Z uwagi na długość okresu projektowego oraz czasu potrzebnego na uzyskanie niezbędnych pozwoleń, należy liczyć się z kilkuletnim procesem.

Pozyskanie projektanta

Ze względu na typ przestrzeni trzeba wyłonić projektanta znającego specyfikę obszarów śródmiejskich i otwartego na dialog z mieszkańcami.

Wybór zespołu projektowego może odbyć się w formule przetargu nieograniczonego lub konkursu architektonicznego, przy czym ten drugi wariant może wydłużyć proces.

Przedmiotem przetargu nieograniczonego powinno być opracowanie kompleksowej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zagospodarowania wnętrza podwórzowego. Zgodnie z ustawą PZP możliwe jest określenie warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej potencjalnego zespołu projektowego.



Zabudowa oficynowa i garaże na jednym z podwórek na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

Możliwe – i zalecane – jest również wprowadzenie kryterium wyboru związanego z jakością o wadze do 40%. W przypadku zamówienia dotyczącego opracowania projektu zagospodarowania Podwórza im. Wszystkich Mieszkańców Zamawiający zaproponował poniżej wymienione kryteria oraz sposób ich oceny:

Podkryterium C1: Analiza przedmiotu zamówienia ze wskazaniem potencjałów, problemów i zagrożeń związanych z przeprowadzeniem procesu projektowego

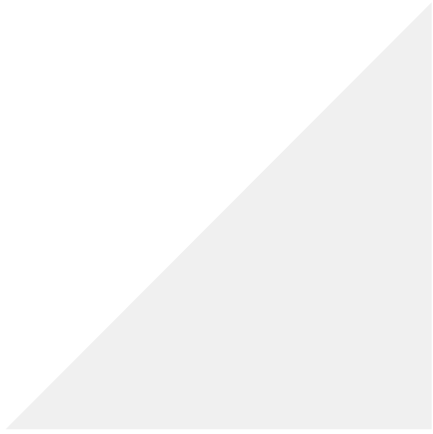
Zamawiający oczekiwał od Wykonawcy sporządzenia analizy pokazującej kluczowe aspekty przedmiotowego zadania oraz powiązanych potencjalnych zagrożeń i problemów. Analiza nie powinna być przekroczyć 1 strony maszynopisu i była oceniana w zależności od stopnia szczegółowości opracowania. Na podstawie tej analizy możliwa była ocena postawy projektanta wobec złożoności tego zadania projektowego. Wartość punktowa wagi podkryterium C1 wynosiła 20%.

Podkryterium C2: Opis wstępnych założeń przedprojektowych.

Z racji specyfiki zadanej przestrzeni, jaką jest podwórze ograniczone kamienicami o zróżnicowanym stanie technicznym i własnościowym, Zamawiający oczekiwał od Wykonawcy opisanie motywów, na których oparta zostanie koncepcja architektoniczna. Opis powinien być zawierać najważniejsze, zdaniem projektanta, potencjały przestrzenne i cele, które zostaną zrealizowane poprzez projekt. Jako że przestrzeń podwórza, poza obsługą budynków (dojazd, wyrzucanie odpadów) służy także do nawiązywania społecznych więzi, należało przed przystąpieniem do projektowania technicznych rozwiązań zaprogramować jej sposób działania po realizacji inwestycji. Zaprezentowany program zmiany cyklu życiowego kwartału jest kluczowy dla projektu przestrzeni o opisanym charakterze. Opis nie powinien być zawierać przykładów elementów małej architektury, lecz cele, jakie zostaną osiągnięte przy ich pomocy. Szkicowy opis motywów nie powinien być przekraczać 1 strony maszynopisu. Wartość punktowa wagi podkryterium C2 wynosiła 20%.

