

KONFERENCJA NAUKOWA NT. „REWITALIZACJA I KOMERCJALIZACJA KRAKOWSKICH TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH”

(Kraków, 14 kwietnia 2011)

ANNA FARIAN

Kolejna, czwarta już coroczna konferencja zorganizowana przez studenckie Koło Naukowe GRUNT działające przy Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, odbyła się 14 kwietnia 2011 roku na terenie kampusu UEK.

Tym razem tematem konferencji była „Rewitalizacja i komercjalizacja krakowskich terenów poprzemysłowych”. Ku zadowoleniu organizatorów, obradom - w których uczestniczyli zarówno przedstawiciele studentów, kadry naukowej, reprezentanci administracji publicznej oraz biznesu - przysłuchiwał się nadkomplet publiczności.

„Nie zabetonujemy nowych obszarów zielonego świata, ale wykorzystamy te już zabetonowane”. Słowa te, wypowiedziane przez prof. dr. hab. Adama Nalepkę podczas prelekcji otwierającej konferencję stanowią sedno koncepcji działań rewitalizacyjnych, a więc tych służących odnowie obszarów zdegradowanych, często zabytkowych, o przemysłowych, czy też wojskowych korzeniach.

Pierwsza prelekcja podczas konferencji należała do Pani Barbary Kopczyńskiej -

członka zarządu Roland Investments sp. z o.o., a jednocześnie uczestnika procesu rewitalizacji Zakładów Chemicznych „Bonarka”, która podjęła się wyjaśnieniu procesu rekultywacji zdegradowanych przemysłowo obszarów. Prezentacja uzupełniona była wystąpieniem na temat komercyjnych aspektów zarządzania obecnym obiektem BonarkaCityCenter, przygotowanym przez dyrektora zarządzającego pana Andrzeja Seligę.

Wyburzenie dawnych obiektów, oczyszczanie gruntów i likwidacja osadników (tzw. „hot spots”, stanowiących punkty lokalizacji ciężkich związków chemicznych) i wreszcie potrzeba skomunikowania obszaru zgodnie z potrzebami inwestycji, dowodzą jak duża istnieje zależność w zakresie ochrony środowiska (obowiązek usunięcia odpadów w procesie rekultywacji „ex situ”) oraz partnerstwa publiczno - prywatnego (wszystkie drogi powstałe przy tej inwestycji - około 3 km, wartości 70 mln PLN - wybudowane zostały przez jej udziałowców - TriGranit i IPR, po czym przekazane na rzecz miasta). BonarkaCityCenter, jako alternatywa dla centrum miasta, stanowi nową przestrzeń publiczną, nad którą królujący komin - jedyna pozost

stałość po byłych Zakładów Chemicznych „Bonarka”, przypomina o tym, że warto ponieść nakłady na rewitalizację, aby zapisać się w historii miasta i uświadomić znaczenie społecznych aspektów, podejmowanych we współczesnych miastach, inwestycji.

Drugi wykład wygłosił prof. dr hab. Stanisław Belniak, który w sposób bardzo ciekawy przedstawił listę największych utrudnień w zakresie rewitalizacji, wymieniając m.in. wadliwą gospodarkę gruntami, brak zdolności kredytowej danego obiektu, niekorzystną własnościowo strukturę mieszkań, ochronę konserwatorską, czy wreszcie brak potencjału dla rozwoju rewitalizacji.

Odpowiedzią (przynajmniej częściową) na poruszone problemy okazało się wystąpienie pana Roberta Zygmunta i pani Marii Bogdani - rzeczoznawców i analityków z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości. Proces rewitalizacji obszarów poprzemysłowych uzależnili oni od zmiany ich funkcji w centrach miast, spowodowanej: wysokimi cenami gruntów w centrum miasta i opłatami na rzecz ochrony środowiska, wysokimi obciążeniami wynikającymi z tytułu własności nieruchomości, dużym



poprzecznymi na grunty inwestycyjne w centrum miasta i wynikającymi bezpośrednio z niego tendencjami przenoszenia produkcji poza miasto. Wyszczególnili też etapy optymalizacji funkcji nieruchomości przemysłowej oraz zaprezentowali strukturę przepływów finansowych związanych z inwestycjami na obszarze poprzemysłowym (około 20% stanowią koszty nabycia gruntu, 10% to koszty przygotowania dokumentacji, a 70% to koszt samej inwestycji), co wyjaśnia przyświecająca ich wystąpieniu maksyma: „hossa na rynku nieruchomości – czynnikiem rewitalizacji!”

