

**Ekonomia społeczna – spotkanie z Ewą Kiptą**  
**Prezentacja multimedialna *Spoleczne aspekty rewitalizacji***  
**Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN”, 18 czerwca 2008**

**Ewa Kipta:** Zajmuję się partycypacją społeczną, planowaniem przestrzeni już bardzo długo, zaczęłam mniej więcej w 1991 r. Znajduję umiarkowane zrozumienie, więc tym bardziej widzę potrzebę upowszechniania tego rodzaju wiedzy.

To jest widok Lublina z roku 1608. Wówczas Lublin był bardzo ważnym miastem na szlaku między Wilnem a Krakowem, miał przed sobą świetlaną przyszłość. Są historyczne dowody na to, że Jagiellonowie w kwestii przeniesienia stolicy z Krakowa mieli kilka pomysłów: toczyła się kłótnia między Litwą a Koroną czy ma to być Lublin, czy Parczew. Ostatecznie – w myśl zasady „gdzie dwóch się bije, tam trzeci korzysta” – stolicą została Warszawa. Od tego czasu Lublin jest coraz bardziej marginalizowany. Państwo z Poznania [uczestnicy spotkania] macie ten przywilej, że wasze miasto zawsze było po drodze, tam, gdzie coś działo się w Polsce, w kierunku Zachodu – to był główny kierunek ekspansji. Natomiast Lublin żył zawsze z tego, co działo się na Wschodzie. Dopóki na Wschodzie coś się działo, to było dobrze. Ale kiedy przestało się dziać cokolwiek ciekawego, miasto miało się coraz gorzej, gdyż miasta przede wszystkim utrzymują się z pośrednictwa. W związku z tym, coraz większą naszą nadzieją, coraz mniej anachroniczną nadzieją, jest to, że na Wschodzie zacznie się dziać trochę lepiej. To są perspektywy rozwojowe, do których cały czas wracamy. Taka jest najogólniejsza podstawa rewitalizacji w Lublinie.

Mamy w Lublinie dzielnice, które powstały mniej więcej równolegle z budową linii kolejowej, po drugiej stronie rzeki. Ich funkcjonowanie łączyło się z budową XIX-wiecznego przemysłu. To są dwie dzielnice, które były w Lublinie dość specyficzne: Kośminek, założony przez właściciela o nazwisku Kościński – był tu zupełnie dobry układ urbanistyczny razem z zielenią, z różnymi dogodnościami społecznymi; na owe czasy była to wizja miast-ogrodów dla ubogich. Nie było czegoś takiego jak w Anglii, że właściciel zabudowywał fragment zabudową wiktoriańską, a potem dzierżawił te domy robotnikom, tylko zasada była taka, że mieszkania przechodziły na własność ludzi, którzy przyjeżdżali pracować w tym przemyśle. To były nieduże działki, oni sami sobie to budowali – byli właścicielami, a nie dzierżawcami tego zasobu.

Kośminek tak sobie funkcjonował dopóki nie zaczęto zamieniać jego otoczenia na osiedla wielkopłytowe. Kośminek też spotkałby taki los, gdyby nie to, że w ramach tych osiedli nie dało się zmieścić więcej niż już zmieszczono; scenariusz zburzenia wszystkiego i zbudowania nowych pięknych, szklanych – raczej betonowych – domów, to był raczej znikomy, gdyż na czterdzieści kilka hektarów wychodziło pięć mieszkań, byłoby więcej niż dotychczas. W momencie kiedy w 1991 r. się okazało – dla jednych było to odkrycie, dla innych powrót do normalności – że te grunty są prywatne, należą do kogoś, że mieszkający tam ludzie nie są tylko wypełnieniem tej tkanki miejskiej, ale są normalnymi ludźmi i w dodatku mają prawo do tych nieruchomości, to się okazało, że scenariusz wyburzenia, przenoszenia ludzi i tzw. ciężkiej inżynierii społecznej, jest w ogóle nie do zrealizowania.

Druga dzielnica o podobnym układzie, z tym że bardziej zróżnicowana: stare Bronowice. Obok

regulacji XIX-wiecznej były tam również pola, okresowo zalewane, stanowiące miejsce zamieszkania pracowników sezonowych w takich zakładach pracy jak cukrownia, młyny, itd. To były pola podzielone na działki, na działkach coś stało, ale niezbyt było to dobre. Robotnicy przyjeżdżali mniej więcej po żniwach, pracowali w fabryce i kiedy praca już się skończyła, to pakowali się i wracali do siebie na wieś, przychodziła wiosna, wszystko zalewała i tak się to toczyło. Aż wreszcie uregulowano rzekę i przestała ten obszar zalewać. Przyjezdni robotnicy nie byli już zmuszeni do wyjazdu, nie było to zresztą zbyt ekonomiczne. Tak ta zabudowa, trochę spontaniczna, utrwaliła się. Ale to też był problem. Tu postulat wyburzenia tego, co było i zbudowania nowego, był bardziej oczywisty. Ale również niewykonany.

