

- Koszary Dragonów w Olsztynie - **Program rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów** **przy ul. Gietkowskiej, ul. Dąbrowskiego i ul. Dragonów w Olsztynie.**

Opracowanie jest uzupełnieniem do prezentacji przygotowanej na posiedzenie Komisji Kultury, Promocji i Turystyki Miasta Olsztyn w dniu 24.06.2014 roku.



*zdjęcie z książki „Dragoni z Olsztyna. Dzieje formacji i koszar” Rafała Bętkowskiego , obróbka graficzna Piotr Majcher.

A. Część graficzna opracowania:

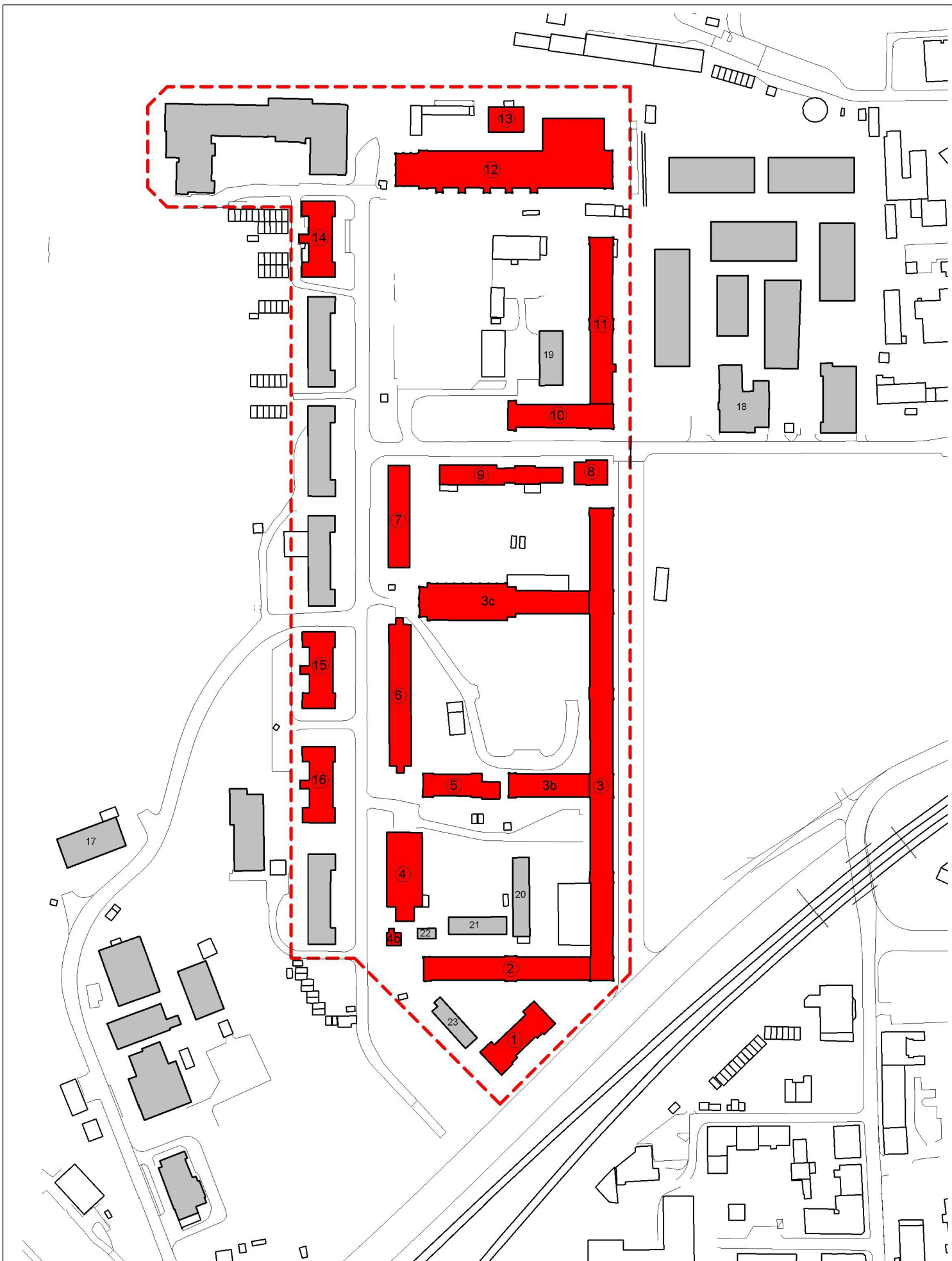
1. Układ przestrzenny Koszar Dragonów. skala 1:2500
* wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1955.
2. Schemat funkcjonalny aktualnego zagospodarowania terenu skala 1:2500

B. Część opisowa opracowania:

- I. Tabela zestawienia powierzchni budynków.
- II. Opis stanu istniejącego budynków układu urbanistycznego Koszar Dragonów.
- III. Szczegółowy opis idei jednego z wielu możliwych programów rewitalizacji.
 - III.A. Opis społecznej wizji przyszłości Koszar Dragonów.
 - III.B. Koncepcja Zarządzania Programem Rewitalizacji Koszar Dragonów.
 - III.C. Założenia w zakresie finansowania.
 - III.D. Uzupełnienie idei rewitalizacji o pomysły mieszkańców.
- IV. Analiza SWOT.
- V. Proponowany plan realizacji procesu rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów.**
- VI. Podsumowanie z wnioskiem przewodnim.**

*Opracowano na podstawie konsultacji z przedstawicielami olsztyńskich organizacji pozarządowych

Opracował:
Zespół Społecznej Grupy Roboczej
pracującej na rzecz rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów



1

Koszary Dragonów (1)

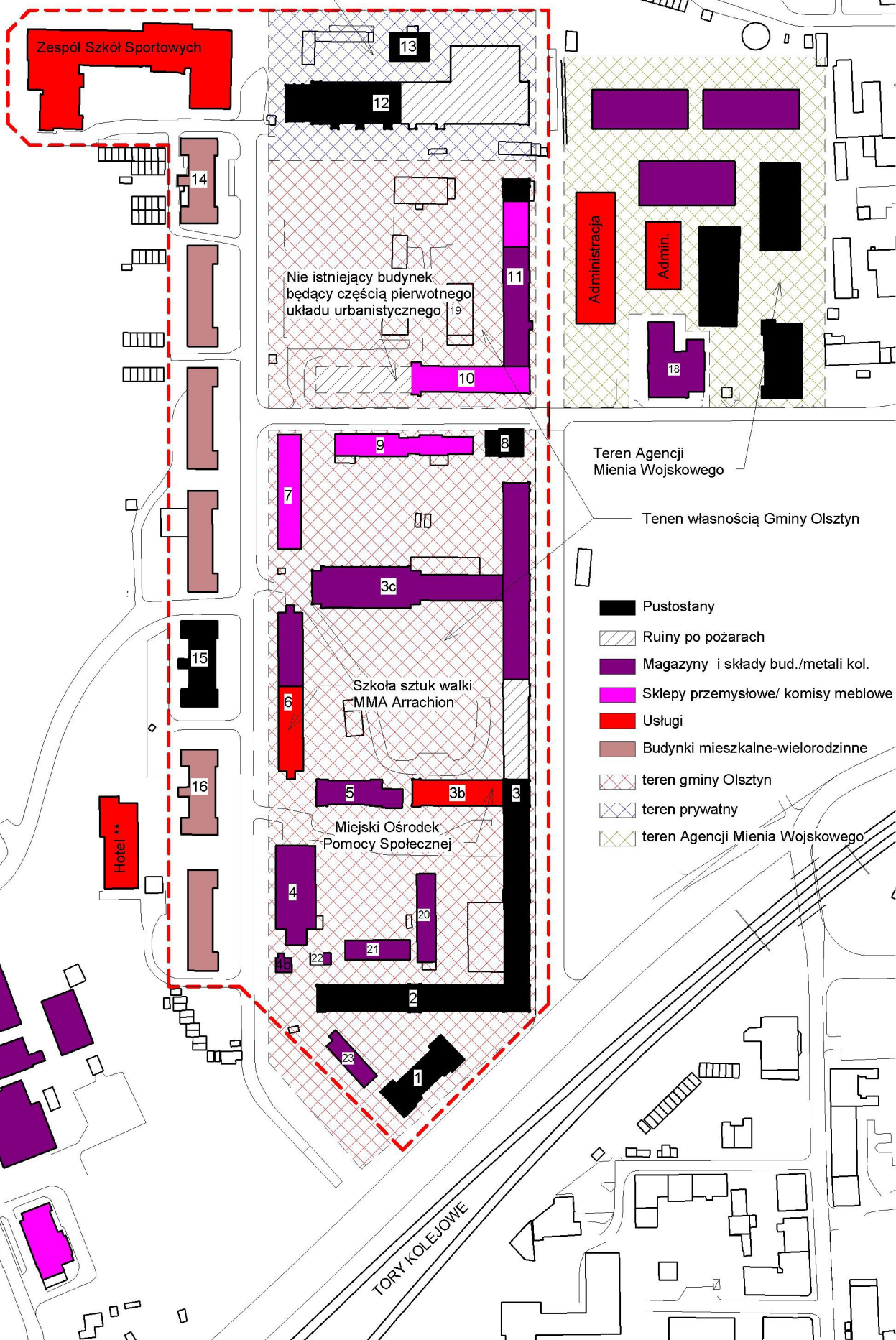
1 : 2500

Układ przestrzenny wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1955

F.K.D.

09.01.2014rok

Teren prywatny



Zespół Szkół Sportowych

13

12

14

11

10

Nie istniejący budynek będący częścią pierwotnego układu urbanistycznego 19

Administracja

Admin.