Zawarcie umowy z projektantem

Wzór umowy na wykonanie prac projektowych jest załącznikiem do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ). W umowie należy określić wszelkie zobowiązania stron, m. in. konieczność wykonania opracowania zgodnie z wymienionymi przepisami, rozporządzeniami; możliwość powierzenia wykonania części umowy podwykonawcy, szczegółowych zasad współpracy. Umowa precyzuje również termin oraz warunki wykonania umowy. W przypadku podziału umowy na kilka etapów należy przedstawić harmonogram realizacji z precyzyjnym opisem czynności do wykonania. Warto rozdzielić w etapach prac samo przekazanie kompletu dokumentacji projektowej zamawiającemu od uzyskania wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnej.



Jak mądrze projektować podwórka



—
Poniżej zamieszczamy przykładowe wytyczne projektowe dla Podwórza im. Wszystkich Mieszkańców.

Przykładowe wytyczne projektowe

Wyciąg ze Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia na opracowanie projektu Podwórka im. Wszystkich Mieszkańców we Wrocławiu

Projektując zagospodarowanie wnętrza podwórzowego należy mieć na uwadze historyczny kontekst urbanistyczny i wysokie walory kulturowe śródmieścia Wrocławia. Całej przestrzeni wnętrza podwórzowego należy nadać spójny wyraz architektoniczny, adekwatny do rangi tej przestrzeni w strukturze miasta. Zamawiający wymaga zaprojektowania przestrzeni wysokiej jakości, o spójnej kompozycji dobrze korespondującej z historycznym kontekstem przestrzennym.

Poszczególne strefy funkcjonalne powinny zostać starannie opracowane zasygnalizowane elementami kompozycyjnymi (ukształtowanie posadzki, zieleń, elementy małej architektury). Poszczególne elementy zagospodarowania powinny otrzymać właściwą oprawę architektoniczną, stosowną do ich rangi w przestrzeni, ważne jest zachowanie wzajemnej harmonii projektowanych elementów.

Należy umiejętnie wkomponować w teren osłonę lub osłony śmietnikowe i miejsca postojowe, by nie dominowały w przestrzeni podwórza (w razie konieczności należy uzyskać odstępstwo od warunków technicznych w zakresie wymaganych przepisami odległości od okien budynków, placów zabaw i granic działki). Rozwiązania projektowe powinny być zgodne z wytycznymi opracowanymi z mieszkańcami.

Wytyczne dotyczące zieleni

Należy starannie zakomponować szatę roślinną. Pożądane jest zachowanie istniejących drzew, o ile pozwala na to ich stan sanitarny. Pożądane jest wprowadzenie pnączy, zwłaszcza na ślepych ścianach budynków oraz ostonach śmietnikowych. Należy rozważyć wprowadzanie przedogródków wzdłuż elewacji kamienic. Strefy zieleni niskiej sugeruje się ochraniać murkami lub umieszczać w wyniesionych rabatach chroniących przed rozjechaniem i rozdeptaniem. Jako szatę roślinną należy wybierać gatunki rodzime, sprawdzone w długoletniej uprawie, odporne i niewymagające intensywnej pielęgnacji oraz podlewania.

Uwaga: na podstawie §4 pkt.2 Zarządzenia Nr 5081/16 Prezydenta Wrocławia z dnia 11 sierpnia 2016 r. w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia w każdym rodzaju opracowania odnoszącego się do drzew, w szczególności inwentaryzacjach, projektach, wnioskach do decyzji administracyjnych, dokumentacji powykonawczej, należy określać ich usytuowanie w przestrzeni wraz z odnoszącymi się do nich informacjami, w sposób umożliwiający bezpośrednio wprowadzenie tych danych do Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia (SIP). Opracowania odnoszące się do drzew/krzewów należy wykonać zgodnie z wytycznymi znajdującymi się na stronie www.zzm.wroc.pl, w zakładce „Aktualności - Zarządzenie Prezydenta Wrocławia w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia”, pod hasłem: INFORMACJE DLA PROJEKTANTÓW.