Stan obu tych dzielnic na początku 1991 r. Dominuje drobna skala zabudowy, było tam bardzo niewiele, po kilkanaście, domów czynszowych, całą resztę stanowiły małe domki mieszkalne. Plany miejscowe z lat 60. do 80. dotyczyły całkowitej przebudowy na osiedla prefabrykowane z ofertą przesiedlenia mieszkańców do bloków. Ci ludzie, mieszkańcy dostawali średnio co dwa lata informację, że będą przesiedlani, po czym okazywało się, że znowu nie uda się tego zrobić, że nie ma na to możliwości. Atmosfera tymczasowości była tu dość paskudnie zaawansowana. Większość osób, które miały energię, wyprowadziła się z tamtych dzielnic. Ci, którzy się wprowadzali, traktowali to miejsce zamieszkania jako łatwy sposób na pozyskanie mieszkania w drodze wyłączeń i wysiedleń, ale to też się nie sprawdzało, ponieważ te terminy wciąż się oddalały.

Tereny przemysłowe już w 1991 r. były w trakcie restrukturyzacji albo były zagrożone bankructwem. Poważne braki infrastruktury technicznej wynikały z tego, że od lat 70. panował stan uzbrojenia terenu stworzony w latach 20. – wtedy Lublin miał duży projekt modernizacji i uzbrojenia terenu, były tu wodociągi znalezione jeszcze w XVII w, projekt finansowany z funduszy amerykańskich. Potem przez długie lata był eksploatowany, bez poprawiania, ewentualnie przedłużany na zasadzie horyzontalnej „wieży Babel”. Tak powstawały wszystkie osiedla wzdłuż jednej nitki infrastruktury, a w takim przypadku jedna awaria potrafi całą część miasta odciąć od elementarnych służb. Ta infrastruktura nie uwzględniała ani terenów zabudowanych spontanicznie, ani nie wszystkie ulice; był to taki luksus, mieszkańcy najczęściej chodzili po wodę ze źródła ulicznego, a ścieki wylewali do kanalizacji deszczowej, jeżeli taka była. Choć na głównych ulicach ta kanalizacja była.

Postępował proces starzenia się i ubożenia lokalnej społeczności, poza tym wysoka przestępczość. Ważne jest, że w 1990 r. kończą się mgliste obietnice, że ci ludzie dostaną mieszkania, że ich uwłaszczą, że władza wszystko za nich załatwi i wtedy następuje moment czarnej rozpacz. Nastąpiła kompletna zmiana reguł gry: władza mówi, że nie może dać mieszkań, bo nie ma, wiadomo, że nikogo nie będzie stać, wiadomo, że nagle ujawniona cena mieszkań okazuje się niewyobrażalnie wysoka dla tych mieszkańców, okazuje się, że nawet czynsze są niewyobrażalnie wysokie dla tych ludzi i właściwie nie wiadomo, co z tym fantem zrobić; do tego są właścicielami czegoś o czym przez ponad 20 lat mówiono im, że jest nic niewarte – z tym jest więcej roboty niż pożytku. Przez całe lata nie wolno im było tam nawet dziury załatać, bo było to utrwalanie niepożądanego stanu zainwestowania. Plany zabraniały remontów bieżących – sytuacja była dramatyczna. Tymczasem miasto zrobiło analizę sytuacji mieszkaniowej, z której wynikało, że 80% potrzeb mieszkaniowych nie wynika z wielości mieszkańców, ale z tego, że istniejący zasób

mieszaniowy jest w złym stanie technicznym – nazywało się to „luką remontową”. Polegała ona na tym, że eksploatowano zasób mieszkaniowy „na zawał” (to określenie górnicze), bez jakichkolwiek środków na utrzymanie bieżące. Okazało się, że zabiegi pt. „wyburzanie dzielnic i budowanie ich na nowo ze znikomym zyskiem, albo bez zysku”, jest luksusem, na który miasta nie stać i który w tych warunkach ekonomicznych jest absurdem. W związku z tym porzucono ten zamysł i postanowiono zrobić ruch w zupełnie innym kierunku, tzn. uszanować prywatną własność, uszanować stan zainwestowania, uszanować mieszkańców takimi jakimi są i pomóc im wyjść z tej sytuacji w jakiej się znaleźli – w dużej mierze nie ze swojej winy, gdyż była to konsekwencja historyczna.