18

Teren Agencji Mienia Wojskowego

Teren własnością Gminy Olsztyn

- Pustostany
- Ruiny po pożarach
- Magazyny i składowe bud./metali kol.
- Sklepy przemysłowe/ komisje meblowe
- Usługi
- Budynki mieszkalne-wielorodzinne
- teren gminy Olsztyn
- teren prywatny
- teren Agencji Mienia Wojskowego

Szkoła sztuk walki MMA Arrachion

3c

6

3b

3

5

4

20

22

21

2

23

1

23

Hotel **

15

16

17

TORY KOLEJOWE

Koszary Dragonów (2)

2

1 : 2500

Schemat funkcjonalny aktualnego zagospodarowania obszaru

F.K.D.
09.01.2014rok

B. Część opisowa.

I. Tabela zestawienia powierzchni budynków.

Zestawienie budynków układu urbanistycznego Koszar Dragonów w Olsztynie				
Lp.	Nazwa	Aktualna funkcja	Rok budowy	Pow. zabudowy [m2]
1	Budynek Sztabowy	pustostan	1885-1886	528
2	Stajnia Południowa	pustostan	1885-1886	1033
3	Stajnia Południowa 9i/9e	pustostan/ ruiny/ magazyn	1885-1886	2805
3b	Stajnia Południowa	Miejski Ośrodek Opieki Społecznej	1885-1886	570
3c	Stajnia Południowa	magazyny/ składy budowlane	1885-1886	1350
4	Ujeżdżalnia (hala sportowa) 9b	magazyny/ składy papieru	1892-1900	770
4b	Wartownia 9a	usługi/ punkt obsługi klienta	1892-1900	54
5	Kuźnia 9f	magazyn	1886-1892	429
6	Stajnia 9c	szkoła sztuk walki/ magazyn	1934-1937	847
7	Stajnia 9d	sklep przemysłowo-budowlany	1910-1922	571
8	Wartownia 4a	pustostan	1885-1886	212
9	Baraki Mieszkalne 4	sklepy przemysłowo-budowlane	1886-1928	649
10	Stajnia Północna 5	komis meblowy/ magazyny	1885-1886	672
11	Stajnia Północna 5b	warsztat samochodowy/komis meblowy	1885-1886	1013
12	Stajnia Oficerska 10	pustostan/ ruiny	1885-1886	2697
13	Barak Mieszkalny 10d	pustostan	1900-1905	235
14	Blok koszarowy V	budynek mieszkalny/ usługi w parterze	1927-1928	575
15	Blok koszarowy III	pustostan	1927-1928	580
16	Blok koszarowy II	budynek mieszkalny	1927-1928	575
17	Remiza dla pojazdów (wozownia)	pustostan/ruiny	1905-1910	510

16675

*dane dotyczące okresu budowy obiektów na podstawie książki **Rafała Bętkowskiego** „*Dragoni z Olsztyna. Dzieje formacji i koszar*”.

II. Opis stanu istniejącego budynków układu urbanistycznego Koszar Dragonów.

*autor opracowania: **Karolina Zielska, Daniel Wojciechowski, Piotr Pokora, Rafał Pluciński.**

*na podstawie dokumentacji fotograficznej **Dariusza Szczygielskiego.**

1. Budynek Sztabowy.



Budynek jest pustostanem w złym stanie technicznym. Wymaga przeprowadzenia gruntownego remontu. W ostatnim czasie przeszedł naprawę dachu. W celu zabezpieczenia obiektu, przed osobami postronnymi, zamurowano otwory wejściowe. Wszystkie otwory okienne zostały zabezpieczone płytami pilśniowymi, przez co nie można zweryfikować stopnia zachowania stolarki okiennej.

2. Stajnia Południowa.



Budynek jest pustostanem. Od 2012 roku okresowo udostępniany przez Urząd Miasta i zarządcę - Zakład Lokali i Budynków Komunalnych, w celu przeprowadzenia działań artystycznych. Wcześniej znajdowały się tam magazyny firmy „Neonet”. Budynek wymaga gruntownego remontu, a także podłączenia do sieci energetycznej, wodnej i kanalizacyjnej. Z uwagi na możliwość sporadycznego użytkowania obiektu, mamy okazję obserwować pogłębiającą się dewastację i kradzieże (powyrywane przewody elektryczne, kradzieże rur kanalizacyjnych, zalewanie obiektu spowodowane nieszczelnością dachu oraz „zlewnię” z ul. Dragonów).



Wystawa „Kryzys i Format”, październik 2012 rok



Otwarta dyskusja, październik 2013 rok

Przykład postępującej degradacji obiektu obrazują powyższe fotografie. Na pierwszych dwóch zdjęciach widać kran, który był inspiracją do stworzenia przestrzennej instalacji. Na drugiej fotografii widać, że kran, razem z resztą rur, został zdemontowany.

3. Stajnia Południowa.



Elewacja budynku przy ul. Dragonów ma ponad 200 metrów długości. Budynek w większości jest pustostanem i ruiną po pożarze. Część obiektu użytkowana jest jako warsztat samochodowy, punkt wymiany opon samochodowych oraz magazyny i składy budowlane. Budynek jest w złym stanie technicznym

i wymaga natychmiastowej interwencji konserwatorskiej z uwagi na niezabezpieczone ruiny po pożarze oraz zalania. W 2005 roku z inicjatywy ówczesnego Ministra Kultury Waldemara Dąbrowskiego powstało Warmińsko-Mazurskie Towarzystwo Zachęty Sztuk Pięknych, które w tym budynku miało prowadzić Muzeum Sztuki Współczesnej. Dziś mamy rok 2014 i wrażenie, że inicjatywa pobudzenia w tym miejscu życia kulturowego była tylko snem.

3b. Stajnia Południowa



W budynku mieści się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Warmińsko-Mazurska Izba Lekarsko-Weterynaryjna oraz przedsiębiorstwo produkcyjno-handlowe „Wartex”.

3c. Stajnia Południowa



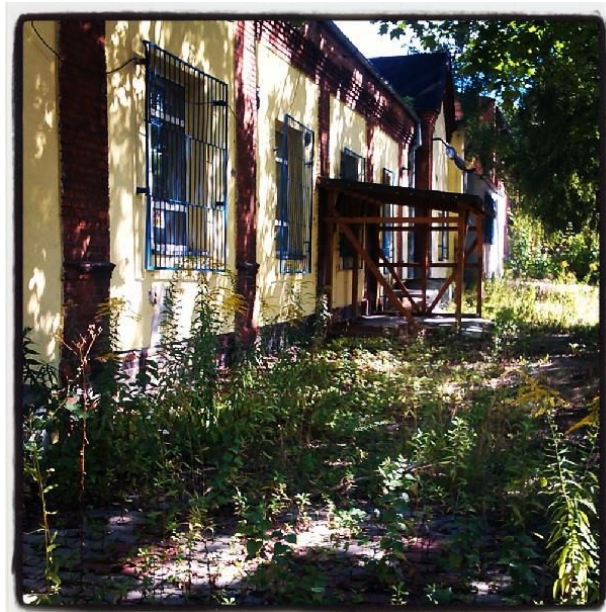
Budynek położony wewnątrz południowego kwartału z jednej strony oddziela składy budowlane od dziedzińca, w którym obecnie zaobserwować można działalność nowych najemców, wykorzystujących ten teren na parkingi i składy. Budynek pełni funkcję magazynu firmy „Paint Force” organizującej imprezy integracyjne dla firm. Natomiast najemcy zajmujących drugą część budynku, sprowadzili przeznaczenie dziedzińca do funkcji warsztatu metalurgicznego, składowiska opon i wysypiska śmieci.

4. Ujeżdżalnia (Hala Sportowa) i wartownia.



W budynku obecnie znajduje się siedziba przedsiębiorstwa handlowego „Pigo” z magazynem papieru. Obiekt wymaga natychmiastowej interwencji konserwatorskiej z uwagi na zwiększające się nachylenie ścian grożące zawaleniem zabytku. W Wartowni znajduje się punkt obsługi klienta firmy „Toxic” zajmującej się dezynfekcją.

5. Kuźnia



Budynek po termomodernizacji. W 2008 roku użytkowany był przez przedsiębiorstwo budowlane „Olbud”. Obecnie nie posiadamy informacji o najemcach.

6. Stajnia



Budynek podzielony jest na dwie części. W jednej znajduje się szkoła sztuk walki MMA Arrachion, w której trenują m.in. Mamed Khalidov i Aslambek Saidov. Druga natomiast, użytkowana jest przez przedsiębiorstwo budowlane „Skorłutowski”. Dawniej w budynku znajdowała się drukarnia „LEO”.

7. Stajnia



W budynku znajduje się sklep przemysłowo-budowlany „Drewutnia” i „Fachowiec” z drzwiami i materiałami na podłogi. Obiekt pełni wraz z sąsiadującym dziedzińcem również funkcję magazynu i składu budowlanego.

8. Wartownia



Budynek jest nieużytkowany, do niedawna znajdowała się w nim hurtownia drobiu. Z punktu widzenia współpracy partycypacyjnej rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów z Urzędem Miasta i mieszkańcami, wnioskowaną przez powstającą „Federację Koszary Dragonów”, ten budynek jest idealnym miejscem na biuro rewitalizacji. Jest przystosowany do konsultacji społecznych, prezentacji pomysłów na zagospodarowanie obszaru oraz do organizacji miękkich działań mających na celu promocję obszaru.

9. Dawne baraki mieszkalne.



Zespół dawnych baraków mieszkalnych aktualnie wygląda jak budynki gospodarcze. Niemniej można spoznać ciekawy detal krokwi oraz konstrukcję ryglową ukrytą pod warstwą ocieplenia wykonanego ze słomy i prasowanej trzciny. Część budynków z przybudówkami to pustostany z zamurowanymi otworami. Obiekty te wykorzystywane są jako sklepy przemysłowo-budowlane („Wena”- świat włóczki, „Nowa Dolina Nidy”- kleje gipsowe itp, „Elgrom”- materiały budowlane np. Rockwood, Isover, Silka, Izoplast, Kreisel, itp.).

10. Stajnia Północna



Budynek został częściowo rozebrany po pożarze w latach 90 (spłonęła hurtownia artykułów spożywczych). Obecnie znajduje się tu komis meblowy

i magazyn. W latach 90 znajdował się tu także klub muzyczny „Masarnia”. Został on zamknięty z powodu niespełniania warunków zabezpieczeń przeciwpożarowych. Likwidacja „Masarni” spowodowała odcięcie tej części Olsztyna od wszelkich inicjatyw kulturalnych, co w konsekwencji doprowadziło do trwałego wykluczenia Koszar Dragonów ze świadomości mieszkańców miasta.

11. Stajnia Północna



W budynku znajdują się warsztaty samochodowe, obróbki metali oraz komis mebli używanych. Część obiektu nie jest zagospodarowana. Obiekt częściowo nie jest zabezpieczony co umożliwia wejście do komórek, w których znajdują się składowiska materiałów łatwopalnych.

12. Stajnia Oficerska.



Jeden z ciekawszych obiektów układu urbanistycznego Koszar Dragonów. W budynku przed pożarem znajdował się magazyn produktów elektronicznych oraz magazyn mebli używanych. W ostatnim kwartale Urząd Miasta wystawił działkę na sprzedaż argumentując ten fakt brakiem środków finansowych na przeprowadzenie niezbędnych remontów. W jednej z prasowych wypowiedzi, Rzecznik Prezydenta, informuje, iż zysk ze sprzedaży budynków ma być przeznaczony na przygotowanie rewitalizacji całego kompleksu. Obecnie obiekt dawnej Stajni Oficerskiej, z dawnym barakiem mieszkalnym, jest własnością prywatnej spółki Dżus&Klink. Spółkę tworzy architekt specjalizujący się w renowacji i odrestaurowaniu zabytków oraz dystrybutor materiałów budowlano-wykończeniowych. Jest to pierwszy prywatny właściciel na tym obszarze, który z uwagi na doświadczenie może zapoczątkować długo oczekiwane zmiany związane z przywróceniem życia w tej części miasta.

