

Odnowa miast i wspieranie rozwoju urbanistycznego w Niemczech

Prof. dr Michael Krautzberger
Bonn/Berlin

Poznań, 02. czerwca 2004

Program istniejący od 1971 roku

Co oznacza rewitalizacja miast dla jego mieszkańców?

- wzrastającą konieczność przystosowań i modernizacji struktur urbanistycznych
- zmienione struktury użytkowe, dostosowane do nowych potrzeb, pociągają za sobą zmianę innych struktur urbanistycznych
- użytkowanie terenu i zabudowy ulega zmianie
- dotychczasowe funkcje (mieszkaniowe, rzemieślnicze, usługowe) konkurują z innymi funkcjami
- mogą wystąpić konflikty między dotychczasowymi i przyszłymi funkcjami lub użytkownikami

Konflikty celu

- Zachowanie istniejącej budowlanej lub infrastrukturalnej sytuacji może być pożądane,
- może jednak stanowić przeszkodę dla koniecznych i postulowanych przemian.

Dlaczego rewitalizacja miast jest zadaniem politycznym?

- Kogo właściwie rewitalizacja miast dotyczy?
- Wykorzystanie terenu pod zabudowę oraz inne formy użytkowania obszarów miejskich są przede wszystkim sprawą prywatnych i publicznych podmiotów
- czyli właścicieli, dzierżawców i najemców, publicznych i prywatnych przedsiębiorstw infrastrukturalnych, inwestorów.
- W jaki sposób można jednak pogodzić te różnorodne i częściowo kontrowersyjne interesy dla osiągnięcia wspólnego, wzajemnie dostosowanego i socjalnie akceptowalnego działania?

Rewitalizacja miast a idea miasta europejskiego

- Charakterystycznym dla miast europejskich od stuleci jest to, że dalszy rozwój istniejących lokalizacji, zmiana form ich użytkowania, przebudowa, a także po części znaczny rozrost przestrzenny, odbywają się przy zachowaniu istniejącej tkanki miejskiej.
- Miasto europejskie jest wynikiem starannego planowania i częścią europejskiego dziedzictwa.
- W amerykańskim systemie osadniczym dominuje odmienna tendencja: procesy osadnicze pozostawione są w dużej mierze siłom rynkowym
- czego skutkiem jest rozproszenie osadnictwa i drastyczne zużycie terenu, utrata funkcji centralnych miast, powstawanie, w europejskiej skali odniesienia, bezkształtnych struktur osadniczych.

Kluczowe zadania komunalnej polityki w zakresie odnowy miast polegają na:

- **stworzeniu ram dla modernizacji struktur miejskich,**
- **zarówno budynków, jak i infrastruktury,**
- **zabezpieczeniu i sterowaniu rozwojem terenów niezabudowanych,**
- **zmianie przeznaczenia terenów śródmiejskich, stosownie do współczesnych wymagań,**
- **zapewnianiu równowagi między ekonomicznymi, społecznymi i ekologicznymi interesami.**
- **zadaniem komunalnej polityki odnowy miast jest zapewnienie możliwości realizacji potrzeb i rozwoju społeczeństwa miejskiego**

Jakie zadania realizowane są w
procesie odnowy miast?

Wyburzanie czy odnowa?

- Programowe założenia i koncepcje rozwoju urbanistycznego ulegają zmianom
- „Miasto dla samochodów”?
- „Rewitalizacji wielkopowierzchniowa”?
- „Rewitalizacja zachowawcza”
- „Ekologiczny rozwój miast”
- „Miasto socjalne”
- „Przebudowa miast”

Kim są wygrywający i przegrywający w tym procesie?

- Utrata przestrzeni mieszkaniowej
- Zmniejszenie oferty tanich mieszkań
- Jak rozwija się handel?
- Jak reagują czynsze?
- Jak kształtują się ceny działek?

Prawo rewitalizacji

- specjalne prawo dla obszarów znajdujących się w złym stanie urbanistycznym
- ogólne (całościowe) przedsięwzięcie urbanistyczne
- co oznacza występowanie nie tylko *jednego* problemu
- ale wielu problemów
- instrument o największym zasięgu działania
- prawo gruntowe, planowania i wspierania

Wyznaczenie przez gminę obszarów do rewitalizacji

- wstępne badania rozpoznawcze
- określenie ogólnych celów rewitalizacji
- uchwalenie statutu obszaru rewitalizacji
- przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych
- po zakończeniu rewitalizacji: uchylenie statutu obszaru rewitalizacyjnego

Ramy prawne

- publiczny charakter procesu
- współdziałanie władz

Planowanie

- wstępne badania rozpoznawcze
- opracowanie koncepcji rewitalizacyjnej
- kontynuacja i uaktualnianie planu rewitalizacji