Metody pracy z mieszkańcami jakie zastosowaliśmy, to były np. bardzo ostrożna ankieta polegająca na tym, że pytania były sformułowane w ten sposób, aby nie zapytać o za dużo, żeby nie naprowadzać ich na te odpowiedzi, które słyszeli przez 20 lat. Czyli: nie wolno pytać o całą dzielnicę, bo odpowiedź brzmi: wyburzyć, ona jest mocno wcisnięta ludziom w mózg. Trzeba było znać tę sytuację, by wiedzieć, gdzie są dziury w tym całym myśleniu. Inwentaryzacja urbanizacyjna, która była pierwszym wyjściem do mieszkańców, jednocześnie była sposobem na wyjaśnienie im tego, że są traktowani jako normalni właściciele i normalni obywatele. Pierwsze spotkanie, na którym zadeklarowano, że nie będzie wyburzania dzielnicy – zadeklarował to osobiście wiceprezydent miasta – odbyło się w kościele, który miał bardzo dobre notowania w sensie pomagania ludziom w stanie wojennym itd., był to kościół o dobrej konotacji, o dobrych tradycjach aktywności sąsiedzkiej. Spotkanie było okazją do tego, by mieszkańcy wyżalili się, to było konieczne; dla nich wyżalenie się było także upewnianiem się, że ci, którzy będą myśleć o przyszłości tego osiedla, mają świadomość jego problemów. Dla budowania relacji zaufania jest to podstawowa sprawa. Dwa następne spotkania odbyły się w miejscach wskazanych przez mieszkańców – w szkole, chodziło o to, by atmosfera była swobodna; na pierwszym spotkaniu chodziło też o to, żeby nikt nikogo nie pobił [śmiech]. W wyniku tych spotkań udało nam się pozyskać deklarację współdziałania na stałe: po dwóch reprezentantów z każdej ulicy. Chodziło nam o to, aby można na bieżąco proponować pewne rozwiązania projektowe tak, by były one konsultowane bezpośrednio z ludźmi. Przygotowywaliśmy szkice, dawaliśmy reprezentantom, wyjaśnialiśmy, oni szli do sąsiadów i dyskutowali. Jak im odpowiadało, to zwykle nie było żadnej reakcji, jak coś trzeba było wyjaśnić, to była reakcja na zasadzie pytania, a jak było coś, co im się nie podobało, to mówili nam o tym na spotkaniu. Wybraliśmy pracę w zespołach według ulic i kwartałów między innymi ze względu na łatwość takiej organizacji kontaktów. Potem okazało się to bardzo dobre, jeśli chodzi o metodę zapisu planów. W efekcie tych spotkań wyszliśmy na taki zapis planu (to były jeszcze czasy przedkomputerowe i właściwie początki kserografu, więc technicznie nie było łatwo), żeby ten, kto chciał inwestować dostawał bardzo szybko pełną informację na temat tego, co może. Rysunek planu dla kwartału był zestawiony na „rozkładówce” z ustaleniami tekstowymi i całość ustaleń inwestycyjnych wymagała jednej kopii formatu A3. Dwie strony: rysunek planu i tekst planu. Wszystko miało być związane, a nie oddzielnie, niezrozumiale, konsument skacze z rozdziału do rozdziału i ostatecznie nie wie co tam jest. Komplet informacji miał być na jednej stronie. W ustaleniach ogólnych były wyłącznie zapisy, które musiały mieć charakter ogólnoopisowy i procedury odchodzenia od zapisu, kiedy to nie dawało żadnych rozwiązań i uzgodnień między właścicielami.

Koleżanka, która pracowała nad planem Kośminka wykorzystwała drugą metodę. Z jednej strony bardziej odpowiadała jej psychologicznie, z drugiej strony odpowiadała dzielnicy – tam była bardziej jednorodna, mniej nerwowa, spokojniejsi ludzie, więcej emerytów. Koleżanka nie lubiła spotkań publicznych, więc poszła od domu do domu i rozmawiała ze wszystkimi mieszkańcami. Potraktowanie ich poważnie przyniosło mniej więcej taki sam efekt. Stara szkoła urbanistyczna prezentuje pogląd, że urbanista to fachowiec, który wie najlepiej. Otóż nie do końca – fachowiec w każdej dziedzinie, to jest człowiek, który umie zadawać odpowiednie pytania, a nie taki, który ma na nie gotowe odpowiedzi. Ekspertyza przestrzeni jest zawsze na miejscu; mieszkańcy zawsze będą wiedzieć lepiej jak funkcjonuje ten kawałek miasta niż najlepsi eksperci. Traktowanie mieszkańców jako partnerów przy planowaniu jest pogłębieniem ekspertyzy, to jest ważna rzecz, której się wtedy nauczyłam.

Program inicjatyw społecznych, który wynikł w efekcie opracowywania tego planu miejscowego, przyjęty w 1993 r., Kośminek w 1994 r. – oba plany nowa ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym unieważniła w swojej niefrasobliwości. Program inicjatyw lokalnych został powołany jako metoda realizacji tych obu planów i polegał na tym, że po pierwsze mieszkańcy mogli korzystać z inwestycji z udziałem mieszkańców – to był model stosowany wcześniej tylko w nowych osiedlach jednorodzinnych, z górnej półki. Mieszkańcy zbierali pieniądze, ustalali z miastem udziały i ustalali co będą budować w ramach uzbrojenia. Zawsze zabudowa indywidualna wyprzedzała uzbrojenie terenów, na tym polegały „cienie” gospodarki planowej. Planowano z udziałem mieszkańców, dzięki temu, że byli oni już nieco zintegrowani poprzez te spotkania, przygotowywali dokumentację w zakresie takim, jaki uważali za ważny. Angażowali się finansowo w przygotowanie dokumentacji, upoważniali jedną osobę do reprezentowania własnych interesów wobec miasta i byli uprawnieni do tego, by negocjować swój udział w realizacji uzbrojenia. Negocjacje zaczynały się od poziomu 50 na 50, zwłaszcza jeśli chodzi o wodociągi. Miastu bardzo szybko zaczęło zależeć na tym, by wodociągom towarzyszyła kanalizacja, więc w tym przypadku podział udziałów był 75 (dla miasta) na 25 (dla mieszkańców) i nawierzchnie: mieszkańcy mieli pokryć 10%, czyli niewiele więcej ponad dokumentację – tak mniej więcej wyglądał punkt startowy. Jeżeli np. wzdłuż drogi trafiały się nieruchomości miejskie albo ta droga, sieć służyła do obsługi jeszcze innych terenów, wtedy udział miasta odpowiednio wzrastał.