13. Barak mieszkalny



Pustostan znajdujący się na prywatnej działce spółki Dżus&Klink. Obecnie złożony został wniosek o wydanie warunków zabudowy. Dla tego obszaru nie istnieje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który regulowałby przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna z 2010 roku dla tego obszaru określona jest funkcja usług ponadlokalnych-ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych. Ponadto budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej (strefa B).

14. Blok koszarowy V



Budynek mieszkalny z funkcją usług na parterze (sklep spożywczy oraz sklep budowlano-wykończeniowy).

15. Blok koszarowy III



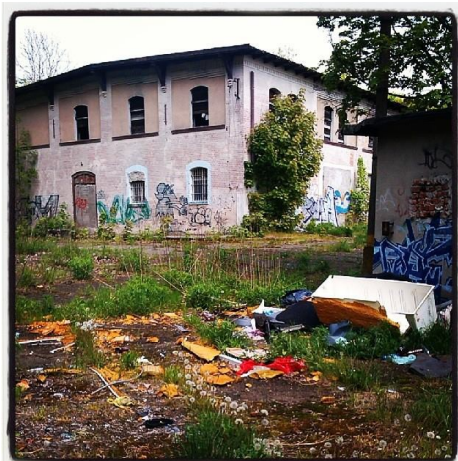
Obecnie budynek jest pustostanem., w latach 1945-2010 obiekt funkcjonował jako kasyno wojskowe i RZI (Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie – administracja wojskowa)

16. Blok koszarowy II



Budynek mieszkalny wielorodzinny jedno-klatkowy.

17. Dawna Remiza



Wozownia/Remiza pojazdów. Obiekt jako jedyny zachowany z okresu rozbudowy między 1905 a 1910 rokiem. Budynek jest pustostanem w bardzo złym stanie technicznym. Substancja muru cedlanego jest w dobrym stanie z zachowaniem oryginalnych nadproży z małymi ubytkami bocznymi. Brak prac remontowych i konserwatorskich doprowadzi do rozbiórki obiektu, mającego istotne znaczenie dla całego kompleksu dawnych Koszar Dragonów. Obiekt do dziś nie został wpisany do rejestru zabytków. Wobec tego, że stanowi on integralną część kompleksu, Stowarzyszenie Święta Warmia stara się o objęcie go ochroną konserwatorską. W tej sprawie toczy się postępowanie administracyjne.

18. Dawna Piekarnia



Z uwagi na zły stan techniczny budynek wymaga remontu ogólnobudowlanego. Obiekt cieszący się dużym zainteresowaniem środowisk artystycznych. W roku 2012 powstał projekt koncepcyjny dotyczący utworzenia Centrum Kreatywnej Przedsiębiorczości „Piekarnia”. Profil ideowy łączył działalność komercyjną tzw. branż kreatywnych oraz niezależne inicjatywy kulturowe.

Projekt z nieznanых przyczyn nie został zrealizowany, co do dziś budzi liczne kontrowersje. Obecnie w tym budynku znajduje się skład metali kolorowych.

19. Budynek gospodarczy



W ostatnim czasie obserwujemy uporządkowanie terenu. Rozebrano większość budynków gospodarczych w dziedzińcu północnym. Obecnie znajduje się tam tylko jeden budynek niebędący częścią zabytkowego układu. Do niedawna znajdowała się w nim siedziba firmy handlowej „Aramis”.

Po aktywnej działalności społecznej i apelu do Urzędu Miasta Olsztyna dotyczącym konieczności

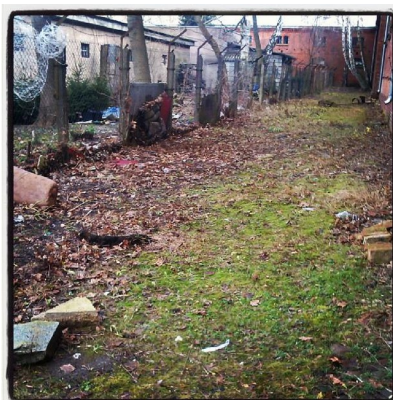
przystąpienia do partycypacyjnej rewitalizacji tej części miasta, obserwujemy wzmożoną działalność porządkującą teren. Ów teren prawdopodobnie zostanie wystawiony na sprzedaż, co nie jest pożądane w chwili kiedy nie ma jasno określonych zasad dotyczących wszystkich zainteresowanych. Na terenie kompleksu koszarowego znajduje się również aleja drzew, która nadaje okolicy klimat znikającego już miasta-ogrodu.

Zgodnie z warunkami konserwatorskimi, dopuszcza się jedynie możliwość uzupełnienia rozebranej zabudowy wzdłuż ul. Dąbrowskiego. W efekcie ma to nawiązywać do dawnego układu przestrzennego.

Koniecznym dla tego obszaru jest przeznaczenie części obiektów na funkcję mieszkaniową. W przypadku takich działań niezbędne są publiczne dyskusje, wypracowanie wniosków oraz potwierdzenie

ich analizami społecznymi i ekonomicznymi. Analizy, oceny oraz zastosowanie scenariuszy prognozowych w planowaniu rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów, pozwoli wypracować całościowy program zarządzania tą wyjątkową przestrzenią bez wątpliwości co do słuszności wyboru realizowanego przedsięwzięcia. Wynikiem analiz może być konieczność dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem układu dziedzińców lub urządzenie parku - obszaru rekreacyjno- wypoczynkowego. Istotą w opracowaniu scenariuszy są rzeczywiste konsultacje. Przestrzeń ta jest niepowtarzalna, unikatowa i wyjątkowa w skali nie tylko regionu, ale również kraju.

20. 21. 22. Budynki gospodarcze.



Budynki gospodarcze, będące siedzibą firm świadczących usługi transportowe „Sokołowski”, produkcyjno-handlowe „Warmex” oraz usługi dezynfekcyjne „Toxic”. Budynki są dobudówkami bez wartości historycznej ani estetycznej. Są zaniedbane i zagracone. Częściowo stanowią magazyny i składy z „wylewającym się wysypiskiem” na dziedzińcu.

23. Budynek gospodarczy.



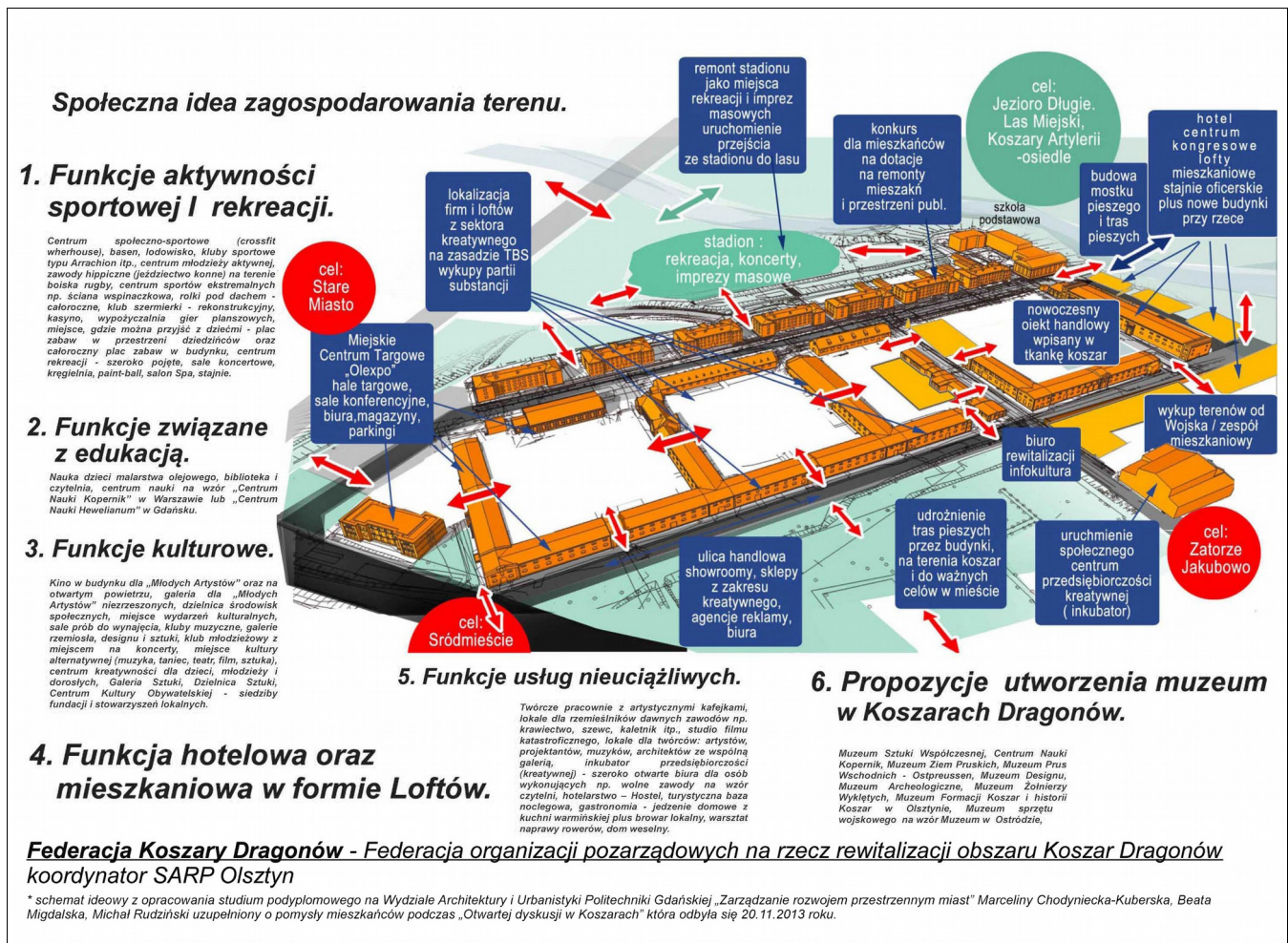
Budynek prawdopodobnie pełni funkcję magazynu i składu. Oddziela dziedzińcu od skarpy zasłaniając widok na panoramę miasta.

W ostatnim czasie obserwujemy uporządkowanie przestrzeni wokół budynku. Może to być wynikiem licznych zdarzeń kulturalnych odbywających się w budynku sąsiednim, adaptowanym na niezależną galerię, gdzie odbyła się m. in. wystawa „Kryzys i Format” pod patronatem prof. Eugeniusza Małkowskiego w 2012 roku.