Prawo rewitalizacji

- specjalne prawo dla obszarów w złym stanie urbanistycznym
- ogólne (całościowe) przedsięwzięcie urbanistyczne
- co oznacza wstępowanie nie tylko jednego problemu
- ale wielu problemów
- instrument o największym zasięgu działania
- prawo gruntowe, planowania i wspierania

Prawo gminy do interwencji

- odmowa zezwolenia na przedsięwzięcia sprzeczne z celami rewitalizacji
- prawo pierwokupu działek
- ułatwienia w nabywaniu działek
- zakaz stosowania „spekulacyjnych” cen gruntów na obszarach rewitalizacji

Finansowanie:

- współudział właścicieli
- poprzez wkład własny
- lub też poprzez opłatę wyrównawczą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Zestawienie kosztów i finansowania działań

- (1) Gmina ma obowiązek odpowiednio do stanu planowania
- zestawienie kosztów i finansowania
 - sporządzić
 - Zestawienie musi zostać uzgodnione z innym podmiotami publicznymi,
 - których interesy zostaną naruszone w procesie rewitalizacji
 - i przedłożone organom administracji wyższego szczebla.

(2) W kosztorysie gmina musi

- przedstawić koszty całościowego przedsięwzięcia, które poniesie z tytułu prowadzonej rewitalizacji.
- Koszty przedsięwzięć związanych z rewitalizacją, a obciążające inne podmioty działające w interesie publicznym,
- należy podać do wiadomości

(3) W zestawieniu finansowania gmina musi podać:

- planowane źródła finansowania kosztów ogólnego przedsięwzięcia
- źródła finansowania i środki wspierania działań prowadzonych w oparciu o inne podstawy prawne
- planowane finansowanie kosztów poniesionych przez inne podmioty działające w interesie publicznym należy podać do wiadomości

Finansowanie

- państwowe (federalne i landowe) programy wspierania urbanistycznego

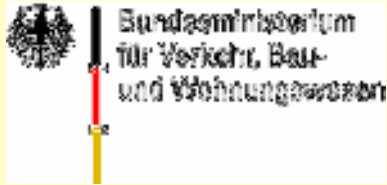
Wspieranie rozwoju urbanistycznego przez federację

- **Wspieranie rozwoju urbanistycznego** stanowi od 35 lat jeden z podstawowych instrumentów wspierania trwałej odnowy i zrównoważonego rozwoju miast i gmin w Niemczech.
- Wraz ze zjednoczeniem Niemiec instrument ten został z powodzeniem zastosowany w nowych krajach związkowych.
- Struktura, cele i zastosowanie programu okazały się być skuteczne.

Wspieranie rozwoju urbanistycznego przez federację

Wspieranie rozwoju urbanistycznego jest programem pomocy inwestycyjnej i zostało zatwierdzone w niemieckiej ustawie zasadniczej o randze konstytucyjnej:

- Art. 104 a ust. 4 ustawy zasadniczej umożliwia przyznawanie przez federację **środków pomocowych** na finansowanie szczególnie ważnych inwestycji landów i gmin (związków gmin), celem
- usunięcia czynników naruszających ogólną równowagę ekonomiczną
- wyrównania różnic w rozwoju ekonomicznym na obszarze państwa
- koniecznego wspierania wzrostu ekonomicznego.



Wspieranie rozwoju urbanistycznego przez federację

- Rząd federalny i landy przypisują wspieraniu rozwoju urbanistycznego na tej podstawie duże znaczenie ekonomiczne, społeczne i kulturowe. Postrzegają je jako istotne wewnętrzpaństwowe i gminne zadanie, a w sensie założenia programowego – podstawowy instrument wspierania zrównoważonego rozwoju.
- Środki pomocowe, pochodzące z programu wspierania rozwoju urbanistycznego federacji i landów, przyczyniają się do rozwoju gospodarczego, a poprzez to do wzrostu zatrudnienia.
- Środki powinny być w pierwszej kolejności kierowane na obszary miejskie i wiejskie o znacznych trudnościach strukturalnych. W ten sposób wspierana jest poprawa atrakcyjność miast i gmin jako miejsc zamieszkania i lokalizacji działalności gospodarczych, tworzenie i utrzymywanie nowych miejsc pracy oraz trwałe i zorientowany przyszłościowo rozwój.

Wspieranie rozwoju urbanistycznego przez federację

Środki są przeznaczane przede wszystkim na:

1. **wzmocnienie centrów miast oraz centrów w częściach miast pod względem funkcji urbanistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego oraz wymagań ochrony i konserwacji zabytków; ponowne zagospodarowanie nieużytków miejskich, zwłaszcza położonych na obszarach śródmiejskich, przy uwzględnieniu ich właściwego przyporządkowania funkcjonalnego (obszary o funkcjach mieszanych)**
- dla realizacji tego celu stoją do dyspozycji komponenty programu „Przedsięwzięcia rewitalizacyjne i rozwojowe” w starych i nowych landach oraz „Urbanistyczna ochrona zabytków” w nowych landach i Berlinie Wschodnim.