Nastąpił pewien punkt startowy, który przekonał mieszkańców, że jednak coś ma się zdarzyć. Otóż fabryka eternitu, która tam funkcjonowała – XIX- wieczna, wpisana do rejestru zabytków, piękna, z wieżą ciśnień – przestała istnieć, ale zostały po niej ogromne hałdy odpadów przemysłowych zawierających azbest. Wywożono go w otwartych ciężarówkach – skandal! Niestety w latach 80. neutralizację azbestu pojmowało się właśnie w kategoriach wywożenia go, zakopywania gdzieś – zupełnie bez pojęcia. W końcu udało się przekonać likwidatora do zrobienia porządnej rekultywacji tego obszaru. Badania geotechniczne wykazały, że całe to wysypisko jest szczelne od dołu. Wszelkie linie uzbrojenia zostały uwolnione od azbestu, rozgarnięto to, zabezpieczono, pochowano, żeby było ładnie i bezpiecznie. Spieraliśmy się jeszcze nt. krajobrazowego kształtowania przyz. Początkowo zaproponowano rozwiązanie „technokratyczne”: taka przyzma, jak każda inna. Ale ja powiedziałam: nie proszę pana, bo to będzie takie trwałe jak piramidy i musi pan to zrobić tak, żeby było w porządku. I jakoś się udało przekonać.

Udało nam się też rozproszyc informacje dotyczące prywatnej działalności wśród mieszkańców, przy czym miasto było postrzegane – zupełnie słusznie – jako niewiarygodny partner do udzielania tego typu informacji, a okazało się, że wystarczy podać ludziom jakiś kontakt i to załatwiło cały problem. Powiedzieliśmy: jest firma taka, taka i taka, i oni wiedzą jak zakładać przedsiębiorczość. Ulgi podatkowe dla inwestorów; ulga w podatku od nieruchomości, przydała się później kilku większym inwestorom. Z nawyku cały zespół projektowy, wszyscy w trybie wolontariatu, stali się konsultantami rodzących się tam inwestycji. Osiągnęliśmy ten stopień zaufania, że ludzie zastanawiając się, co chcą zrobić przychodzili do nas po poradę.

Trzecim, bardzo ważnym etapem była koordynacja działań urzędniczych. Chodziło o to, by działania urzędu w tamtym terenie były skoordynowane; niekoniecznie na poziomie dyrektorów, ale choćby na poziomie poddecyzyjnym. Powstał zespół do obsługi tego programu składający się z inspektorów, z ludzi z wydziału geodezji i gospodarki komunalnej, architektury, ochrony środowiska, spraw społecznych, itp. Jeśli coś trzeba było zrobić, to spotykaliśmy się, zastanawialiśmy się, każdy mówił co może zrobić. Np. trzeba było oczyścić teren nadrzeczny. Prezydent zdecydował, że wykona się to w ramach tzw. robót publicznych organizowanych przy udziale Urzędu Pracy. Więc zadzwoniliśmy do Urzędu Pracy z prośbą, by osoby wytypowane do tych robót były raczej mieszkańcami zainteresowanych dzielnic. Z wydziału gospodarki komunalnej zdobyliśmy informacje o przetargach, cenniki firm zbierających śmieci, zrobiliśmy zestawienie i znów poszliśmy od domu do domu przy rzece mówiąc, że jest taka informacja, będą zbierane śmieci, gdyby państwo zauważyli kogoś, kto wywozi i zostawia tutaj śmieci, to proszę nie pozwolić, ewentualnie zadzwonić do straży miejskiej. Nie było to na zasadzie, „żebyście państwo nie wywozili” – choć pewnie sami też wywozili. Miasto miało uchwałę śmieciową, która pozwalała na zmuszenie do zawarcia umowy na wywóz śmieci, ale w tym kraju przymus jest nieskuteczny. Niewielu urzędników przyjmuje to do wiadomości, ale każdy z nas wie, że pomysłów na obchodzenie nakazów i zakazów jest więcej niż samych nakazów i zakazów. Nie ma sensu powielać tej metody. Ponadto te śmieci im przeszkadzały, śmierdziały najbardziej i im zależało na tym, by było tam czysto – trzeba to tylko w sposób logiczny przyjąć. W efekcie powstała tam nawet prywatna firma wywożąca śmieci.