Dziedzińcu pomiędzy budynkami 1, 2 oraz 23 jest idealnym miejscem na podobne działania w przestrzeni miejskiej. W

tym celu potrzebna jest współpraca z właścicielem terenu (Gmina Olsztyn) i doprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej (prąd, woda itp).

III. Szczegółowy opis idei programu rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów z uzupełnieniem o pomysły mieszkańców.



III.A. Opis społecznej wizji przyszłości obszaru Koszar Dragonów.

*opracowanie jest treścią listu adresowanego do Prezydenta Miasta Olsztyn w dniu 30.07.2013 roku przez Koalicję organizacji pozarządowych na rzecz rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów w wyniku pojawienia się nowych możliwości finansowych z programu Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego EEA Grants.

Termin składania wniosków minął 16.08.2013 roku, maksymalna wartość dofinansowania 8 mln euro, wkład własny 15%.

A-Zachowanie układu przestrzennego dziedzińców:

1. Przygotowanie przestrzeni publicznych poprzez usunięcie wewnętrznych przybudówek nie posiadających wartości historycznej.
2. Wprowadzenie zieleni uporządkowanej (trawniki z układem ścieżek łączących cztery dziedzińce, nowe nasadzenia krzewów i drzew, dzieląc dużą przestrzeń i wprowadzając w otwartej przestrzeni częściowo wydzielone miejsca o „charakterze kameralnym”).
3. Wprowadzenie małej architektury (lampy parkowe, ławki, fontanny, itp.) i oświetlenia (oświetlenie odgrywa kluczową rolę w zwróceniu uwagi na zabytkową formę przestrzenną-gra światła akcentująca istniejącą architekturę oraz przestrzeń publiczną).
4. Dziedzińce przystosowane do rekreacji, wypoczynku i aktywności sportowej (boiska do siatkówki plażowej, koszykówki, siłownia na świeżym powietrzu, plac zabaw itp.),
5. Wyklucza się zabudowę stałe związaną z gruntem wewnątrz dziedzińców, zaburzającą pierwotny układ przestrzenny.
6. Dopuszcza się na obszarze wpisanym do rejestru ochrony zabytków uzupełnienia kubaturowe wykazując uzasadnienie (np. kontynuacja pierzei przy ul. Dąbrowskiego).
7. Dziedzińce stanowią własność gminy (nie mogą być sprzedane).

B-Zachowanie zabytkowej architektury:

1. Budynki wpisane do rejestru zabytków zachowują swój zewnętrzny charakter na podstawie opracowanych wytycznych przez Urząd Konserwatorski i przedstawiony do publicznej dyskusji.
2. Budynki wpisane do rejestru zabytków z uwagi na pełnione pierwotnie funkcje muszą zostać przystosowane do obecnych standardów -co zmienia ich wewnętrzny układ z zachowaniem wewnętrznej konstrukcji drewnianej.
3. Z uwagi na wymagania odpowiedniego doświetlenia pomieszczeń dopuszcza się system świetlikowy prowadzony z dachów budynków (nie dopuszcza się działań powiększających otwory okienne w miejscach z zachowaną pierwotną substancją zabytkową-dopuszcza się tego typu działania w miejscach, gdzie stwierdzono brak pierwotnej substancji).

C- Partnerski (publiczno-prywatny) proces „pobudzenia życia” w „Koszarach Dragonów” i zintegrowania funkcjonalnego z resztą miasta:

1. Wykorzystanie możliwości zdobycia funduszy zewnętrznych na remont budynków i oddanie do użytkowania organizacjom kulturowym z programów rewitalizacyjnych.
2. Otwarcie pomieszczeń nie wynajmowanych na działania kulturowe.
3. Udostępnienie części pomieszczeń na pracownie artystyczne ze wspólną galerią wystawową (np. 10-15 % powierzchni użytkowej kompleksu koszarowego). Stworzenie Działanie tego typu wprowadzi wyjątkowy klimat dzielnicy.
4. Udostępnienie pomieszczeń pożądanym rezydentom i dzierżawcom na działania :
(przemysłu kreatywnego, kluby sportowe, kluby muzyczne, org. pozarządowe, drobny handel i usługi,
edukację, gastronomię- restauracje, kawiarnie, puby itp., drobną wytwórczość i rzemiosło artystyczne,
hotelarstwo np. hostel blisko Dworca Zachodniego i Starego Miasta).
5. Niepożądana działalność:
(banki, sklepy i usługi sieciowe, handel wielkopowierzchniowy, franczyzy,uciążliwy przemysł,
składy,
hurtownie, magazyny itp.).
6. Wykaz poświadczonych funkcji na tym obszarze powinien wykreować się w trakcie konsultacji społecznych i analizy propozycji zgłaszanych przez mieszkańców.
7. Konieczne jest stworzenie szczegółowej koncepcji zarządzania obszarem Koszar Dragonów z określonymi zasadami najmu, możliwości wykupienia nieruchomości, inwestowania kapitału własnego przedsiębiorców w remonty i adaptacje.
8. Ma to być miejsce żyjące o różnych porach dnia. Nie wyklucza się adaptacji części budynków na lofty mieszkaniowe np. przy pracowniach lub drobnych usługach (dom-pracownia, dom-sklep lub po prostu dom).
9. Nie powinno się dopuścić do sprzedania obszaru jednemu podmiotowi samodzielnemu bądź w postaci różnych spółek, aby uniknąć w przyszłości przeobrażenia obszaru w skomercjalizowaną mono funkcję wysysającą lokalny rynek.
10. W początkowych okresach działalności należy przewidzieć ulgi w postaci obniżonych czynszów w celu zasiedlenia pomieszczeń, nie wykorzystywanych w żaden sposób (pomieszczeń, które nie przynoszą dochodów oraz generują starty przez niedopilnowanie w postaci kradzieży np. kabli elektrycznych oraz wewnętrznych instalacji sanitarnych).
11. Obok organu zarządczego powinna powstać współpracująca z nim społeczna rada dzielnicy, wyłoniona spośród dzierżawców i rezydentów, stojąca na straży obywatelskiego, społecznikowskiego i artystycznego charakteru koszar.

III.B. Koncepcja Zarządzania Programem Rewitalizacji Koszar Dragonów.

**opracowano na podstawie studium podyplomowego na Wydziale Architektury i Urbanistyki Politechniki Gdańskiej „Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast”
autorstwa: Marcelina Chodyniecka-Kuberska, Beata Migdalska, Michał Rudzicki.*

Mieszkańcy Olsztyna pamiętają konferencję z września 2010 roku, która wywołała wśród Nas nadzieję, napawała optymizmem, a dla niektórych była inspiracją podczas opracowywania dyplomów na zakończenie studium podyplomowego.

Na podstawie dyplomów, opracowań, konsultacji z przedstawicielami organizacji pozarządowych oraz częstych dyskusji, wyklarowała się spójna Społeczna Wizja Przyszłości Koszar Dragonów. Idea określa pożądane oraz niepożądane funkcje, które zostały spisane i przedstawione Prezydentowi Miasta Olsztyn w otwartym liście w dniu 30.07.2013 roku.

Społeczna wizja rewitalizacji Koszar Dragonów działa wielopłaszczyznowo - określa cel główny (strategiczny) oraz dzieli go na poszczególne sektory, które są oddzielnymi programami. Wymagają one oddzielnych grup zadaniowych, gdzie prace są wzajemnie powiązane i koordynowane.

Realizacją celu strategicznego jest rewitalizacja obszaru Koszar Dragonów w Olsztynie w zakresie społeczno-gospodarczo-przestrzennym, poprzez włączenie obszaru w aktywną przestrzeń miejską oraz nadanie mu funkcji miastotwórczych, mających oddziaływanie ponadlokalne, przy zachowaniu i odnowie cennych walorów krajobrazowych, przestrzennych i architektonicznych terenu. Zaprezentowany proces rewitalizacji nie dotyczy tylko remontu lub renowacji zabytków - często mylonych pojęć. Wizja, którą przedstawiamy, odbiega od sztandarowego, również mylonego pojęcia gentryfikacji, czyli adaptacji przez jednego inwestora, który ogromnymi nakładami finansowymi modeluje to miejsce według własnej wizji (np. dogęszczenie zabudowy poprzez nowe obiekty handlowe, czy wykorzystanie zabytków jako bazy pod handel wielkopowierzchniowy, tak jak to określa jedyny planistyczny dokument odnoszący się do tego obszaru - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna z 2010 roku).

Rewitalizacja, którą prezentujemy, to proces zmian przestrzennych oraz zmiana świadomości społecznej, na którą wpływa promocja obszaru poprzez działania miękkie - ciągła dyskusja o przyszłości tego miejsca, a także pobudzanie i inspirowanie różnych środowisk do działań artystycznych w tej przestrzeni.

Program rewitalizacji, który przedstawiamy, to równoległe działania wzajemnie powiązanych ze sobą sektorów, w zakresie: a - dynamiki społecznej, b - aktywności gospodarczej, c - odnowy przestrzeni, d - programu funkcji miastotwórczych.

Dynamika społeczna - rozumiana jako poprawa aktywności społecznej i integracji mieszkańców dzielnicy Zatorze z mieszkańcami całego miasta. **Propozycja i realizacja nowych możliwości aktywności społecznej wspierającej kreatywną integrację, promocja obszaru i wprowadzenie mieszkańców innych dzielnic, turystów oraz gości korzystających z programu Koszar Dragonów.** Można to osiągnąć realizując następujące propozycje:

- Konkurs na nowych kreatywnych mieszkańców - realizując program Kreatywne Koszary - udostępnienie miejsca do życia i biznesu po preferencyjnych stawkach. Program 5-cio letni. Po wyczerpaniu programu lub w jego trakcie, osoby w nim uczestniczące mają prawo pierwokupu,
- Utworzenie fundacji lub spółdzielni „Nasze Koszary” wspierającej działania rewitalizacyjne miasta, mogącego pozyskiwać inne niż gmina środki na odnowę oraz realizującego pewne zadania społeczne,
- Utworzenie miejsc publicznych zbierających i aktywizujących mieszkańców, np. Centrum Przedsiębiorczości Kreatywnej, Biuro Rewitalizacji, Centrum Wystawienniczo- Targowe np. OL-Expo,
- Inicjatywy kreatywne, otwarte do zwiedzania. Pracownie i warsztaty artystyczne zgodne z programem mają „soboty otwarte na świat” - umożliwia to zwiedzanie turystom pracowni artystycznych, firm oraz miejsc zajmowanych przez NGO, a także robienie zakupów bezpośrednio od twórców i przedsiębiorców,

- Uruchomienie funduszu społecznego mikro granty np. „Koszary Twoja Rzecz” - animowanego przez fundację lub spółdzielnię „Nasze Koszary” - mogą w nim brać udział niezrzeszeni, niemający osobowości prawnej artyści i mieszkańcy miasta. Pełna dowolność aktywności i prezentacji,
- Sobotni Hyde Park w Koszarach - cotygodniowe targi różności i idei - realizowany przez całą społeczność koszar; targi wytworów artystycznych i rzemieślniczych, targi idei: przemówienia i prelekcje aktywistów w formule Manifest Night,
- Festiwal artystyczny - przygotowany wraz z grupami społecznymi, niezależnymi artystami wielkoskalowego festiwalu sztuki (wzorując się na działaniach fundacji ImagoMundi np. Projekt „Metropolis” - zmiana stereotypowego wizerunku Górnego Śląska i Zagłębia oraz stworzenie współczesnego portretu regionu).