Wspieranie rozwoju urbanistycznego przez federację:

Środki są przeznaczane przede wszystkim na:

2. Przedsięwzięcia urbanistyczne dla poprawy struktury socjalnej

na ten cel przeznaczone zostały środki w ramach programu „Kwartaly miejskie o szczególnych potrzebach rozwojowych – miasto socjalne”, obowiązującego we wszystkich landach

Wspieranie rozwoju urbanistycznego przez federację:

Środki są przeznaczane przede wszystkim na:

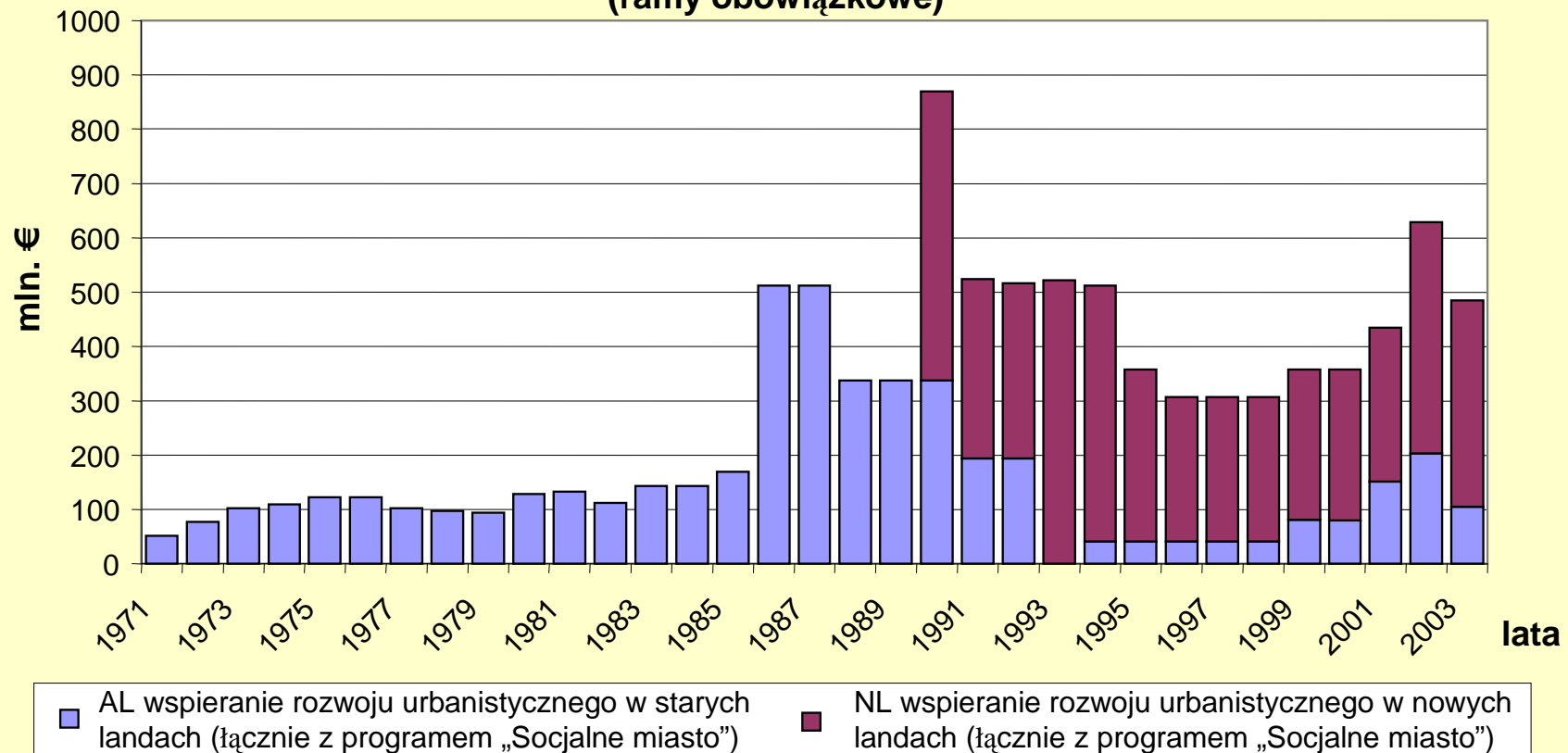
3. Przebudowę miast w nowych landach i w Berlinie Wschodnim poprzez rozbiórki budynków i poprawę zagospodarowania terenu

W tym przypadku następuje celowe wspieranie w ramach programu „Przebudowa miast Niemiec Wschodnich – dla wartych zamieszkania i atrakcyjnych miast”

Wspieranie rozwoju urbanistycznego miast przez federację

- od 1998 roku do 2002 roku wysokość środków przeznaczonych na ten cel uległa podwojeniu
- również w przyszłości wsparcie finansowe ma być utrzymane na wysokim poziomie

Subwencje państwowe na wspieranie rozwoju miast
(ramy obowiązkowe)



Wspieranie rozwoju urbanistycznego miast przez federację

- Rewitalizacja miast zachowuje i wzmacnia istniejące struktury, przeciwdziała „rozlewaniu się” miast, a poprzez to pomaga redukować ruch (transport)

Zgorzelec, Büttnerstraße



czerwiec 1990



czerwiec 1998

Lipsk, dworzec główny



czerwiec 1990



marzec 1998

Miśnia, Marktstraße



sierpień 1994



czerwiec 1998

Wspieranie rozwoju urbanistycznego miast przez federację

Wspieranie rozwoju urbanistycznego niesie dodatkowo **efekty polityki gospodarczej oraz zatrudnienia:**

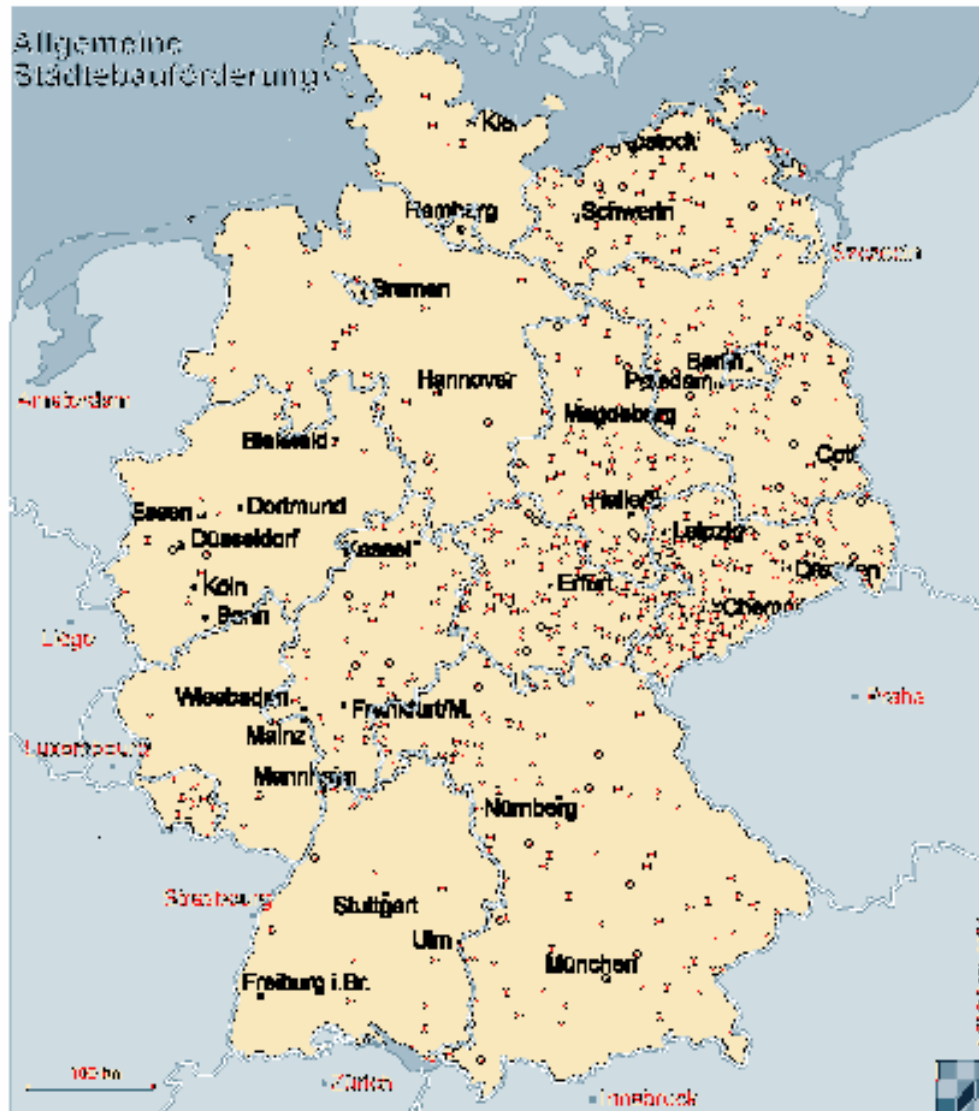
- około 50 centów środków wspierania rozwoju urbanistycznego pociąga za sobą 4 Euro nakładów na publiczne i prywatne inwestycje budowlane
- dzięki programowi wyposażonemu w ok. 0,5 mld Euro rocznie pośrednio lub bezpośrednio zatrudnionych może być około 80.000 osób



Dodatkowe efekty wspierania rozwoju urbanistycznego

- **wspieranie publiczne w wysokości
1 mln Euro**
- **inwestycje prywatne w wysokości
5,8 mln Euro**

Komponent programu: przedsięwzięcia rewitalizacyjne i rozwojowe



Gminy objęte obszarem programu przedsięwzięć rewitalizacji i rozwoju

Stan udziału na rok programu 2003

- Gminy wspierane aktualnie

Gemeinden, Stand 31.12.2002

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BfL

Rewitalizacja miast jest ciągłym, strukturalnym zadaniem w naszych miastach i stanowi klasyczną dziedzinę programu wspierania rozwoju urbanistycznego. Celem głównym jest usunięcie deficytów w zakresie rozwoju urbanistycznego.

Od 1971 roku ponad 2/3 środków z programu wspieranie rozwoju urbanistycznego zostało przeznaczonych na ten cel. Obecnie realizowanych jest 786 przedsięwzięć w 861 gminach.

Komponent programu: urbanistyczna ochrona zabytków

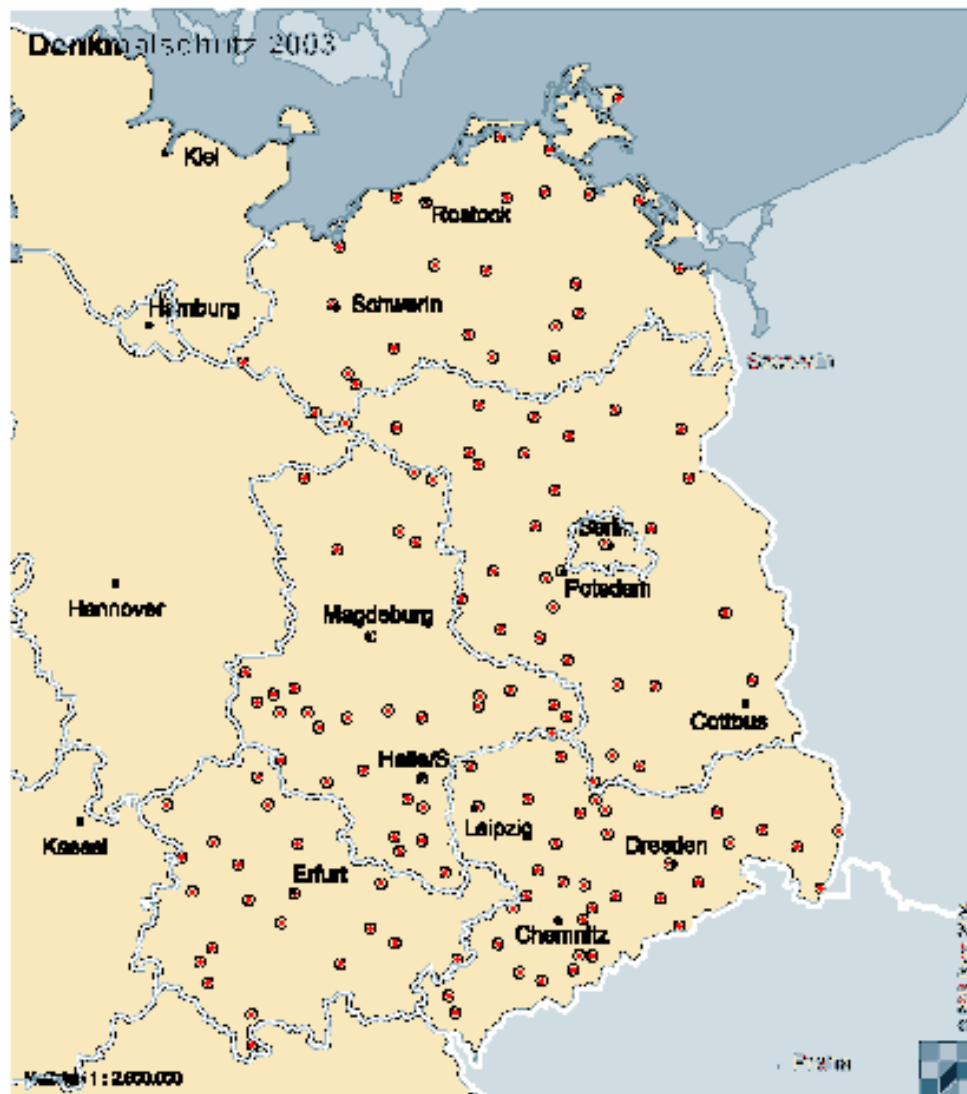
Gminy objęte obszarem programu przedsięwzięć rewitalizacji i rozwoju

Stan udziału na rok programu
2003

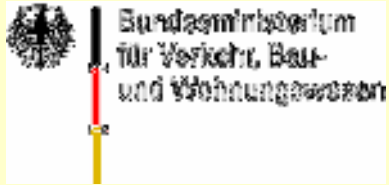
- Gminy wspierane aktualnie

Gemeinden, Stand 31.12.2002

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBR



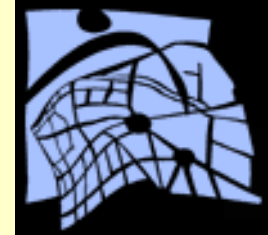
Ochrona zabytków jest od początku corocznie wspierana przez federację środkami w wysokości 100 mln Euro. Dzięki temu udało się uchronić przed zniszczeniem starą, wartościową substancję budowlaną w wielu miastach na obszarze nowych landów i zabezpieczyć ich historyczne dziedzictwo. Obecnie realizowane są 152 przedsięwzięcia w 144 gminach.