Takie były efekty finansowe tego wszystkiego. Szacowaliśmy udział inwestycji prywatnych bardzo ostrożnie. Widząc odnowiony na zewnątrz budynek, pomalowany, mówiliśmy: no może dwa tysiące tutaj wydano. Tego rodzaju metoda obliczeń była skuteczna do 1998 r. Później inwestycje stały się tak zróżnicowane, że tego typu szacowanie straciło wiarygodność. Poza tym zdeorganizowano nas i metoda nam się „sypnęła” [śmiech]. Proszę zauważyć: w biednych dzielnicach wygenerowano w ciągu trzech lat 3,5mln. zł na inwestycje – licząc bardzo ostrożnie, nie zdziwiłabym się, gdyby to było 5mln. To jest „ekonomia antymetropoidalna”. W środowiskach biednych też obowiązuje zasada czas to pieniądz, z tym, że oni mają więcej czasu niż pieniędzy i to można przełożyć w drugą stronę, trzeba tylko pomyśleć; to nie jest mechanizm, który działa od razu, natychmiast. On potrzebuje przetworzenia.

To jest jedna z poważniejszych inwestycji, które tam się wydarzyły. I tak: proces planistyczny z udziałem mieszkańców, to lata 1991-93, przy czym do końca 92 r. to była praca z mieszkańcami nad planem, a cały rok 93 – kłótnia z urbanistami, czy tak w ogóle da się robić urbanistykę.

Lata 1993 do 2000 r. – program inicjatyw lokalnych jako wdrażanie tego planu, czyli pomoc w uzbrajaniu terenu, oczyszczanie terenów nadrzecznych, konsultacje dla inwestorów lokalnych, wykorzystywanie szans na prywatną przedsiębiorczość.

Od 2000 r. nastąpiła reorganizacja, dezorganizacja procesu. Teraz toczy się on własnym rozpędem – nikt tego nie generuje, natomiast inwestycje prywatne są, dzielnica jest mniej więcej normalna. W efekcie tego programu obie dzielnice wyszły ze stanu zapaści do dolnej strefy normalności. One nigdy nie wybiją się na najbogatsze dzielnice w mieście, ale przecież gdzieś muszą mieszkać ludzie, którzy nie są najbogatsi.

Od 2005 r. jest nowy problem rewitalizacji, który ma kontynuować te inwestycje. Powinna nastąpić modernizacja głównych ulic prowadzona przez miasto, ale miasto ma swoje hierarchie i to nie jest najważniejsza ulica. Trzeba będzie więc jeszcze trochę poczekać.

W latach 1994-98 wygenerowano ok. 8mln. inwestycji przy udziale miasta nie przekraczającym 18%. Uruchomiono proces poprawy na terenie ok. 75% działek mieszkalnych i 100% terenów pod aktywność gospodarczą, dostępność uzbrojenia podziemnego zwiększyła się z 50% obsługi tych działek do 90%, aktywność gospodarcza – ok. stu sklepów i drobnych przedsiębiorstw, poprawa stanu terenów zielonych, ścieżka rowerowa, place zabaw, likwidacja dzikich wysypisk, utwardzenie nawierzchni kilku ulic i poprawa jakości ich zabudowy, doprowadzenie obu dzielnic do stanu nie grożącego ostrym kryzysem społecznym i gospodarczym, czyli zrównoważenie ich rozwoju – to się działo bez jakiegokolwiek uzależnienia od finansowania zewnętrznego. Tylko początek procesu był zależny od finansowania miasta, teraz jest już zrównoważony, nie wymaga pieniędzy z zewnątrz. Te dzielnice w jakimś sensie sobie poradzą.

(To jest brzeg rzeki, który funkcjonował jako dzikie wysypisko, ze ścieżką rowerową. To jest ścieżka rowerowa. Wszystko to jest ciągiem przyczynowo-skutkowym pracy z mieszkańcami.)

Pierwsza sprawa to odzyskanie prawa do kształtowania własnej przestrzeni życia. Mamy w tej kwestii bardzo patologiczne myślenie. Po pierwsze wynika to stąd, że bardzo dużo osób rosło i dorastało w wielkiej płycie, a wielka płyta ma to do siebie, że dysponuje przestrzenią zunifikowaną i mebluje nam w mózgu. Przestrzeń własna ogranicza się do własnego mieszkania. Przestrzeń cudza, nawet wroga zaczyna się tuż za progiem – to jest powód, dla którego w Polsce prawie wszędzie jest brzydko. Ważny jest mechanizm osvajania przestrzeni trochę dalszej niż własna skóra. Kształtowanie własnej przestrzeni życia jest też szansą dla przedsiębiorców. Z tego wynika budowanie poczucia godności, potem następuje odbudowa więzi z miejscem i z ludźmi, współdziałanie, samopomoc grupowa i w jakiejś przyszłości spokojnie możemy się doczekać czegoś, co nazywa się patriotyzmem lokalnym – za to się niekoniecznie umiera, ale na pewno lepiej się z tym żyje.