Kolejnym sektorem realizującym cel strategiczny jest **aktywność gospodarcza, czyli ożywienie gospodarcze terenu poprzez lokalizację, wsparcie, określenie czytelnych zasad najmu, promocję, tworzenie sieci współpracy przedsiębiorstw realizujących „Program Gospodarczy Koszar Dragonów”**, poprzez np.:

- Wprowadzenie społecznego Centrum Przedsiębiorczości Kreatywnej - jako partnera Urzędu Miasta w rewitalizacji w postaci inkubatora przedsiębiorczości kreatywnej (jeden budynek), a w nim działalność wielu mikro podmiotów: doradztwo biznesowe, tworzenie sieci współpracy, promocja przedsiębiorców,
- Wprowadzenie pierwszej linii przedsiębiorców kreatywnych, realizujących program Kreatywne Koszary, do wyznaczonych budynków: pracownie, biura coworkingowe, warsztaty rzemiosła artystycznego, firmy, sklepy, początkowo wprowadzenie minimalnej opłaty czynszowej (na początek minimalne remonty, zagospodarowanie pustostanów),
- Konkurs na użytkowników lokali realizujących wypracowany „Program Gospodarczy Koszar Dragonów” - za pierwszy rok czynsz 50%, drugi 70% - umowy na 3-5 lat. W ramach umowy prawo pierwokupu w celu kontynuowania prowadzonej działalności,
- Stworzenie miejskiej spółki „OL-Expo” prowadzącej komercyjną działalność organizacji targów, konferencji i eventów oraz sprawującej kontrolę nad miejską reklamą (wzór WarExpo-Warszawa). Spółka przejmuje część atrakcyjnych budynków, zarabia, prowadzi remonty. Działalnością spółki jest organizacja kilku imprez targowych w ciągu roku, przygotowanie flagowej corocznej imprezy targów kreatywnych, ściągającej uczestników z kraju i świata. Targi wzornictwa, meblarstwa i wyposażenia wnętrz,
- Stworzenie profesjonalnego biura rewitalizacji na terenie koszar, prowadzącego działalność promocyjną i informacyjną - pośredniczącą w najmie nieruchomości, pozyskującą małych inwestorów do działania na terenie koszar. Prowadzone przez firmę zewnętrzną - Biuro Rewitalizacji, powołane do prowadzenia programu rewitalizacji poprzez koordynację konsultacji społecznych, informujące o możliwościach uzyskania dofinansowań ze środków zewnętrznych oraz przygotowujące program finansowy realizujący założenia programowe - społecznie konsultowanych głównych funkcji Koszar Dragonów.

Trzecim sektorem są **działania służące odnowie przestrzeni** - odnowa tkanki urbanistycznej, architektonicznej i przyrodniczej terenu (wspomniana wcześniej renowacja i odrestaurowanie obiektów zabytkowych). **Naprawa i wprowadzenie infrastruktury technicznej, ze szczególnym poszanowaniem unikalnych wartości kulturowych obszaru Koszar Dragonów.** Włączenie terenu w aktywną przestrzeń miejską poprzez udrożnienie ciągów komunikacyjnych. Wyszczególniony sektor zadaniowy odnowy przestrzeni obejmuje realizację konkretnych przedsięwzięć i programów:

- Wykonanie inwentaryzacji i dokumentacji konserwatorskiej - sprecyzowanie i określenie możliwości ingerencji,
- Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu - uwzględniając ustalenia konsultacji społecznych,
- Przedsięwzięcia ochronne - w zakresie budynków oraz przyrody - prowadzone przez gminę,
- Działania proekologiczne - w zakresie ogrzewania i ociepleń - wprowadzenie ogrzewania do

- budynków wtórnie wykorzystującego energię słoneczną oraz wtórne wykorzystanie deszczówki,
- Renowacja zabytkowej tkanki urbanistycznej - oczyszczenie zabudowy z późniejszych przybudówek gospodarczych nie mających wartości historycznych i estetycznych,
- Dostosowanie budynków do obecnych przepisów budowlanych – remonty,
- Uzupełnienie lub wykonanie infrastruktury technicznej umożliwiającej eksploatację budynków,
- Udrożnienie i stworzenie wygodnych traktów komunikacyjnych - integracja terenu z resztą miasta i terenami rekreacyjnymi (pieszo, rowerem),
- Uruchomienie istniejącej infrastruktury rekreacyjnej i publicznej - stadion, dziedzińce,
- Wykup terenów od Agencji Mienia Wojskowego - blokujących komunikację czy integrację funkcjonalną z dzielnicą Zatorze, co w efekcie blokuje rozwój całego obszaru.

Czwartym sektorem wpływającym na realizację celu strategicznego jest odpowiednia polityka przestrzenna, ze szczególnym uwzględnieniem **funkcji miastotwórczych**. **Wprowadzenie funkcji o charakterze lokalnym oraz ponad-miejskim (atrakcyjnym dla regionu), wspierającym konkurencyjność miasta Olsztyn w regionie. Lokalizacja funkcji charakterystycznych, z konkretnym programem, tworzących komercyjny wizerunek miejsca. Równoległe wsparcie funkcji kulturotwórczych, takich jak pracownie artystyczne ze wspólną galerią oraz muzea, budujących odpowiedni klimat miejsca, które staje się aktywną, wielopłaszczyznową atrakcją turystyczną Miasta Olsztyn.** Funkcjami miastotwórczymi są funkcje z sektora „przedsiębiorczości kreatywnej”, czyli branże oparte na indywidualnej twórczości, zdolnościach i talencie, a ponadto ze względu na wytwarzane wartości intelektualnej mają potencjał tworzenia nowych miejsc pracy np. reklama, architektura, sztuka, rękodzieło, projektowanie graficzne, wzornictwo przemysłowe, przemysł filmowy, fotografia, media (radio, telewizja, prasa), gry komputerowe i oprogramowanie, przemysł muzyczny oraz sztuki wizualne i sceniczne itp.

Realizacja głównego celu jest przedsięwzięciem publiczno-prywatnym, łączącym interesy komercyjne prywatnych inwestorów z celami publicznymi z uwagi na ogromne wartości historyczne i dziedzictwo kulturowe obszaru Koszar Dragonów. Założenie organizacyjne w zakresie współpracy skupia inwestorów, przedsiębiorców lokalnych i ponadlokalnych, osób mieszkających i chcących mieszkać w koszarach, organizacje pozarządowe, ośrodki kultury, jednostki samorządu terytorialnego, gdzie liderem będzie Gmina Olsztyn oraz Uniwersytet Warmińsko-Mazurski.

III.C. Założenie w zakresie finansowania.

Założenie w zakresie finansowania polega na wielopłaszczyznowym zdobywaniu funduszy, w celu uniknięcia ryzyka uzależnienia realizacji działań rewitalizacji od jednego źródła. Dywersyfikacja źródeł finansowania odnowy koszar przy udziale wielu partnerów na tym samym terenie, na tej samej infrastrukturze, w imię jednego celu, mianowicie przywrócenia Koszarom Dragonów życia, funkcji komercyjnej, społecznej i miastotwórczej. Na dzień dzisiejszy jest wiele możliwości pozyskania dofinansowań zewnętrznych np.:

- Program Operacyjny Kapitał Ludzki,
- Europejski Fundusz Społeczny,
- Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego,
- Fundusze na ochronę środowiska z Ministerstwa Środowiska,
- Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego,
- Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej,
- Norweski Mechanizm Finansowy
(16.08.2013 roku minął termin złożenia wniosku o dofinansowanie projektów rewitalizacji, konserwacji, renowacji i adaptacji na cele kulturalne historycznych obiektów i zespołów zabytkowych, gdzie wartość dofinansowania wynosiła 1-8 mln euro).
- programy kredytowe na rewitalizację np. Jessica i inne,

- Szwedzkie granty blokowe itp.

Finansowanie rewitalizacji Koszar Dragonów nie musi być uzależnione od dofinansowań oraz środków zewnętrznych. Urząd Miasta może koordynować i wykorzystywać ogromny potencjał ekonomiczny wszystkich budynków oraz dziedzińców obszaru Koszar Dragonów poprzez:

- Działalność gospodarczą spółki OL-Expo,
- Fundusze na zabytki dla różnych operatorów - miasto, dzierżawcy, właściciele,
- pieniądze przyszłych mieszkańców i przedsiębiorców,
- Targi, konferencje, promocje, szkolenia, wynajem pomieszczeń, handel,
- Wydarzenia, eventy, koncerty miejskie i komercyjne,
- Kulturę i sztukę instytucjonalną i niezależną,
- Projekty miękkie, Społeczne i Edukacyjne, realizowane przez Urząd Miasta, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski i instytucje niezależne np. organizacje pozarządowe itp.

Opisana idea programu rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów odnosi się do zachowania historycznego układu przestrzennego dziedzińców, zachowania zabytkowej architektury, „pobudzenia życia” i zintegrowania funkcjonalnego z resztą miasta. Unikając przy tym niekontrolowanych działań i rozparcelowania terenu będącą własnością Gminy Olsztyn bez opracowania Planu Miejscowego na podstawie rzetelnych konsultacji społecznych, analizy społecznej i ekonomicznej oraz porównań różnych scenariuszy jako metody prognozowania i planowania.

III.D. Uzupelnienie idei rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów o pomysły mieszkańców.

W dniu 20.10.2013 roku w budynku Stajni Południowych z inicjatywy organizacji pozarządowych odbyła się „Otwarta dyskusja o przyszłości Koszar Dragonów”, gdzie każdy z uczestników spotkania mógł przedstawić swoją propozycję na specjalnie w tym celu przygotowanej tablicy. Pomysły dotyczyły stworzenia miejsc aktywności sportowej, instytucji edukacyjnych i kultury, przystosowania przestrzeni rekreacyjnej, mieszkaniowej, drobnego handlu. Obszar jest idealnym miejscem na muzea, czego dowodem jest aż sześć oddzielnych pomysłów programowych tej funkcji, która może być istotnym elementem promocyjnym miasta.