Gospodarowanie wodami opadowymi

Należy zaprojektować system gospodarowania wodami opadowymi zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 6541/17 z dnia 17 marca 2017 r. Na etapie opracowania dokumentacji projektowej należy przedłożyć do zaopiniowania w Wydziale Inżynierii Miejskiej Urzędu Miejskiego Wrocławia projekt w części zawierającej informacje dotyczące gospodarowania wodami opadowymi, wraz z uzyskanymi warunkami przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub potwierdzeniem braku możliwości przyłączenia wraz z inwentaryzacją terenu oraz bilansem wód opadowych dla stanu istniejącego.

Wytyczne dotyczące rozwiązań techniczno-materiałowych

Należy starannie dobierać materiały, spójnie komponujące się z historyczną zabudową. W miarę możliwości należy powtórnie wykorzystać historyczne nawierzchnie brukowe. Nowe utwardzenie należy realizować z materiałów wysokiej jakości. Na powierzchniach wyłączonych z ruchu kołowego należy rozważyć wprowadzenie nawierzchni utwardzonych przepuszczalnych lub nawierzchni ziemnych ulepszonych. Wszystkie nawierzchnie dla ruchu kołowego powinny być przepuszczalne. Elementy wykorzystane do „meblowania” stref powinny być łatwe do zbudowania i bazować na tanich, łatwo dostępnych materiałach. Warsztaty miejskie włączające społeczność lokalną w aranżowanie przestrzeni wspólnych pokazują jak ważne jest utożsamianie się mieszkańców z przestrzenią ich życia. Elementy małej architektury należy projektować indywidualnie, z należytą starannością. Do wykonania elementów małej architektury należy stosować materiały trwałe i odporne, dobrze starzejące się. Elementy typowe (ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, urządzenia zabawowe) należy dobierać starannie, adekwatnie do całości kompozycji i charakteru centrum miasta.



Miejsce zabaw dla dzieci w podwórku na Przedmieściu Oławskim.
Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja.

Wytyczne dotyczące instalacji

Wymagane jest uporządkowanie sieci i instalacji infrastruktury technicznej, wymiana lub remont awaryjnych odcinków w celu zapewnienia bezawaryjnego działania uzbrojenia w przyszłości. W ramach prac przedprojektowych (inwentaryzacja, kontakt z gestorami i użytkownikami budynków) należy ustalić stan techniczny sieci i instalacji zewnętrznych oraz konieczne prace modernizacyjne. Należy przewidzieć demontaż nieczynnych odcinków sieci i instalacji.

Wytyczne planistyczne

Projektowane zagospodarowanie przestrzeni wnętrza podwórzowego powinno być zgodne z obowiązującym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części C obszaru Przedmieścia Oławskiego we Wrocławiu uchwalonego uchwałą nr XXIII/738/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r.



Rozmowa z projektantem



—
Rozmowa z architektem Maciejem Marzeckim

Wyłoniony w drodze postępowania przetargowego projektant jest świadomy tego, że musi uwzględnić wytyczne zamawiającego, ale przede wszystkim odpowiedzieć na zapotrzebowanie użytkowników zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi i regulacjami formalno-prawnymi.

Dzięki projektowi „4 kąty na trójkącie” w ramach konkursu „Modelowa Rewitalizacja Miast” pozyskano możliwość sfinansowania dokumentacji projektowej na zagospodarowanie Podwórza im. Wszystkich Mieszkańców. Projekt został opracowany przez architekta Macieja Marzeckiego z zespołem.

Wrocławska Rewitalizacja: Co pana zdaniem powinien wiedzieć architekt, który przystępuje do pracy nad projektem wnętrza podwórzowego, którego użytkownikami będzie znacznie ponad 1000 mieszkańców kwartału? O czym należy pamiętać przystępując do opracowania koncepcji takiego miejsca?