Stare Miasto – widok z Bramy Trynitarzkiej – polecam, warto tam pójść dla zrozumienia tego miasta. Wychodzimy od lat 40., powojennych.

Lubelskie Stare Miasto nie było mocno zniszczone w czasie wojny, więc odbudowa miała charakter makijażowy. Ale od początku była to dzielnica biedna. To, co działo się po wojnie, to było odbieranie praw właścicielskich tym, którzy przeżyli, demontaż pozostałości mieszczaństwa niektórzy mieszczenie, właściciele ziemscy dostawali zakaz zbliżania się do swoich dawnych posesji, do własności. Albo wyprowadzano ich siłą, albo innymi sposobami. Administracyjne zasiedlanie zasobów mieszkaniowych uzasadnione zniszczeniami wojennymi; to nie było działanie zupełnie pozbawione racji. Zasiedlano bardzo gęsto, ludźmi bardzo różnymi. Utrwalenie XIX-wiecznych standardów sanitarnych: w ramach odbudowy nie poprawiano stanów sanitarnych, a one były właśnie na miarę XIX w. – wspólne toalety na podwórzach. Poprawa estetyki wg bardzo dobrych zasad wypracowanych jeszcze przed wojną; np. jedna z kamienic na Rynku była malowana przez Cybisa i to widać do dziś. Świetni artyści byli zaangażowani w to, by Stare Miasto wyglądało dobrze.

W latach 1954-68 nastąpiła stagnacja, czyli obniżanie statusu społecznego mieszkańców mechanizmem już samoistnym. Ci, którzy potrafili sobie lepiej radzić, wyprowadzali się. Przydział w zasobie komunalnym można było dostać na podstawie kryteriów coraz niżej ustanawianych. Np. w latach 70. tylko ludzie, którzy właśnie wyszli z więzienia kwalifikowali się do tego, by dostać mieszkanie z przydziałów komunalnych. Zasób traktowany jako komunalny był zasiedlany takimi ludźmi. Tym bardziej wszyscy inni starali się stamtąd uciec. Skoro w Lublinie wytworzyły się warunki do budowania czegokolwiek na zewnątrz (Os. Hansena, itp.), z tego terenu uciekano.

1960 r. do 1990 r. – program rewaloryzacji. Program ten był prowadzony przez moją pierwszą szefową, panią architekt Jadwigę Jamiołkowską. Działała z wielką wiarą i chęcią zrobienia czegoś naprawdę dobrego; wykonano bardzo dokładne badania socjotopograficzne. Nagle okazało się, że władza chce dokonać tu przebudowy społecznej. Z punktu widzenia mieszkańców wyglądało to tak: najpierw się z nimi rozmawia, pyta, a później mówi się im, że nie są zbyt dobrzy do mieszkania na tym terenie!

Konsekwencje takiego postępowania trwały do lat 90., kiedy próbowaliśmy organizować tu spotkania na temat przyszłości Starego Miasta i mieszkańców przychodziło dwoje – oni mają pamięć, pamięć, która przetrwa wszystkie kadencje, wszystkie systemy. Jeżeli raz ich się tak potraktowało, to więcej tak łatwo się nie dadzą. Wszelkie metody partycypacji społecznej, stosowane w sposób przewrotny, w efekcie odbijają się rykoszetem i wracają z bardzo negatywnymi skutkami. Trzeba o tym pamiętać.

Do 1990 r. budynki o najgorszym stanie technicznym wysiedlono – one rzeczywiście były w dużym stopniu zasiedlone przez element. Przeniesiono ich gdzieś i razem z nimi przeniesiono problem – to nie jest rewitalizacja: przenoszenie problemu z jednego miejsca na drugie nie jest rewitalizacją!

Opróżnienie budynku, kompleksowe badania architektoniczno-historyczno-archeologiczne-wszelkie inne trwały ok. dwóch lat.

Projektowanie przez następny rok albo dwa – i jeśli były pieniądze, to następowała realizacja.

W efekcie, w ciągu dwudziestu lat pracy, zrealizowano ok. 10% zasobów. Takie tempo było absolutnie nie do przyjęcia. Takie procesy stosowano we wszystkich kompleksowych budowlach, o ile nie były tzw. inwestycją priorytetową (a z priorytetami też było różnie, bo np. Zamość przez pewien czas był priorytetem i nienajlepiej na tym wyszedł).

To co zrobiono, czyli trybunał, dom stowarzyszeń twórczych – Grodzką 3, 5, 5a, ósmy kwartał, który jest wyżej – te prace były robione na bardzo przyzwoitym poziomie; standard jakości robót, dzięki temu, że PKZ-y dysponowały dość dobrym zasobem fachowym.

1995 r. – to „nabranie wody w usta” – finanse, które były na rewaloryzację skończyły się, państwo przestało finansować, powstały samorządy. Te, na początku były wyposażone bardzo ubogo w możliwości inwestycyjne. Jedyne co mogły zrobić, to kontynuować już zaczęte projekty i przede wszystkim zająć się porządkowaniem stanów prawnych. Tu był straszny bałagan: wszystko było „nasze” i nagle okazało się, że trzy odnowione kamienice są prywatne. To jest tzw. chichot historii; przyszli właściciele i powiedzieli: dziękujemy. Problem polega na tym, że trzydzieści innych zostało doprowadzonych do ruiny.

Rewitalizacja: etap I: lata 1995-2005. Efekty tego państwo widzą. Dostyc poważna awaria sieci kanalizacyjnej, która wydarzyła się pod nami [Brama Grodzka] w 1995 r. pociągnęła za sobą decyzję prezydenta, że trzeba wymienić kompleksowo całą sieć tutejszego uzbrojenia podziemnego, ponieważ ona, jak mówiłam, była robiona w roku 1926. Potem ją tylko rozszerzano w miarę potrzeb metodami takimi a nie innymi. A jest to przecież wzgórze lessowe – less ma to do siebie, że jeśli dopuści się do niego wodę, to on zaczyna płynąć. Przez lata 80. co jakiś czas się okazywało, że jakaś tawerna się zapada, na szczęście nie pod budynkiem. Były to dość spektakularne wypadki: robiła się dziura wielkości samochodu ciężarowego – czasami z tym samochodem w środku. Prezydent, pan Paweł Bryłowski podjął decyzję o wymianie uzbrojenia. Do tego została opracowana koncepcja zagospodarowania przestrzeni publicznych i uzbrojenia, która obejmowała całe Stare Miasto i funkcjonowała jako dokument koordynujący opracowania szczegółowe dotyczące każdej ulicy i każdego odcinka. Do tej koncepcji powstał zarys strategii rewitalizacji składający się z czterech głównych aspektów:

- poprawa przestrzeni publicznych i infrastruktury – ta część była w gestii miasta
- stymulacja funkcji kulturalnych i społecznych – miasto miało je wspierać, ale zależały od instytucji kulturalnych i społecznych – tu najlepszym przykładem jest właśnie Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN”, który był jednym z pionierów funkcjonowania tutaj
- rozwój usług i turystyki – czyli budowanie potencjału gospodarczego, który poprawi koniunkturę i umożliwi poprawę stanu technicznego całej zabudowy
- poprawa warunków mieszkaniowych – i to jest rzecz, która jeszcze nam nie do końca wyszła; zaczęła się już w 2003 r.

Schemat przedstawia mniej więcej zależności: miasto, przedsiębiorcy, mieszkańcy. Dysponenci sieci w porozumieniu z miastem realizują przestrzenie publiczne. To ma wpływ na takich pionierów jak właśnie Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN” i instytucje kulturalne oraz na poprawę funkcjonowania usług i turystyki – państwo nie uwierzyło, ale na początku lat 90. na Starym Mieście były dwie kiepskie knajpki. Miasto pomagało opróżnić budynki w parterach jako



przywracanie logiki historycznej kamienic: na poziomie parteru była działalność gospodarcza, a wyżej mieszkalna; miasto pomagało też trochę turystyce – założono ośrodek informacji turystycznej.

W międzyczasie wytworzyło się sprzężenie zwrotne między stowarzyszeniami, instytucjami kulturalnymi i działalnością gospodarczą: przy instytucjach kulturalnych często pojawiała się jakaś knajpka, żeby poprawić ekonomikę, jednocześnie często restauracje miały ofertę artystyczną typu występy, wystawy, itp., którą traktowały jako własną promocję. To sprzężenie funkcjonuje do dzisiaj.

Zaczyna się myśleć o warunkach mieszkaniowych jako możliwości zamieszkania blisko miejsca pracy dla osób zaangażowanych w sprawy kulturalne i przedsiębiorczość.

Przestrzenie publiczne mamy już zrobione prawie w całości, poza podwórkami i poza tym, że zawsze da się coś jeszcze poprawić.

Mamy taką sytuację „w pół drogi” – Stare Miasto zostało uznane za pomnik historii, co jest wejściem do przedsięwzięcia wpisania na listę dziedzictwa światowego UNESCO, o co będziemy się starać. Są obiekty wpisane na europejską listę dziedzictwa kultury. Zaczyna się „owczy pęd” w kierunku gastronomicznym, ale na szczęście z domieszką kultury. Studenci uczelni lubelskich uważają właściwie ten teren za swój, co jest dobrą konotacją i rokuje dobre nadzieje na przyszłość Starego Miasta. Nadal pozostaje nierozwiązana kwestia polityki mieszkaniowej w tym miejscu.

Na podsumowanie powiem o udziale społeczności lokalnej w procesach rewitalizacji planistycznej itd. – po co coś takiego?:

- jest to ekspertyza w ocenie
- ocena potrzeb i możliwości – choć na samym początku możliwości mają prawo jawić się lokalnej społeczności jako nieoczywiste, może im być trudno widzieć szanse
- ocena adekwatności działań i programu – to są ludzie, którzy bardzo realistycznie oceniają różne propozycje; można ich składać bardzo dużo, chodzi o to, by któraś zaskoczyła – to chyba najważniejszy aspekt.

