

Wrocław, miasto prywatne

10 marca 2016

Podczas hossy przestrzeń zyskuje coraz większą wartość. Gdzieś trzeba wpuścić strumień pieniędzy. A gdzie, jeśli nie w nieruchomości? Wrocławski przykład pokazuje typową tendencję: miasta przestają należeć do mieszkańców, a zaczynają do urzędników zblatowanych z deweloperką. Wyprzedawana jest przestrzeń publiczna, a wolny rynek przejeżdża się po niej walcem.

Wrocławskie Śródmieście zaczyna przygodę z gentryfikacją. Na Starym Mieście ceny są już wysokie i nie ma przeszkadzających turystom biedaków. Przyszedł czas na tereny leżące tuż obok, za Odrą. Do rewitalizacji wybrano w 2008 r. Nadodrze. Dziś, także sąsiadujące z nim Ołbin, Kleczków i plac Grunwaldzki, zmieniają poważnie swój socjologiczny charakter. Z osiedli, gdzie dominowali ubodzy, krok po kroku stają się domem nowego mieszczaństwa. Urząd miejski już od dawna wyprzedaje tam lokale komunalne. Towarzyszą temu intensywne remonty fasad i sponsorowana przez miasto działania artystyczne. Odbывают się festyny i festiwale. Powstają liczne pracownie i galerie. UM, ramie w ramie z deweloperami, dąży do zmiany charakteru tych osiedli. Ich ludność ma ulec wymianie. Śródmieście nie jest dla biednych. Śródmieście jest dla studentów i mieszczaństwa. Nadodrzańskie konsultacje społeczne przeprowadzono skandalicznie. Zamknęły się one w około 200 ankietach rozdanych na lokalnym festynie. Warto porównać to z zapisami ustawy o rewitalizacji, która na dniach wchodzi w życie. To dwa zupełnie różne światy. Dziś zmieniono ich formułę na dużo szerszą. Zatrudniono lepszych PR-owców. Efekty będą jednak takie same. Pokazują to wyraźnie przykłady z całego miasta.

Urząd Miejski potrafi sprytnie omijać zakaz sprzedaży budynku z lokatorami. Robi to pod pretekstem generalnego remontu. Ogłasza się zagrożenie budowlane i błyskawicznie wysiedla się mieszkańców. Lądują oni w hotelu, a potem są rozrzucani po

lokalach zastępczych, a urzędnicy naciskają na wysiedlonych, żeby zrzekli się prawa do swoich mieszkań. Tak stało się na ulicy Drobnera. Tak dzieje się teraz na ulicy Jedności Narodowej. Ten pierwszy budynek został odsprzedany do remontu deweloperowi. Mamy już w nim biuro notariusza i kancelarie prawną. Nie mamy już za to dawnych mieszkańców.

Także w innych częściach miasta łatwo zauważyć zawłaszczenia, prywatyzacje przestrzeni publicznej, wycinki drzew i likwidację zieleńców. Szczególnie „tłustym kąskiem” są tereny Starego Miasta, gdzie ceny nieruchomości są jak na Wrocław niebotyczne. Na ul. Widok, obok dwóch zakupionych przez swoją firmę kamienic, postanowił wybudować nowy biurowiec producent lodów, Zbigniew Grycan. Placyk przed Centrum Sztuki WRO wcześniej miał służyć tej galerii. magistrat planował wybudować tam schody, murki i niewielki plac z miejscami na rowery i ławkami. Nic takiego nie powstało. Działka najpierw została sprzedana, a dopiero potem sporządzony i uchwalony został dla niej nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tylko czujność mieszkańców, artystów i dziennikarzy sprawiła, że chwilowo milioner wycofał się z inwestycji. UM tymczasem stanął po raz kolejny po stronie inwestora, a nie mieszkańców, których przecież reprezentuje. Gdyby budynek powstał, światło słoneczne docierałoby do mieszkań okolicznych bloków tylko przez półtorej godziny dziennie, a dla niektórych mieszkańców prawdopodobnie jeszcze krócej. Dla magistratu nie miało to wielkiego znaczenia

Podobna sprawa jak na Widoku, wydarzyła się na ulicy Grodzkiej. Tu także interes dewelopera był najważniejszy. Osiem lat temu rektor Uniwersytetu Medycznego poprosił UM o zmianę w planie zagospodarowania opustoszałego budynku Wydziału Farmacji, tak aby można było używać go do działalności usługowej, handlu i w mieszkalnictwie. Czekał 13 miesięcy. Nic nie uzyskał. Według planu obiekt mógł służyć tylko celom naukowym. Budynek sprzedano za połowę pierwotnej ceny. Jednak już w trzy miesiące od sprzedaży magistrat

zgodził się zmienić zapisy w dokumentach. Obiekt kupiła spółka Terra Contor Polska, a transakcję obsługiwała firma JP Weber. Zupełnie przypadkiem kancelaria ta przekazała pokaźną darowiznę o wysokości 100 tysięcy złotych na balu charytatywnym Rafała Dutkiewicza i jego małżonki. Nawet radni z Klubu Rafała Dutkiewicza mieli wątpliwości. – „Przypadek? Nie sądzę”, mówiła w tej sprawie radna Katarzyna Obara-Kowalska. Dla zadłużonej uczelni każda dodatkowa suma była na wagę złota. Tymczasem magistrat zadziałał w interesie prywatnego inwestora. Pod wpływem doniesień medialnych sprawę zmiany planu chwilowo zawieszono. Co będzie dalej, nie wiadomo. Nie takie cuda już zdarzały.

Nie tylko magistrat idzie na rękę deweloperom. Także spółdzielnie potrafią działać na niekorzyść swoich mieszkańców. Te większe, już dawno przestały być jedynie reprezentacją lokatorów i wraz ze wzrostem ilości reprezentowanych podmiotów zaczynają działać jak pseudofirmy. „Cichy Kącik” to spółdzielnia ogromna – ma 12 556 członków. Powierzchnia eksploatacyjna całości jej zasobów to 514 584 m² powierzchni. To 169 budynków z 10 902 lokalami mieszkalnymi, 11 pawilonów handlowych i 669 garaży. Obecnie spółdzielnia wyprzedaje część swojego majątku. Pod młotek miało trafić również podwórko przy ul. Modrzewskiego. Aktualnie znajduje się tam zadbane trawnik i kilkudziesięcioletnie drzewa. Ludzie spędzają wolny czas i cieszą się zielenią. Tymczasem drzewa miały iść do wycinki. Buldożery miały zryć trawnik. Żeby nie dopuścić do sprzedaży, mieszkańcy nagłośnili akcję w internecie. Ostatecznie włączył się w sprawę nawet prezydent Dutkiewicz, o dziwo, stając po stronie mieszkańców. Ostatecznie spółdzielnia nie jest przecież prywatnym biznesem, z którym tak bardzo się włodarz przyjaźni.

Także uczelnie włączają się w handelek z deweloperami, prywatyzując tereny publiczne. Wrocławska AWF sprzedała deweloperowi działkę z basenem, który jest częścią zabytkowego kompleksu sportowego Stadionu Olimpijskiego. Władze Akademii

wcześniej zamierzały odnowić 50-metrowy basen, ale nie znalazły na to pieniędzy. Pod koniec stycznia 2015 r. nowym właścicielem działki została firma Dolnośląskie Inwestycje. Miał tam powstać obiekt mieszkalny, którego projekt stworzyła najbardziej znana wrocławska pracownia Maćków Architekci. Tereny AWF położone są w sercu Wielkiej Wyspy. Pomiędzy willowym osiedlem Zalesie i wygrywającym rankingi miejsc, w których chcą mieszkać wrocławianie, Sępolnem, tuż obok dużego Parku Szczytnickiego i Odry. Z powodu braku terenów budowlanych w tej ekskluzywnej części Śródmieścia, wszelkie nowe miejsca dla inwestycji mieszkaniowych są na wagę złota. Podobna sytuacja dotyczy także istniejącego od prawie 25 lat boiska do baseballa, położonego tuż przy Al. Paderewskiego. Jego likwidacji sprzeciwiają się zawodnicy baseballa i softballa, społecznicy z Wielkiej Wyspy i rady osiedli Biskupin-Sępolno-Dąbie-Bartoszewice oraz Zacisze-Zalesie-Szczytniki. Dopiero ostra reakcja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków powstrzymała proces sprzedaży. „Na terenie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu nie będą mogły powstać mieszkania, a teren ma mieć nadal funkcję sportową i rekreacyjną. (...) Ani konserwator, ani starosta, ani prezydent nie wyda pozwolenia na realizację takiej inwestycji jak budowa obiektu mieszkalnego, gdyż jest to niezgodne z tym planem – zapewniała konserwator Barbara Nowak-Obelinda. Lokalne plany zagospodarowania mogą jednak łatwo ulec zmianie. Wystarczy jedna decyzja władz lokalnych. Widać to wyraźnie na przykładach wymienionych wcześniej.

Magistrat w interesie deweloperów bywa też bardziej radykalny niż tylko zmiana lokalnego planu zagospodarowania. W 2013 r. rozwiązał umowę najmu ze Stowarzyszeniem „Pierwszy Krok”. Organizacja prowadzi przy ul. Puławskiego jedyną na Dolnym Śląsku placówkę dla bezdomnych rodzin. Uzasadniając decyzję, powołano się na zły stan budynku. Z oficyną przy Puławskiego sąsiadują budynki, w których mieściła się niegdyś fabryka papieru. Real Estate Development sprzedaje już mieszkania w zabytkowym kompleksie „Starej Papierni”. Firma planuje w

najbliższych latach rozbudowę osiedla. Szczegółowe informacje na ten temat nie zostały jeszcze zamieszczone w internecie. W biurze sprzedaży wystawiona jest jednak makietka, na której przedstawiono długofalowe plany. Nie ma na niej oficyny – w jej miejscu znajduje się nowy budynek, a wokół niego szeroki trawnik. Znowu przypadek? Nie sądzę.

Cały czas zagrożone jest istnienie, znajdującego się również na terenie Rakowca (tzw „trójkąta Bermudzkiego”), skłotu Wagenburg. „Wagony” od kilku lat obozują na terenie dawnego kempingu Ślęza. Oprócz przyczep i wagonów mieszkalnych znajdują się tam: kurnik, ogród warzywny i bar. Co roku organizowany jest Punx Piknik, Środkowoeuropejskie Spotkania Cyrkowe i liczne wystawy. Do 2011 r. istniało także kino i zadaszona sala koncertowa. Zostały jednak zburzone, by zrobić miejsce pod nową inwestycję deweloperską, a istnienie centrum kulturalnego było przez jakiś czas zagrożone. Deweloper Gant w miejscu, gdzie stały wyburzane obiekty, chciał postawić apartamentowiec. Zablokował drogę dojazdową do osiedla skłotersów, odcinając ich praktycznie od reszty miasta. Tylko bankructwo tej firmy uratowało miejsce życia kilkunastu osób i ważny na mapie Wrocławia punkt kulturalny. W międzyczasie, 11 listopada 2012 r., ponad setka nacjonalistów zaatakowała tereny Wagenburga, niszcząc samochody i wagony mieszkalne. Jeden z zaatakowanych mieszkańców w stanie krytycznym trafił do szpitala. Bito go kastetami, skakano po nim, połamano mu obojczyk, obie nogi i szczękę. Odnieść można wrażenie, że gdzie deweloper nie może, tam nacjonalistę pośle. „Użyteczni idioci” kapitału po raz kolejny „czyszczą” teren, usuwając elementy wrogie nowej inwestycji: bezdomnych, anarchistów, mniejszości etniczne.