Maciej Marzecki: Projektując rozległe podwórze dla kilku tysięcy mieszkańców warto pamiętać o kilku zasadach charakterystycznych dla tego typu przedsięwzięć:

- oczekiwania użytkowników są informacją wyjściową do projektu koncepcji;
- projektujemy przestrzeń dla osób o różnych potrzebach;
- funkcjonalność podwórza w wieloletniej perspektywie czasowej;
- proponowane rozwiązania powinny być łatwe i tanie w utrzymaniu;
- rewitalizacja jest procesem długofalowym.

Wrocławska Rewitalizacja: W trakcie pracy nad projektem Podwórka im. Wszystkich mieszkańców przeprowadzano konsultacje z mieszkańcami. Czy uważa pan, że były zasadne? Czy dowiedział się pan o ważnych dla projektu kwestiach, których nie brał pan wcześniej pod uwagę?

Maciej Marzecki: Konsultacje z lokalną społecznością były konieczne, aby zawęzić pole poszukiwań. Dopuszczenie do głosu mieszkańców jest częścią rewitalizacji tak samo istotną jak projektowanie. Dzięki wspólnej dyskusji mieszkańcy utożsamiają się z miejscem zamieszkania przez co proces rewitalizacji rozpoczyna się przed przystąpieniem do realizacji inwestycji. W mojej ocenie nie ma potrzeby poszukiwania rozwiązań przed analizą wyników konsultacji. Proponowane przez mieszkańców rozwiązania, tj. wielofunkcyjne boisko sportowe, mini-trybuna w strefie kibica czy niewielkie ogródki w strefie wejściowej do budynków mieszkalnych nie były dla mnie zaskoczeniem – natomiast ważne jest, aby te informacje wyszły bezpośrednio od nich samych. Traktowanie tych postulatów w sposób priorytetowy stanowi bazę do szerokiego projektu wielobranżowego. Dzięki zebranych informacjom możliwe było utworzenie siatki wskazanych rozwiązań na terenie inwestycji. Dalsze etapy projektowania to umiejętne szukanie rozwiązań architektonicznych i krajobrazowych w celu nadania przestrzeni spójnego charakteru.

Wrocławska Rewitalizacja: Czy z punktu widzenia architekta rozmowa z przyszłymi użytkownikami jest pomocą czy utrudnieniem w pracy nad projektem?

Maciej Marzecki: Odpowiedź na pytanie zależy od postawy samego architekta. Są projektanci którzy lubią narzucać swój styl i rozwiązania bez konsultacji. W tym przypadku wsłuchanie się w postulaty mieszkańców może być utrudnieniem. Osobiście reprezentuję postawę otwartą, tzn. po nakreśleniu bazy informacyjnej uzyskanej od mieszkańców przechodzę do autorskich rozwiązań. Należy pamiętać, że planujemy przestrzeń ogólnodostępną, która ma funkcjonować przez długie dziesięciolecia. Bez zaangażowania mieszkańców narażamy ją na przyspieszoną degradację.

Wrocławska Rewitalizacja: A jakie ma Pan wnioski i zalecenia?

Maciej Marzecki: Aby uzyskać wymierne korzyści płynące z dyskusji, należy zapewnić odpowiednią jakość konsultacji, której zasięg proporcjonalny do skali inwestycji pozwoli na dokonanie pełnej analizy oczekiwań użytkowników. Choć zdarzają się trudne momenty w trakcie rozmów z mieszkańcami, należy dążyć do osiągnięcia korzystnego dla wszystkich stron kompromisu poprzez uświadamianie mieszkańców o mocnych i słabych stronach omawianych rozwiązań. Proces inwestycyjno-budowlany nie jest łatwym tematem dla statystycznego mieszkańca. Warto o tym pamiętać w trakcie rozmów i w sposób możliwie najprostszy przekazywać mieszkańcom kluczowe informacje.

WAŻNE:

Dzięki wspólnej dyskusji mieszkańcy utożsamiają się z miejscem zamieszkania przez co proces rewitalizacji rozpoczyna się przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.