Zanik reakcji negatywnych, lękowych na zmiany. W terenach kryzysowych, w takich dzielnicach jak Stare Miasto czy w dzielnicach wcześniej omówionych, mieszkają ludzie naprawdę doświadczeni przez los. Im już wszystko obiecywano, już wszystkiego (niczego) nie dotrzymano, sami sobie często plują w brodę, bo woleliby być gdzie indziej, robić coś innego. Jeżeli się wchodzi w taki teren, to reakcja lękowa mieszkańców na fachowców jest naturalna; o tym trzeba wiedzieć: będą się bać wszystkiego, czego nie znają. Doświadczyli za dużo, żeby reagować inaczej. W związku z tym cały proces partycypacji społecznej jest po to, żeby przestali się bać. Jeśli przestaną się bać, mogą pomóc rozwiązać jakiś problem, może sami go rozwiążą.

Uczestnictwo w działaniach programowych – zmiana nie musi być robiona przy użyciu funduszy publicznych; każdy z nich będzie się angażował i nawet jeśli ma nieduże środki, to one też mogą coś wygenerować. Wygenerować w sposób bardzo mądry. Ci ludzie nie mają zwyczaju marnować

pieniędzy i wysiłku, więc jest to efektywne uczestnictwo. Wytwarza się magiczny efekt symetrii, o którym się pisze w różnych dokumentach programowych. Polega on właśnie na tym, że efekty końcowe są większe niż suma efektów cząstkowych.

Jeszcze jedna ważna rzecz: gwarantowanie trwałości procesu rewitalizacji. Tak jak mówiłam, rewitalizacją z prawdziwego zdarzenia zajmuję się już lat 18 – to są rzeczy, które robi się długo. Taka jest natura rzeczy; miasto przekształca się bardzo długo i dobrze, że tak jest. Teraz mamy do czynienia z tym, że jedna opcja polityczna wygrywa i zaczyna wszystko od początku, następna mówi, że to było niedobre i zaczyna na nowo. To najlepszy sposób na marnowanie społecznego, ekonomicznego kapitału. To jest „strzelanie sobie w kolanko”. Miasto powinno się rozwijać w sposób spokojny. Można np. przekładać akcenty, naturalna korekta, naturalny mechanizm samoregulujący jest potrzebny. Natomiast negowanie tego, co się robiło i negowanie wszystkich jest idiotyzmem, potem odbija się to na samych negocjujących – następna kadencja będzie krytykować ich. Zaangażowanie mieszkańców, którzy będą zainteresowani uciążeniem tego rodzaju logiki zmian jest gwarancją sukcesu procesu rewitalizacji w sytuacji kiedy zmieniają nam się wciąż władze.

Psychologia programowania rozwoju. Są trzy aspekty pozytywne i trzy aspekty negatywne. Pytanie o pożądane kierunki zmian jest zaproszeniem do autorstwa, osłabieniem strachu przed zmianami, kurtuazją wobec gospodarzy terenu – jest po prostu pukaniem do drzwi: czy można? Planowanie przy otwartej kurtynie oznacza prawdziwe konsultacje w toku nad programem, współautorstwo nad programem i koalicję, czyli warunek wstępny do współdziałania przy realizacji.

Partnerska realizacja programu to wielośrodkowy proces wprowadzania zmian, czyli zmiany zachodzą nie tylko dlatego, że ktoś o nich pomyślał, ale dzięki temu, że ileś podmiotów myśli w tym samym kierunku. To się nazywa zarządzanie przez cele. Jak ustali się cele, uwspólni się je, wtedy wiele środków idzie w jednym kierunku i działania są znacznie skuteczniejsze.

Negatywne aspekty psychologiczne: zbiorowy sukces działań społecznych – niektórzy tego nie trawia, oznacza to dla niektórych osłabienie woli politycznej do zawierania jakichkolwiek form partnerstwa, wolą albo sami, albo nie. Niecierpliwość, czyli niechęć do działań programowanych, preferencje do działań doraźnych – to dobrze wygląda w mediach, to się świetnie sprzedaje; ktoś mówi: ja to zrobię i robi – po czym wychodzi mu albo nie.

Kult nowości – to jedna z przykrych spraw. Niektórzy uważają, że nie warto zajmować się starymi dzielnicami, może lepiej je wyburzyć i zbudować od nowa.

Z tych trzech aspektów też trzeba sobie zdać sprawę, żeby wiedzieć z czym mamy do czynienia i dlaczego mamy kłopoty.

Dlaczego trzeba robić partycypację społeczną? Niektórzy uważają, że wynika z demokracji, z poprawności politycznej, jej brak wywołuje negatywne reakcje – i tak też jest. Ale naprawdę chodzi o to, że człowiek ma naturalną potrzebę kształtowania swojego otoczenia. Ci ludzie dzięki temu może oswoją się z tą przestrzenią i oswoją ją dla siebie.