Na podstawie podanych licznych przykładów (Galerii Kazimierz, Krakowskiej Szkoły Wyższej, bazy PKS, zakładów Wawel, czy Elektrowni przy ul. św. Wawrzyńca) i wnikliwego opisu rewitalizacji krakowskiego Kazimierza, udowodnili, jak istotne jest zachowanie proporcji przestrzeni komercyjnych i publicznych (w tym zachowanie odpowiednich odległości między budynkami oraz zapewnienie sąsiedztwa parku czy zieleni),

włączenie kultury do procesu rewitalizacji oraz poszukiwanie inwestorów zagranicznych. Wszystko to zgodnie z założeniem, że mimo iż problem rewitalizacji nie jest uregulowany ustawowo, to jako instrument polityki lokalnej i zarządzania strategicznym rozwojem miasta, stanowi – jako plan działań i przedsięwzięć – instrument urbanistyki operacyjnej.

W świetle tej sytuacji prawnej, zadania opisanego progów możliwości realizacji działań rewitalizacyjnych podjęli się panowie Aleksander Błażejowski i Filip Ostrowski – przedstawiciele Urzędu Miasta Krakowa, Referatu ds. Rewitalizacji. Wymieniając jako główne narzędzia działań: dokument Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa z października 2005 r., projekty pilotażowe Lokalnych Programów Rewitalizacji Krakowa (z czego najważniejsze trzy, dla terenów silnie zdegradowanych: Starego Miasta, starej Nowej Huty i Zabłocia) oraz Internetowy Dziennik Zapytań, uświadomili nam, jak dużą rolę w rewitalizacji XXI-go wieku odgrywają aspekty społeczne i kulturowe. Ich wagę podkreśla fakt wyodrębnienia procesu rewitalizacji społecznej, a w zakresie urbanistyki – powstanie zagadnienia partycypacji społecznej w procesie planowania i zagospodarowania przestrzeni. Nasi goście wskazali też na fakt rozwoju drobnej działalności, towarzyszącej realizacji inwestycji infrastrukturalnych, za przykład podając kontrowersyjną, poprowadzoną dokładnie w miejscu dawniej wybudowanego mostu Cesarza Franciszka

Józefa, kładkę pieszo-rowerową im. Ojca Bernatka, której powstanie spowodowało wzrost wartości mieszkań w obszarze Kazimierza i Podgórze, pojawienie się kilku kawiarni i zlokalizowanie pod nią kilku barek, stanowiących niewątpliwie swoistą atrakcję turystyczną.

Zamykającym konferencję wystąpieniem był referat Marty Opióły – studentki UEK, zwyciężczyni konkursu zorganizowanego przez KN GRUNT pt. „Rewitalizacja – szansa, czy przeszkoda w zarządzaniu obiektem komercyjnym?”, w którym zaprezentowała perspektywę realizacji przestrzeni publicznej Rynku Krowoderskiego w Krakowie wobec pojawiających się trudności dla inwestorów (tekst pracy można pobrać ze strony www.grunt.uek.krakow.pl).

Na koniec, zwyczajowo dla najbardziej uważnych słuchaczy rozlosowano spośród prawidłowo wypełnionych ankiet bilety do kina i teatru ufundowane przez sponsorów naszego spotkania.

Już dziś zapraszamy na kolejną, piątą już konferencję która odbędzie się w przyszłym roku na przełomie kwietnia i maja. Tym razem podejmować będziemy temat zarządzania nieruchomościami komercyjnymi.

ANNA FARIAN
Koło Naukowe GRUNT