Poniżej 7 działów tematycznych propozycji zgłoszonych przez Olsztynian na zagospodarowanie Koszar Dragonów:

1. Funkcje aktywności sportowej, rekreacji.

Centrum społeczno- sportowe (cross-fit wherhouse), basen, lodowisko, kluby sportowe typu Arrachion itp., centrum młodzieży aktywnej, zawody hipiczne (jeździectwo konne) na terenie boiska rugby, centrum sportów ekstremalnych np. ściana wspinaczkowa, rolki pod dachem - całoroczne, klub szermierki - rekonstrukcyjny, kasyno, wypożyczalnia gier planszowych, miejsce, gdzie można przyjść z dziećmi - plac zabaw w przestrzeni dziedzińców oraz całoroczny plac zabaw w budynku, centrum rekreacji - szeroko pojęte, sale koncertowe, kręgielnia, paint-ball, salon Spa, stajnie.

2. Funkcje związane z edukacją.

Nauka dzieci malarstwa olejowego, biblioteka i czytelnia, centrum nauki na wzór „Centrum Nauki Kopernik” w Warszawie lub „Centrum Nauki Hewelianum” w Gdańsku.

3. Funkcje kulturowe.

Kino w budynku dla „Młodych Artystów” oraz na otwartym powietrzu, galeria dla „Młodych Artystów” niezrzeszonych, dzielnic środowisk społecznych, miejsce wydarzeń kulturalnych, sale prób do wynajęcia, kluby muzyczne, galerie rzemiosła, designu i sztuki, klub młodzieżowy z miejscem na koncerty, miejsce kultury alternatywnej (muzyka, taniec, teatr, film, sztuka), centrum kreatywności dla dzieci, młodzieży i dorosłych, Galeria Sztuki, Dzielnic Sztuki, Centrum Kultury Obywatelskiej - siedziby fundacji i stowarzyszeń lokalnych.

4. Funkcja mieszkaniowa w formie Loftów.

5. Funkcje usług nieuciążliwych.

Twórcze pracownie z artystycznymi kafejkami, lokale dla rzemieślników dawnych zawodów np. krawiectwo, szewc, kaletnik itp., studio filmu katastroficznego, lokale dla twórców: artystów, projektantów, muzyków, architektów ze wspólną galerią, inkubator przedsiębiorczości (kreatywnej) - szeroko otwarte biura dla osób wykonujących np. wolne zawody na wzór czytelnicy, hotelarstwo – Hostel, turystyczna baza noclegowa, gastronomia - jedzenie domowe z kuchni warmińskiej plus browar lokalny, warsztat naprawy rowerów, dom weselny.

6. Propozycje utworzenia muzeum w Koszarach Dragonów.

Muzeum Sztuki Współczesnej, Centrum Nauki Kopernik, Muzeum Ziemi Pruskiej, Muzeum Prus Wschodnich - Ostpreussen, Muzeum Designu, Muzeum Archeologiczne, Muzeum Żołnierzy Wyklętych, Muzeum Formacji Koszar i historii Koszar w Olsztynie, Muzeum sprzętu wojskowego na wzór Muzeum w Ostródzie,

7. Przeniesienie i ulokowanie instytucji.

Siedziba Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, siedziba Miejskiego Konserwatora Zabytków, powołanie Biura Rewitalizacji Koszar Dragonów.

IV. Analiza SWOT

(Strengths- Weaknesses- Opportunities - Threats)

opracowano na podstawie studium podyplomowego na Wydziale Architektury i Urbanistyki Politechniki Gdańskiej „Rewitalizacja architektoniczno-urbanistyczna obszarów miejskich” autorstwa: **Monika Maksymiuk, Anna Kobierowska, Rafał Pluciński.*

3.

<u>MOCNE STRONY</u>	<u>SŁABE STRONY</u>
1. LOKALIZACJA - bliskość z centrum miasta, - bliskość z dzielnicami: Śródmieście, Wojska Polskiego, Zatorze, Osiedlem nad Jeziorem Długim, - bezpośrednie sąsiedztwo z lasem miejskim i rzeką Łyną, - sąsiedztwo szkoły sportowej i Stadionu „Budowlani”	1. LOKALIZACJA: - ograniczenia dostępności wydzielone przez drogę szybkiego ruchu oraz linię kolejową, - ograniczenia dostępności z uwagi na ukształtowanie terenu (wał ziemny),
2. KOMUNIKACJA: - dobry dojazd z Alei Wojska Polskiego, - pieszo do Ratusza i Starego Miasta-10 min - bliskość Dworca Zachodniego kolei PKP- 5 min pieszo, - dobry dostęp dla turystów nie posiadających auta,	2. KOMUNIKACJA: - brak integralnego połączenia (scalenia) tego obszaru z resztą miasta,

<p>3. ARCHITEKTURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyjątkowa architektura o ogromnej wartości historycznej i estetycznej, - wyjątkowość zespołu dawnych stajni pod względem układu przestrzennego, 	<p>3. ARCHITEKTURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zły stan techniczny, - sukcesywne niszczenie cennej tkanki architektonicznej i urbanistycznej, - olbrzymie koszty restauracji i renowacji obiektów, - brak działań konserwatorskich prowadzi do degradacji budynków,
<p>4. GOSPODARKA RYNKOWA/ EKONOMIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cenny grunt położony w centrum miasta, * potencjał komercyjny- ponad 14 tys. m² powierzchni zabudowy istniejących obiektów nie będącymi blokami mieszkaniowymi, co daje ponad 30 tys. m² pow. użytkowej (handel, usługi, gastronomia, baza hotelowa, przestrzeń biurowo- wystawiennicze itp.), * potencjał kulturowy (koncerty, wystawy, galeria, dom kultury, muzeum „Miasto Koszar” itp.), 	<p>4. GOSPODARKA RYNKOWA/ EKONOMIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podwyższone nakłady inwestycyjne z uwagi na prace konserwatorskie, - duża ilość martwego terenu z niewykorzystanym potencjałem inwestycyjnym i gospodarczym, - brak zainteresowania i stworzenia warunków atrakcyjnych dla przedsiębiorców chcących zainwestować kapitał w tą część miasta,
<p>5. GOSPODARKA PRZESTRZENNA/ PLANOWANIE PRZESTRZENNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istnieje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna, które przewiduje dla tego obszaru usługi ponadlokalne- ogólnomiejskie, regionalne i krajowe (dla wszystkich budynków Koszar), a dodatkowo w części zlokalizowanej na południe od ul. Dąbrowskiego dopuszcza obiekty handlowe wielko -powierzchniowe pow. 2000 m², - istnieje ochrona konserwatorska obszaru o numerze rejestrowym A-1955, - całość terenu należy do miasta co powinno ułatwić przeprowadzenie prawidłowego procesu mającego na celu pobudzenie konkretnie tej struktury oraz wymóc pozytywne oddziaływanie na sąsiadujące dzielnice, - możliwość pozyskania środków z UE, bloków Szwedzkich, Norweskich oraz kredytów np. Jessica itp. 	<p>5. GOSPODARKA PRZESTRZENNA/ PLANOWANIE PRZESTRZENNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z powodu braku MPZP istnieje zagrożenie zatracenia jednolitości tego obszaru (możliwość wydawania warunków zabudowy dla różnych właścicieli pod różne funkcje bez żadnych ograniczeń, ponieważ zapisy obowiązującego SUIKZP Olsztyna nie muszą być brane pod uwagę przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy), - brak klarowności działań i czytelnych planów na zagospodarowanie tego obszaru, - brak informacji o kierunku rozwoju, - brak określonego i zatwierdzonego procesu zmian, - brak kierunków działania, - brak celu, - brak konsultacji oraz dyskusji może doprowadzić do nie wykorzystania potencjału i zatracenia szansy na kompleksowe zmiany wpływające na rozwój w strefie nie tylko (mikro) o znaczeniu lokalnym, lecz (makro) o znaczeniu regionalnym oraz ogólnopolskim, - negatywny odbiór przestrzeni ze względu na jej degradację, - brak przestrzeni publicznej dla mieszkańców,
<p>6. DZIAŁANIA SPOŁECZNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bierność, - niechęć i nieufność, - niska świadomość społeczna – nie dostrzeganie roli mieszkańców w budowaniu przyszłości miasta, - lęk przed zmianami, - brak wiary we własne siły, 	<p>6. DZIAŁANIA SPOŁECZNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bierność, - niechęć i nieufność, - niska świadomość społeczna – nie dostrzeganie roli mieszkańców w budowaniu przyszłości miasta, - lęk przed zmianami, - brak wiary we własne siły,

<u>SZANSE</u>	<u>ZAGROŻENIA</u>
<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> - możliwość pozyskania środków UE podkreślając walory historyczne, środowiskowe i pamiętki dziedzictwa kulturowego, jako potencjał dla rozwoju turystyki. - wspieranie miękkich projektów wpływa na promocję obszaru i zainteresowanie do współpracy inwestorów 	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> - brak działań doprowadza do całościowej degradacji obszaru i konsekwentnie do rozbiórki budynków,
<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> - włączenie terenu w strukturę funkcjonalną sąsiednich dzielnic, - pobudzenie (ożywienie) aktywności kulturowej i społecznej ma wpływ na rozwój gospodarczy tego miejsca co w efekcie niesie duże korzyści ekonomiczne, - aktywacja społeczna i podniesienie poziomu życia związane ze zmniejszeniem bezrobocia nową ofertą kulturalną i biznesową, 	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> - wprowadzenie mono-funkcji dalej będzie stanowić funkcjonalnie wyspę odciętą od sąsiadujących dzielnic, nie wprowadzi ożywienia przestrzeni,
<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> - PARTYCYPACJA , czyli współtworzenie (odpowiedniego) programu funkcjonalno-ekonomicznego może stać się ikoną i wzorem w działaniach tego typu, wpływa na to wartość historyczna i estetyczna budynków oraz wielkość terenu- skala wyczuwalna w strukturze miasta, 	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> - brak zaangażowania wielu podmiotów doprowadzi do opracowania ubogiego programu przypisanego pod prywatne korzyści co nie rozwiąże problemu lecz pogłębi kryzys miejsca, - duże ryzyko przedsięwzięcia dla całości terenu,
<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> - znaczenie lokalne dla sąsiadujących dzielnic oraz znaczenie metropolitarne w skali województwa może wpłynąć na polepszenie sytuacji w kwestii zatrudnienia 	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie ruchu kołowego i wzmożony ruch pieszy , wzmożone użytkowanie i turystyka zwiększa hałas i zmniejsza charakter i intymnej części miasta w centrum miasta (sielankowość przy centrum miasta).
<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększony ruch pieszy pobudza atrakcyjność lokali co ściąga biznes i drobne usługi towarzyszące np. piekarnie, sklepiki itp. 	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> - pobudzona atrakcyjność lokali tworzy modę miejsca co ściąga usługi nie wpływające na rozwój terenu przez dostępność (np. wyparcie kawiarni przez banki),
<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> - ożywienie kultowe miasta poprzez przyciągnięcie młodych kreatywnych i wykształconych osób do atrakcyjnej oferty biznesowo- kulturowej. 	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie podjęcie działań prowadzi do degradacji budynków co niesie konsekwencje w utracie autentycznej dziedziczości i tożsamości niespotykanego miejsca.