- CIĄG PIESZO-JEZDNY
- ŚCIEŻKI PIESZE
- NAWIERZCHNIA MINERALNA
- TRAWNIK
- NASADZENIA / OGRÓDKI
- BOISKO WIELOFUNKCYJNE

Koncepcja zagospodarowania podwórza im. Wszystkich Mieszkańców.
 Autor: Maciej Marzecki



Koncepcja zagospodarowania podwórza im. Wszystkich Mieszkańców.
Autor: Maciej Marzecki



Koncepcja zagospodarowania podwórza im. Wszystkich Mieszkańców.
Autor: Maciej Marzecki



Koncepcja zagospodarowania podwórza im. Wszystkich Mieszkańców.
Autor: Maciej Marzecki



Koncepcja zagospodarowania podwórza im. Wszystkich Mieszkańców.
Autor: Maciej Marzecki



Podsumowanie



Jakość zamieszkiwania dzięki jakości otoczenia

Stworzenie przyjaznej przestrzeni w najbliższym otoczeniu mieszkańców jest jednym z fundamentów pomyślnej i skutecznej rewitalizacji miast. Pomimo różnic w skali podwórek i w strukturze własności ich gruntów, zastosowanie przedstawionego w niniejszej publikacji scenariusza jest w innych miastach w Polsce jak najbardziej możliwe.

Wzorcowe śródmiejskie podwórze to takie, w którym współistnieją ze sobą różne aktywności mieszkańców, sprawnie funkcjonują sieci sąsiedzkie, wyremontowana infrastruktura jest utrzymywana w dobrej jakości, określona i zaakceptowana jest odpowiedzialność za poszczególne strefy, przyjęte rozwiązania przyczyniają się do wzrostu poczucia bezpieczeństwa.

Liczne przykłady w kraju i zagranicą pokazują, jak szeroka jest paleta możliwości. Wypracowanie scenariusza z działaniami, które zostaną podjęte w kierunku poprawy jakości danego podwórza, jest zadaniem operatora rewitalizacji.

Konkretne działania będą wynikiem dobrze rozpoznanych potrzeb lokalnej społeczności - w niektórych podwórzach największą korzyść przyniesie urządzona zieleni i tereny rekreacyjne, w innych natomiast zajdzie potrzeba uporządkowania komunikacji, parkowania i wyrzucania śmieci, a jeszcze inne podwórze może stać się nowym terenem inwestycyjnym.

W opisanym przez nas modelu pokazujemy sprawdzony sposób prowadzenia działań. Ich efektem będzie przebudowa wnętrza podwórzowego. Sporządzenie analiz przedprojektowych, skuteczne włączanie mieszkańców w tworzenie projektu, tworzenie kompleksowych wytycznych projektowych, efektywna współpraca z projektantem, zadbanie o finansowanie i późniejsze utrzymanie - mogą zagwarantować, że wypracowany efekt będzie dobrze odebrany i trwały.





Przykład podwórka w Wiedniu na osiedlu Stuwenviertel, z urządzonej strefą zabaw dla dzieci i miejscami spotkań dla mieszkańców. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja





Również nowoczesne rozwiązania - jak kompleks zabudowy Oase 22 w Wiedniu - korzystają z pozytywnych doświadczeń XIX-wiecznej zabudowy i możliwości urządzenia bezpiecznych wnętrz kwartałowych. Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Pozostałe publikacje opracowane w ramach projektu „4 kąty na trójkącie”:

Jak mieszkać?

Idea domu wielopokoleniowego

Kooperatywy.

Dom, który wspólnie wymyśliliśmy

Jak mieszkać?

Idea domu wielopokoleniowego

Manager kwartału.

Nowoczesne zarządzanie osiedlem

Ogrody społeczne.

Bank dobrych praktyk

Współpraca na osiedlu.

Jak współdziałać z instytucjami i organizacjami pozarządowymi

Konkursy dla mieszkańców.

Jak aktywizować lokalną społeczność

Bank lokali.

Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls
w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich

