

Odcinek II z cyklu: Poradnik Rewitalizacji

Andreas Billert

Rewitalizacja poznańskich kamienic – ale jak?

Skarby mieszczańskiej przeszłości

Poznań posiada obok Krakowa i Wrocławia największy zasób budownictwa wielkomiejskiego XIX i pocz. XX wieku. W końcu XVIII wieku miasto przerwało średniowieczne mury i rozszerzyło się aż do Kaponiery, aby wkrótce potem ogarnąć tereny dawnych wiosek – Jeżyc, Św. Łazarza i Wildy. Przestrzeń Poznania wypełniły budynki z fasadami klasycystycznymi, neorenesansowymi, neobarokowymi, eklektycznymi, secesyjnymi i wczesnego modernizmu. Towarzyszyły im reprezentacyjne budowle publiczne – szkoły, urzędy, kościoły, muzea, siedziby banków i rezydencja cesarska, tworząc obraz miasta i jego klimat. Właściciele kamienic i ich lokatorzy, tworzyli bogactwo miasta i jego etos pracy i solidności, zapobiegliwości i porządku – etos kupiecko-mieszczański. Polska społeczność Poznania, jest dziś godnym dziedzicem i kontynuatorem tego etosu, lecz murowane znaki tej tradycji popadają w ruinę.

Zły stan poznańskich kamienic to wynik dziesiątków lat odebranej własności, braku możliwości ich modernizacji. W sytuacji wolnorynkowej utrzymywanie budynków pokrywać winny bieżące dochody a koszta modernizacji – kredyty hipoteczne. W ten sposób własność musi generować kapitał. Jest to jednak trudne w obecnej sytuacji, w jakiej znajdują się kamienice i ich właściciele.

Stare zasoby mało konkurencyjne na poznańskim rynku nieruchomości

Nowe inwestycje mieszkaniowe nie są przyjaciółmi starych zasobów. W Poznaniu już tysiące lokatorów opuściło stare kamienice. Setki, jeżeli nie więcej

mieszkań stoi pustych we wszystkich starych dzielnicach Poznania. Często za wspaniałymi fasadami znajdujemy zdewastowane i opuszczone mieszkania. Poznać to po zakurzonych, od lat nie mytych oknach bez firanek. Warto przechodząc ulicami naszego miasta spojrzeć pod tym kątem na stare kamienice. Niektóre z nich są już całkowicie opróżnione. Ich mieszkańcy odeszli do nowych, lepszych mieszkań, znaleźli mniejsze lokale, o niższych kosztach energii. Nowy rynek nieruchomości, wypiera z rynku stare zasoby. Stary Poznań pięknych fasad i rzeźbionych bram pustoszeje, a negatywna selekcja społeczna pogarsza jego wartości lokalizacyjne. Dawna wysoka jakość starego Poznania, została zdegradowana dewastacją urbanistyczną lat 70-tych, dekapitalizacją substancji, fatalnymi warunkami przestrzennymi wewnątrz kwartałów, hałasem, przeciążeniem transportem indywidualnym, trudnościami parkowania dla mieszkańców, konfliktami funkcji, brakiem zieleni i niską jakością przestrzeni publicznej. Stanowi to nie tylko problem estetyki miasta i ochrony zabytków. Powoduje również sukcesywny spadek wartości lokalizacyjnej miasta i wartości samych nieruchomości a tym samym utratę ich zdolności do generowania kapitału. To próchnica zżerająca majątek właścicieli i również wartość i potencjały ekonomiczne miasta.

Niedługo ceny starych kamienic osiągną wartość gruntu, na którym stoją. Tylko słabość rynku – brak chętnych na kupno tych domów, pozwala niektórym z właścicieli żyć iluzją, że “siedzą na milionach”. Kamienice nie modernizowane, nie przynoszące dochodów, są warte tyle co nic.

Jakość otoczenia, prawidłowa funkcja i dobra struktura własności – warunkiem dla dalszych losów poznańskich kamienic

Poprawa jakości przestrzennej starych dzielnic miasta, to pierwszy konieczny krok dla ratowania historycznej zabudowy miasta. Wysoka jakość ulic, placów, wewnątrz kwartałów, zieleni, systemów transportu i parkowania tworzą postawy niezbędne dla remontu samych kamienic i odzyskania przez nie swej ekonomicznej wartości. Bez atrakcyjnego kontekstu, zainwestowane w domy środki finansowe nie są w stanie trwale zabezpieczyć wartości kamienic i ich skutecznego funkcjonowanie na rynku nieruchomości. Stare kamienice muszą równocześnie odzyskać swą tradycyjną funkcję – stać się obszarami miasta o przeważającej funkcji mieszkalnej. Funkcja mieszkalna jest podstawą dla prawidłowego funkcjonowania starych dzielnic

miasta – tak na Starym Mieście, jak i na Śródcie, na Wildzie, na Św. Łazarzu i na Górczynie.

W krajach, które cenią stare dzielnice miejskie, gminy stosują specjalne instrumenty prawno-planistyczne dla zabezpieczenia tam funkcji mieszkalnych. Wiedzą bowiem, że obszary miejskie bez mieszkańców, to martwe i niczyje obszary miasta.

Podstawowym jednak warunkiem jest ich prawidłowy status własnościowy, bez którego niemożliwe jest racjonalne finansowanie ich remontów.

Komunalna własność kamienic – moloch zjadający budżet miasta

Własność komunalna zasobów mieszkalnych w Polsce jest sprzeczna z regułami wolnego rynku. Zgodnie z nimi, sektor publiczny nie powinien posiadać własności, charakterystycznej dla sektora prywatnego. Jedną z takich form własności są zasoby mieszkalne. Równocześnie własność publiczna nieruchomości zdolna jest żyć wyłącznie z pieniędzy podatników. Sektor publiczny nie może działać w zakresie gospodarki mieszkaniowej jak właściciel prywatny. Musi swe mieszkania traktować jak budynki publiczne, a więc finansować ich remonty w oparciu o “stracone nakłady”. Nakłady te otrzymuje od podatnika. Podatnik czyni to chętnie w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej. Czy jednak winien to czynić dla korzyści wybranych lokatorów – szczęśliwców, lokatorów mieszkań komunalnych?

Istniejąca sytuacja nie mobilizuje też miasta do podjęcia jakichkolwiek działań zmiany sytuacji. Podatnik płaci koszt tych zasobów, instytucje nimi administrujące są częścią administracji samorządowej i też się im nieźle wiedzie.

Czy własność komunalna mieszkań to jedyny model polityki socjalnej gminy?

Miasta europejskie nie znają własności komunalnej mieszkań, ale prowadzą pomimo to socjalną politykę mieszkaniową. Czynią to jednak w sposób znacznie bardziej oszczędny od polskiego modelu. Miasta europejskie zakładają własne spółki mieszkaniowe z o.o., posiadające zdolności kredytowe. Spółki działają na zasadzie “non profit”. Ich zadaniem jest tworzenie i utrzymywanie szeroko dostępnych zasobów mieszkaniowych. Odzyskują nakłady na remonty dochodami z czynszu, czynsz różnicują stosownie do dochodów lokatorów a państwo tworzy dla wspierania kosztów remontów korzystne możliwości kredytowe. Spółki zmuszone są więc

do prowadzenia trudnej polityki finansowej. Nie mogą pozwolić sobie na rozrost swej administracji, muszą umiejętnie gospodarzyć swymi funduszami, a równocześnie realizować zadanie polityczne zabezpieczania interesów uboższych lokatorów. Innymi słowy, są zmuszone do racjonalnego a jednocześnie socjalnego działania. Miasto ze swej strony wspiera lokatorów o niskich dochodach dodatkami mieszkaniowymi. System oparty jest o precyzyjne ustalenie, który z lokatorów faktycznie wymaga wsparcia, względnie jest upoważniony do mieszkania w lokalach, których czynsze są tylko częściowo subwencionowane, co pozwala na maksymalną racjonalizację odzyskiwania wysokości nakładów remontowych przez zróżnicowane poziomy czynszu i możliwie oszczędne operowanie subwencjami publicznymi. Takie zasoby mieszkaniowe winny być rozproszone po całym mieście, nigdy koncentrowane w jednej dzielnicy. Podstawą dla racjonalnego finansowania remontów starych kamienic znajdujących się we władaniu gminy, jest przekazanie ich przez gminę spółkom mieszkaniowym z o.o. Spółki winny opracować we współpracy z lokatorami i miastem, socjalne – czyli sprawiedliwe, ukierunkowane na finansowe możliwości lokatorów – programy odnowy i modernizacji kamienic i mieszkań. Połączenie tego systemu z współdziałaniem lokatorów w zakresie remontów własnych mieszkań, obniży dodatkowo koszt odnowy kamienic.

(ciąg dalszy w następnym odcinku)