V. Etapy przygotowania rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów w Olsztynie.

**autor opracowania: Tomasz Birezowski*

UWAGA:

Oznaczenia kolorów czcionki:

zielony – zadania Gminy Olsztyn

niebieski – zadania Zespołu Rewitalizacyjnego (ZR), tj. kooperacji miasta z partnerami społecznymi

czerwony – zadania zrealizowane w ramach dofinansowania „Fundacji Batorego” (kooperacji miasta, ZR, stowarzyszeń partnerów)

Pkt	Etap	Podpunkty etapu	Uwagi
1.	Powołanie zespołu rewitalizacyjnego na bazie uchwały Rady Miasta,	A. Przyjęcie przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do rewitalizacji obszaru Koszarów Dragonów (dzielnicy)	Uchwała powinna zawierać etapy, harmonogram rewitalizacji oraz uwagi zgłoszone przez radnych
		B. Powołanie zespołu przedstawicieli Urzędu Miasta	Zespół osób w Urzędzie miasta kompetentny i władny do podejmowaniu decyzji.
		C. Utworzenie Zespołu Rewitalizacyjnego (ZR)	W skład zespołu powinni wejść: - przedstawiciele Urzędu Miasta (3-4 osoby) - przedstawiciele użytkowników dzielnicy (1-2 os.) - przedstawiciele zainteresowanych NGO's (2-3 os.) - przedstawiciele organów konserwatorskich (1 os.) - przedstawiciele Urzędu Wojewódzkiego (1 os.) Ponadto ZR powinien mieć stały kontakt ze specjalistami - praktykami rewitalizacji. Ponieważ rewitalizacja jest procesem interdyscyplinarnym należy przewidzieć możliwie duże grono naukowców z różnych dziedzin mogących współpracować z ZR podczas kolejnych etapów.
		D. Możliwie szerokie zamrożenie aktywności miasta na rewitalizowanym obszarze <u>do czasu rozpoczęcia etapu realizacji.</u>	Podpunkt dotyczy w szczególności przedłużania umów z obecnymi dzierżawcami terenu, sprzedaży gruntów, wynajmu nowych lokali etc.
		E. Ustalenie stron biorących udział w procesie	Cel: Określeni transparentnego sposobu komunikacji pomiędzy stronami procesu jak np. ZR, UM, NGO'sami, mieszkańcami i innymi użytkownikami miasta, za pomocą np.: - oficjalnej strony internetowej przedsięwzięcia, - listy kontaktów mailingowych - listy korespondencji listowej - ustalenia punktów informacji (np. w formie plakatów lub organów administracji)
2.	Stworzenie wizji miejsca na bazie dyskusji publicznej	A. Inwentaryzacja	- architektoniczna - prawna (stan własności itp.) - zebranie opinii mieszkańców o stanie dzielnicy (co poprawić, co przeszkadza itp.) Przesłanie wyników do stron.
		B. Wstępne Konsultacje społeczne	Cel: Zebranie opinii na temat kierunków zmian oraz pomysłów zagospodarowania terenu, sygnał informacyjny dla mieszkańców o planach miasta Przesłanie wyników do stron. Dyskusja, warsztaty, happeningi
		C. Warsztaty architektoniczne i ekonomiczne, socjologiczne etc.	Cel: Zebranie opinii studentów architektury, ekonomii, socjologii w formie koncepcyjnych projektów. Wybranie najlepszych propozycji. Przesłanie wyników do stron.
		D. Zebranie wstępnych wytycznych urzędu	Cel: Konieczne jest określenie ram wytycznych konserwatorskich dotyczących zakresu urbanistyki obszaru, oraz ewentualnych

		konserwatora	propozycji dotyczących skali architektonicznej. Przesłanie wyników do stron.
		E. Konsultacje społeczne (1)	Cel: Zapoznanie mieszkańców z wynikami 2C i 2D. Dyskusja i podsumowanie w formie raportu. Przesłanie wyników do stron.
		F. Przygotowanie konkursu na wytyczne do MPZP	Cel: Na podstawie dotychczasowej dyskusji należy przygotować wytyczne do konkursu z punktu 2G.
		G. Konkurs urbanistyczny na wytyczne do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) z ewentualnymi propozycjami rozwiązań architektonicznych.	Cel: Wyłonienie najlepszych propozycji kierunków zmian dzielnicy. Przesłanie wyników do stron.
		H. Konsultacje społeczne (2) - dyskusja pokonkursowa	Cel: Ewentualne uzupełnienie wniosków podczas dyskusji publicznej w formie raportu. Przesłanie wyników do stron.
3.	Stworzenie Planu Strategicznego przez ZR	A. Sporządzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)	<ul style="list-style-type: none"> - Określenie wytycznych SIWZ na bazie pkt.1 - Rozpisanie przetargu lub zlecenie z wolnej ręki dla zwycięzcy konkursu z pkt. 2G. - Sporządzenie MPZP - Rozpatrzenie uwag do MPZP - Przyjęcie MPZP przez Radę Miasta
		B. Zdefiniowanie strategii prawnej na jakiej opierać będzie się rewitalizacja	<p>Cel: Określenie możliwych narzędzi prawnych potrzebnych do realizacji wizji z etapu 1., jak np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utworzenie parku kulturowego, - zastosowanie ustawy o rewitalizacji, - zastosowanie ustawy o ochronie krajobrazu kulturowego, etc.
		C. Zdefiniowanie strategii finansowej na jakiej opierać się będzie rewitalizacja	<p>Cel: Określenie możliwych narzędzi finansowych umożliwiających realizację wizji z etapu 1., jak np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budżet miasta, - partnerstwo publiczno-prywatne (PPP), - dofinansowania UE, - dofinansowania rządowe, - granty międzynarodowe, - kredyty, - kredyty gwarantowane przez miasto, - spółdzielnie, - dzierżawa, - ewentualna sprzedaż gruntów lub mienia, - obligacje, etc.
		D. Zdefiniowanie harmonogramu etapów inwestycji miejskich (tzw. inwestycje gwarantowane)	<p>Cel: Określenie kolejności, terminów, standardów i sposobów (przetarg, konkurs arch., zlecenie z wolnej stopy itp.) realizacji dla miejskich inwestycji infrastrukturalnych na obszarze dzielnicy oraz terenach które wpływają na jej funkcjonowanie - konieczne dla budowy zaufania publicznego, np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - etapy uzbrajania terenu (wodno-ściekowa, energia ele., gaz, OC, tele-tech etc), - budowa infr. komunikacyjnej (drogi, chodniki, DDR, kładki etc.), - wprowadzenie małej architektury (śmiećniki, oświetlenie, ławki etc.) - polityka usuwania odpadów komunalnych, - wprowadzenie instytucji publicznych na teren dzielnicy, - zagospodarowanie stref publicznych (place, zieleńce, place zabaw etc.) - organizowanie imprez miejskich jak np. festiwale, koncerty, etc. etc.
		E. Podział funkcjonalno-inwestycyjny	<p>Cel: Zdefiniowanie nazw/numeracji poszczególnych terenów inwestycyjnych jak np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny pod zabudowę - przejrzysta numeracja budynków - numeracja lokali