Wspólny program federacji i landów „Socjalne miasto”

Wprowadzony w 1999 roku program ma na **celu**:

- poprzez zintegrowane działanie, prowadzone z udziałem wszystkich grup społecznych, przyczyniać się do utrzymania i poprawy jakości życia w naszych miastach ,
- zahamowanie dalszej degradacji zagrożonych socjalnie kwartałów miejskich.

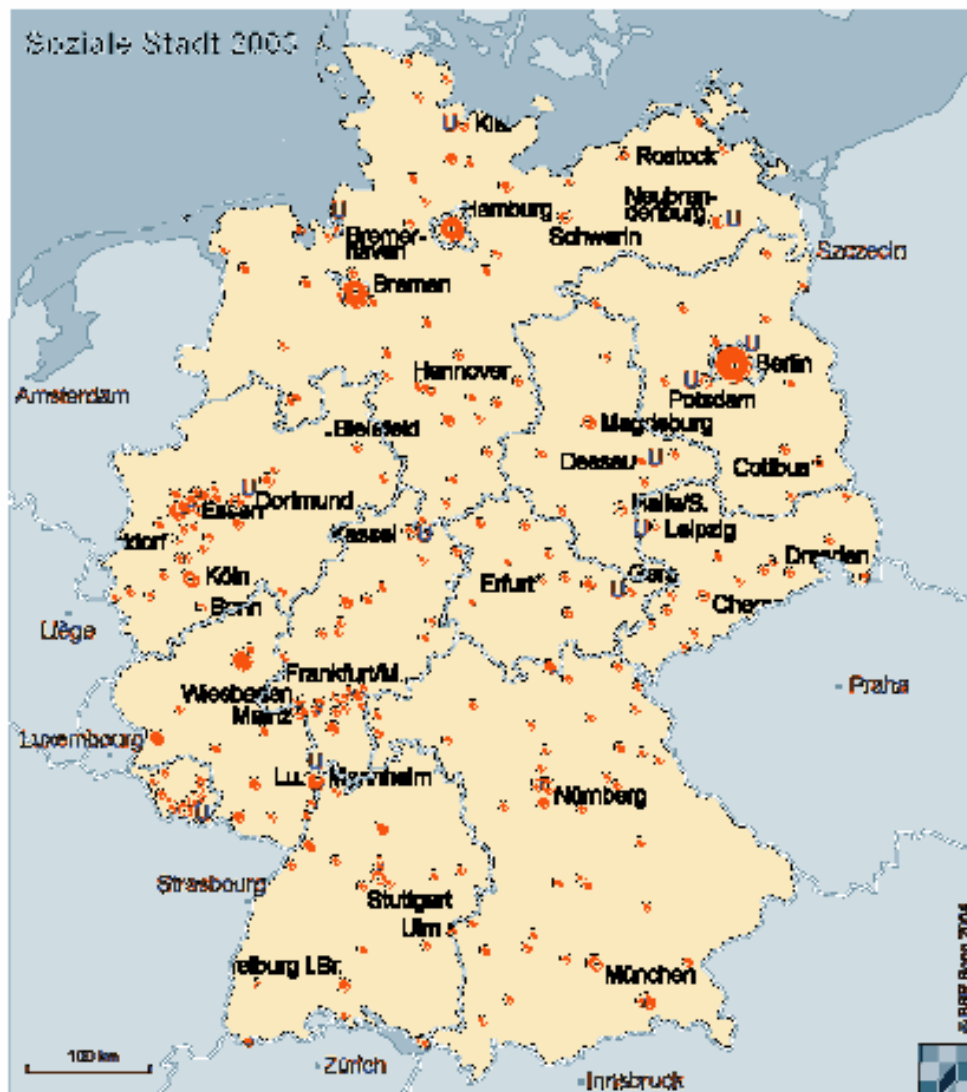


Wspólny program federacji i landów „Socjalne miasto”

- zainicjować trwałe procesy rozwojowe, które uczynią z obszarów problemowych samodzielnie funkcjonujące kwartały miejskie o perspektywach rozwojowych
- **Realizacja koncepcji jest równocześnie projektem o charakterze społecznym**, który ma w przyszłości zapewnić sprawiedliwość i współdziałanie, solidarność i innowacyjność



Wspólny program federacji i landów „Socjalne miasto”



Gminy biorące udział w
programie „miasto socjalne” i
liczba realizowanych
przedsięwzięć

stan: rok programu 2003



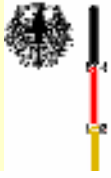
U URBAN II - Städte

Gemeinden, Stand 31.12.2001

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank EBR

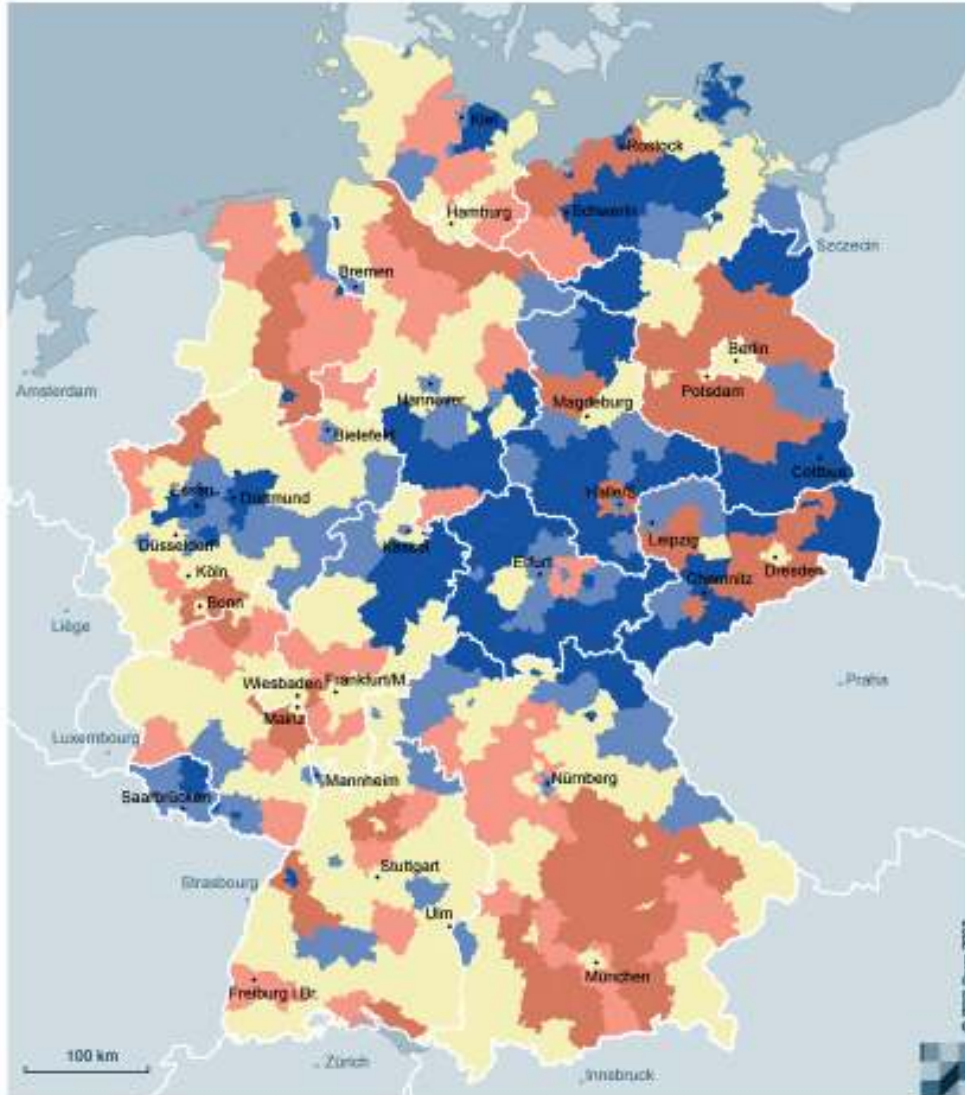


Obecnie na terenie całych
Niemiec realizowanych
jest 261 przedsięwzięć
w 188 gminach
(stan: realizacja programu
w 2003 roku)



Bundesministerium
für Verkehr, Bau-
und Wohnungswesen

Wspólny program federacji i landów „Przebudowa miast Niemiec Wschodnich”



Rozwój demograficzny 1999 – 2020

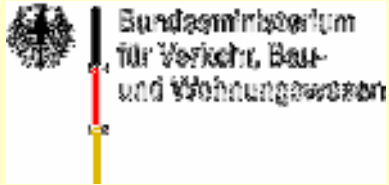
Przemiany liczby mieszkańców
1999 – 2020 w %

- bis unter -10
- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr



Przemiany demograficzne Ubytek ludności we wschodnioniemieckich gminach od początku transformacji, jak i prognozowane dalsze negatywne tendencje w tym zakresie, zmuszają do podjęcia działań. Od zjednoczenia Niemiec wschodnie landy straciły około 1,5 mln, głównie młodych mieszkańców.

Kreise, Stand 31.12.2001
Datenbasis: BBR-Bevölkerungsprognose 2020



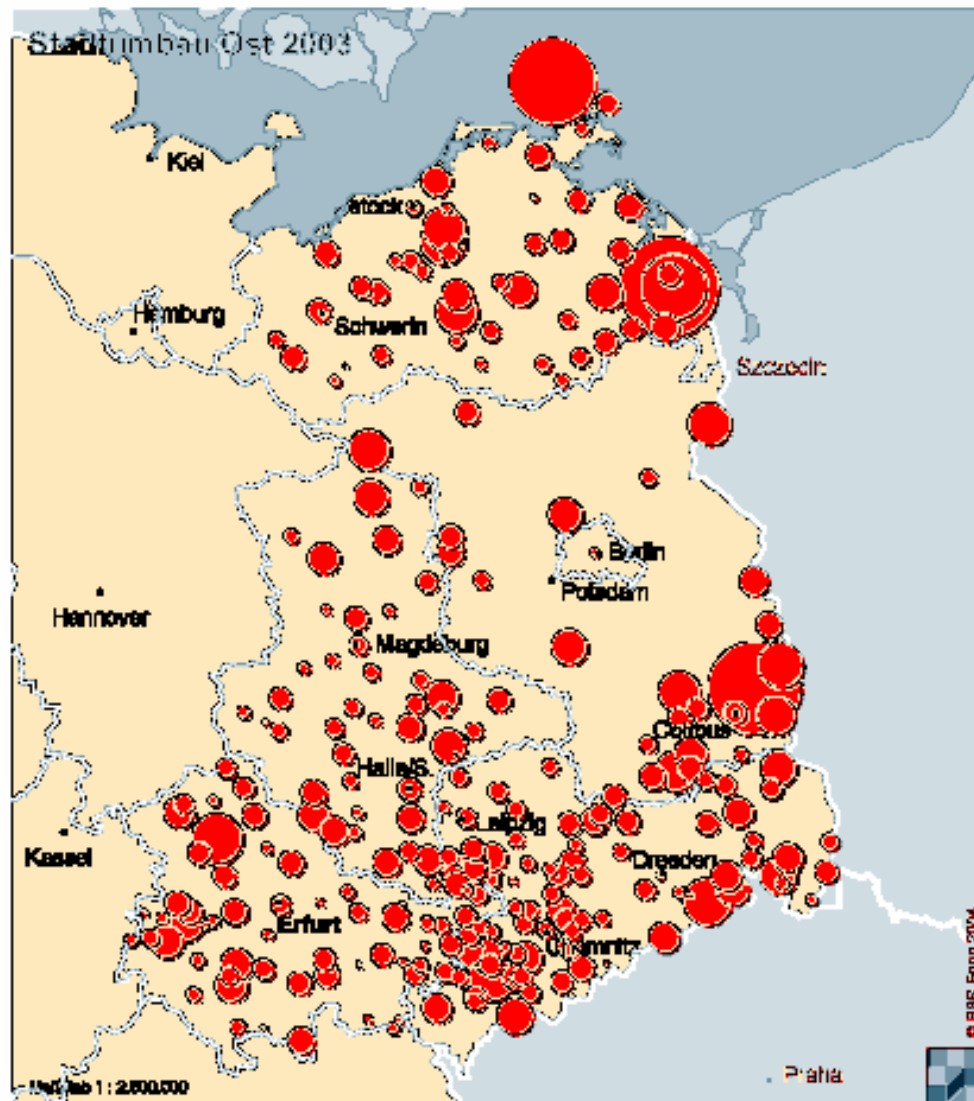
Wspólny program federacji i landów „Przebudowa miast Niemiec Wschodnich”

Cele wprowadzonego w 2002 roku programu to:

- rozbiórki trwale niezamieszkałych budynków mieszkalnych i poprawa jakości kwartałów miejskich oraz wzmocnienie funkcji mieszkaniowych w śródmieściu
- zachowanie istniejących struktur miejskich i stworzenie funkcjonujących rynków mieszkaniowych, jak też wzmocnienie komunalnej tożsamości
- poprawa atrakcyjności miast jako miejsc zamieszkania i pracy



Wspólny program federacji i landów „Przebudowa miast Niemiec Wschodnich”



Gminy biorące udział w programie „Przebudowa miast wschodnich”

stan: rok programu 2003
Pomoc finansowa rządu 2002-2003 w Euro na 1 mieszkańca gminy



Gemeinden, Stand 31.12.2002
Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank BBR



Pod koniec 2003 roku realizowanych było 418 przedsięwzięć w 266 gminach, dofinansowywanych w ramach tego programu.