			- szczegółowe wydzielenie pozostałych funkcji etc.
		F. Określenie zasad funkcjonowania terenu	<p>Cel: Wstępne określenie warunków funkcjonowania dzielnicy jak np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zasady najmu, - zasady sprzedaży, - zasady przyznawania grantów, - komunikacja, - hałas, - gospodarka odpadami, - godziny dostaw, - sposoby rozmieszczenia reklam, - organizacja imprez masowych, etc.
		G. Określenie zasad monitoringu procesu rewitalizacji	<ul style="list-style-type: none"> - Monitorowanie możliwie szerokiego spektrum parametrów dotyczących obszaru objętego rewitalizacją w formie tabel, wykresów i porównań uaktualnianych w charakterystycznych dla poszczególnych zagadnień odstępach czasu, jak np.: liczba mieszkańców, liczba poszczególnych lokali, kondycja finansowa obszaru, przestępczość, monitoring hałasu, poziom zadowolenia, wskaźnik zatrudnienia, zmiany grup klientów/użytkowników terenu, natężenie ruchu samochodowego, rowerowego, pieszego etc... - tworzenie prognoz i analiz opartych o dane z monitoringu
		H. Określenie strategii marketingowej dla obszaru (menedżment dzielnicy)	<p>Cel: Szczegółowe określenie proporcji funkcji, obszarów publicznych, sposobu zarządzania i rozwiązywania konfliktów, promocji dzielnicy np. poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zdefiniowanie funkcji menedżera dzielnicy - zdefiniowanie charakteru poszczególnych obszarów oraz ciągów, - rozmieszczenie tzw. kotwic (anchors) - rozmieszczenie drobnych lokali handlowych (retail), restauracyjnych, pubów, obiektów kulturalnych, mieszkaniowych (w tym mieszkań socjalnych), lokali coworking'owych, pomieszczeń dla NGO, obiektów miejskich itp. - strategia zatrudnienia (preferencje, zachęty etc.) - określenie sposobów rozliczeń, pomiarów, definicja terminów - zarządzanie programem imprez (masowych, kulturalnych...) - określenie sposobów promocji dzielnicy - określenie sposobu reakcji w przypadku realizacji nieudanych przedsięwzięć lub niesprzyjających czynników zewnętrznych, - utworzenie przejrzystych schematów postępowań administracyjnych w przypadkach nieokreślonych w MPZP (np. pozwolenia na budowę, wnioski o utworzenie ogródków, licencje na alkohol, zmiany funkcji itp) etc.
		I. Określenie wytycznych konserwatorskich	<p>Cel: Wytyczne konserwatorskie na tym etapie powinny dotyczyć skali urbanistycznej (zmiany kubatur, wprowadzanie nowych obiektów etc.) i architektonicznej (proponowane materiały, zakres przekształceń części konstrukcyjnej, funkcję, ogólną kolorystykę, etc.), z pominięciem szczegółowości detalu architektonicznego (w dalszych etapach).</p>
		J. Konsultacje społeczne (3) - dyskusja publiczna podsumowująca etap tworzenia strategii	<p>Dyskusja publiczna podsumowująca zasady strategiczne stworzone przez ZR. Wprowadzenie ewentualnych uwag.</p>
		K. Utworzenie dokumentu "Planu Strategii Rewitalizacji dla obszaru Koszar Dragonów w Olsztynie"	<p>Sporządzenie podsumowań z punktów 3.A-J</p>
4.	Utworzenie przejrzystego kodu realizacji przez ZR	Utworzenie podsumowania etapu 3. w formie przejrzystego dokumentu złożonego z kart i raportu	<p>Dokument powinien zawierać wszelkie informacje w formie kart dla wszystkich lokali i gruntów zdefiniowanych w pkt. 3E. niezbędne przyszłym użytkownikom dzielnicy do podjęcia decyzji o uczestniczeniu w rewitalizacji takie jak np.:</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - inwentaryzacja gruntu/budynku/lokalu - wytyczne MPZP i SUIKZP - status prawny - możliwości/propozycje finansowania na bazie pkt.3C. - informacja pkt. 3D. dotycząca gwarantowanych inwestycji miejskich w sąsiedztwie gruntu/budynku/lokalu - zasady funkcjonowania z pkt. 3F. - wytyczne konserwatorskie, etc.
5.	Ustanowienie jednostki nadzorującej wdrażanie strategii	Ustanowienie jednostki nadzorującej wdrażanie strategii z siedzibą na obszarze objętym rewitalizacją	Cel: W celu sprawnej realizacji procesu rewitalizacji konieczne jest utworzenie zespołu nadzorującego jej wdrażanie. Jego siedziba powinna mieścić się w obszarze którego dotyczy zadanie a jej skład powinien gwarantować możliwie obiektywną ocenę sytuacji. Sprawozdania zespołu powinny być publikowane na stronach miasta oraz dzielnicy oraz bezpośrednio udostępniane radnym.
6.	Wprowadzanie strategii w życie	A. Przyjęcie Uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do realizacji zadania	
		B. Przyjęcie uchwał uzupełniających	Np. uwzględnienie zadania w budżecie miasta, przyjęcie odpowiednich uchwał dotyczących zagadnień komunikacyjnych, infrastruktury, gospodarki odpadami itp.
		C. Rozpoczęcie organizowania przetargów i konkursów dla zadań określonych w pkt. 3D.	
		D. Otworzenie jednostki nadzorującej wdrażanie strategii oraz monitoringu	
		E. ROZPOCZĘCIE PROCESU WDRAŻANIA PROGRAMU REWITALIZACJI	Rozpoczęcie procesu zasiedlania i regulacji statusu aktualnych użytkowników terenu, rozstrzygnięcie konkursów architektonicznych dla poszczególnych elementów systemu itp..

UWAGA:

Kolejność podpunktów nie musi być chronologiczna!

Dotyczy to zwłaszcza etapu 3., gdzie np. szereg dalszych podpunktów może być analizowany już na etapie MPZP.

VI. Podsumowanie z wnioskiem przewodnim.

Historia naszego miasta bardzo mocno wiąże się z dawnymi obszarami koszarowymi o czym świadczy fakt, iż Olsztyn dawniej nazywany był *Kasernopolis-Miastem Koszar*. Tożsamość miasta i dziedzictwo kulturowe w dużym stopniu opiera się na dawnych układach urbanistycznych terenów powojkowych z przełomu XIX/XX wieku, kiedy Olsztyn przeżywał gwałtowny rozwój, a ponad 15% mieszkańców stanowili wojskowi.

Obszar Koszar Dragonów stwarza duże możliwości dla rozwoju miasta z uwagi na olbrzymi potencjał kulturowy oraz ekonomiczny - powierzchnia zabudowy istniejących budynków o przeznaczeniu nie mieszkaniowym wynosi ponad 14 tys.m². Większość budynków jest dwukondygnacyjna o łącznej powierzchni użytkowej ponad 30 tys.m². Program rewitalizacji obszaru, aktualnie zdegradowanego oraz odciętego od reszty miasta, niesie za sobą duże ryzyko niepowodzenia, ponieważ wymaga to konsekwentnej polityki przestrzennej oraz monitorowania działań, które są uzależnione od decyzyjności politycznej właściciela terenu. Konsekwentne działania rewitalizacji realizujące określony i wypracowany program, prawdopodobnie będą dłuższe niż czas trwania jednej kadencji, co nie daje gwarancji realizacji przedsięwzięcia mogącego stanowić kartę wyborczą.

Realizowany program powinien być potwierdzony szeregiem rzetelnych konsultacji społecznych, analiz, ocen oraz scenariuszy prognozowych w planowaniu programu zarządzania rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów. Tego typu działanie pozwoli wypracować czytelny program dla całego obszaru oraz terenów przyległych, nie pozostawiając żadnych wątpliwości co do słuszności wyboru realizowanych przedsięwzięć.

Obecnie obszar Koszar Dragonów jako układ urbanistyczny wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1955 co nie pozwala ingerować w tkankę miejską tego obszaru. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania z 2009 roku dla tego obszaru określona jest funkcja handlu wielkopowierzchniowego, co budzi kontrowersje, ponieważ istniejące dokumenty wzajemnie się wykluczają.

Aby działania były prowadzone konsekwentnie i skutecznie, formalnie powołany Zespół Roboczy w dniu 15.01.2014 powinien opierać działania o ustalenia z dnia 23.09.2013 z **Prezydentem Miasta Olsztyn**. Praca Zespołu Roboczego powinna umożliwić działania od zaraz pobudzając aktywność społeczną i gospodarczą w tej przestrzeni wpływając na **PROMOCJĘ OBSZARU REWITALIZOWANEGO**. **Równoległe prace powinny przygotowywać program długoterminowy pobudzający gospodarkę lokalną oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji inwentaryzacyjnej i projektowej**, która jest niezbędna do uzyskania dofinansowań w latach 2014-2020. Celem głównym Grupy Roboczej jest opracowanie wytycznych, strategii i planu programu rewitalizacji obszaru Koszar Dragonów. W skład formalnie umocowanej Grupy Roboczej powinni wchodzić eksperci posiadający moc decyzyjną z dziedzin: planowania przestrzennego, rewitalizacji, konserwacji zabytków, kultury i promocji oraz specjalizujących się w pozyskiwaniu dofinansowań unijnych, norweskich oraz z ministerstwa. W działania powołanej Grupy Roboczej powinni być również zaangażowani potencjalni inwestorzy oraz przedstawiciele sektora społecznego realizując program partycypacji publiczno-prywatnej, bez którego niemożliwe będą dofinansowania unijne w latach 2014-2020.

Cele:

1. *Doprowadzenie niezbędnej infrastruktury do obiektów użytkowanych na działania promujące.*
2. *Utworzenie mechanizmu zachęcającego i wspierającego działania w przestrzeni koszar.*
3. *Działania inwentaryzacyjne i określenie aktualnego bilansu ekonomicznego.*
4. *Opracowanie programu zarządzania rewitalizacji czego efektem będzie konkurs urbanistyczny i utrwalenie w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.*
5. *Określenie inwestycji celu publicznego oraz przygotowania projektowe będące podstawą do uzyskania dofinansowań zewnętrznych.*
6. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu powinien być efektem konsultacji społecznych, analiz społecznych i ekonomicznych oraz scenariuszy prognozowych.*

Spółeczna Grupa Robocza pracująca na

V-CE PREZES
ODDZIAŁU SARP

.....Piotr M. Rozen.....
ARCHITEKT

Koordynator:

SARP Oddział w Olsztynie / ul.Kołłątaja14 / tel/fax: (89) 527-33-57 / e-mail: olsztyn@sarp.org.pl

Wykaz organizacji pozarządowych, dzięki którym zebrano materiał określając kierunek działań rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów

I. Sektor pozarządowy w postaci Koalicji Organizacji Pozarządowych na rzecz rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów, adresujący list do Prezydenta Olsztyna w dniu 30.07.2013 roku z prośbą o przystąpienie do działań rewitalizacyjnych zainicjowanych pre-konsultacjami we wrześniu 2010 roku.

1. Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział w Olsztynie
2. Stowarzyszenie i Fundacja Borussia
3. Fundacja Revita-Warmia
4. Stowarzyszenie Święta Warmia
5. Sadyba Stowarzyszenie na rzecz ochrony Krajobrazu Kulturowego Mazur
6. Stowarzyszenie Forum Rozwoju Olsztyna
7. Warmińsko-Mazurskie Stowarzyszenie Konserwatorów Zabytków
8. Stowarzyszenie Obywatelski Olsztyn
9. Stowarzyszenie SWAO Zatorze
10. Elbląskie Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Pozarządowych
11. Stowarzyszenie Nasze Jakubowo
12. Fundacja Kreowania Przedsiębiorczości Be First
13. Warmińsko-Mazurskie Stowarzyszenie Areszt Sztuki
14. Towarzystwo Kultury Teatralnej w Olsztynie
15. Stowarzyszenie Polskich Architektów Krajobrazu oddział w Olsztynie
16. Stowarzyszenie Twórców Warmii i Mazur
17. Stowarzyszenie Tratwa
18. Spółdzielnia „Smaki- życia”
19. Stowarzyszenie Międzynarodowych Inicjatyw Kulturalnych z siedzibą w Warszawie.

II. Organizacje wspierające ideę rewitalizacji Obszaru Koszar Dragonów:

1. Stowarzyszenie Warnija
2. Spółdzielnia „Żywa Historia”
3. Stowarzyszenie "Kochajmy Warmię"
4. Stowarzyszenie Inicjatyw Obywatelskich „Wizja Lokalna”
5. Olsztyńskie Centrum Organizacji Pozarządowych
6. Stowarzyszenie Blur
7. Stowarzyszenie OLCAMP.
8. Stowarzyszenia na rzecz dawnych europejskich sztuk walki ARMA-PL

III. Zespół Tymczasowej Grupy Roboczej powołanej w dniu 30.09.2013 roku:

** w trakcie prac grupy powołano Rzecznika Prasowego.*

1. Piotr Rożen - Rzecznik Prasowy, architektura, urbanistyka,
2. Jacek Strużyński - architektura, konserwacja zabytków,
3. Piotr Odoj - historia sztuki, dofinansowania unijne,
4. Wojciech From – wydarzenia kulturowe,
5. Jerzy Żyngiel – rewitalizacja miast,
6. Marek Świątecki – sztuki plastyczne,
7. Rafał Pluciński - architektura, rewitalizacja miast.