W sytuacji romskiego osiedla z Kamieńskiego łatwo zauważyć kilka głównych wątków procesów urbanistycznych, charakterystycznych dziś nie tylko dla Wrocławia. Tym razem jednak w głównie blokowskim otoczeniu. Dawne ogródki działkowe stały się domem dla kilkunastu romskich rodzin. W

samodzielnie zbudowanych barakach, bez dostępu do sieci kanalizacyjnej, elektrycznej i bez bieżącej wody, zamieszkuje obecnie około 200 osób, w tym bardzo wiele dzieci. Mieszkańcy pobliskich bloków obawiają się spadku wartości ich lokali i skarżą się na sąsiedztwo. Protestują i piszą do władz lokalnych, żądając usunięcia romskich mieszkańców. Władze wszczynają proces o eksmisję. Proces, dodajmy pełen formalnych nieścistości. Kiedy, w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego, grupa mieszkańców złożyła projekt zagospodarowania tego zdewastowanego obszaru miasta, dowiedziała się od urzędników, że działka ta przeznaczona jest na sprzedaż. Projekt został odrzucony przez magistrat już przy wstępnej selekcji. Gdyby pojechać do końca ciągiem ulicy Kamieńskiego i wyjechać nieco poza obszar miasta znajdziemy się na terenie budowy ekskluzywnego osiedla Toya Golf. Czy któryś deweloper chciałby, żeby drogę do jego inwestycji przecinała wrocławska „favela”? Nie sądzę.

Schemat działań jest podobny w wielu miejscach, gdzie teren zamieszkuje „kłopotliwy”, „obcy”, „inny”. Nacjonaliści – „użyteczni idioci kapitału” – są pierwszą linią walki o prywatyzację przestrzeni. Tu, pod szyldem obrony polskości i „rozwiązania kwestii romskiej”, atakują, uprzykrzając jak tylko się da życie ludziom niemieszczącym się w ich wizji Polski. Doszło nawet do kilku prób podpalenia budynków, zamieszkałych przez rodziny z dziećmi. Pojawiają się nieznani z nazwiska mieszkańcy, nieznani też z liczby, którzy skarżą się na obecność w okolicy jakiejś grupy społecznej (studenci, Romowie, bezdomni, byli narkomani, itd) i związane z tą obecnością kłopoty. W lokalnej prasie pojawia się list „pani Basi/Joli/Kasi/Marii” – „mieszkanki”, w którym wzywa ona do „zrobienia porządku” z kłopotliwą obecnością „innego”. Pierwsi reagują neonaziści, zastraszając swoimi akcjami przedstawicieli mniejszości. Później pojawia się lokalny magistrat, który troskliwie pochyla się nad prośbą zafrasowanych mieszkańców i „problem” usuwa, eksmitując, podejmując kroki prawne, nasyłając nadzór budowlany (tak

usunięto mieszkańców innego romskiego osiedla, na ulicy Paprotnej) wysyłając siły porządkowe, a inwestor ochoczo korzysta z okazji i zajmuje „oczyszczony” teren. Bogaci się bogacą, biedni są jeszcze biedniejsi. Klasa średnia zaspokaja swoje mieszczańskie i rasistowskie fantazje. Takie oto zyski płyną z tych inwestycji.

Na nowych osiedlach, na przedmieściach, sytuacja również nie jest specjalnie optymistyczna. Nagminne są samowole – zmiany lokalnych planów zagospodarowania lub ich po prostu jawne olewanie. Tak stało się na osiedlach Jagodno czy Lipa Piotrowska. Korzystając z prawa do kontynuacji zabudowy, wyrzucono do kosza miejskie plany zagospodarowania, które przewidywały na tym terenie zabudowę kameralną, jednorodziną. Zamiast tego mamy tam zbudowane regularne bloki. Dodatkowym problemem jest kiepskie skomunikowanie tych obszarów z centrum, słaba infrastruktura (nieliczne szkoły, przedszkola czy przychodnie), nie mówiąc już o takich „luksusach” jak biblioteki czy domy kultury. Budzi to ogromny sprzeciw mieszkańców, którzy dali się skusić deweloperskiej wizji przedmieść, a teraz muszą konfrontować się nagą prawdą. Aktywiści, opozycyjne partie (PiS, SLD, Zieloni, Solidarność Walcząca) i rady osiedli (Nowy Dwór, Muchobór Wielki, Jagodno) zażądały zwołania referendum. Jednym z pytań miała być kwestia budowy linii tramwajowej prowadzącej w te oddalone od centrum rejony. Magistrat znów uważa to za zbyt luksusowy.

Problemem są na nowych osiedlach są również: niski metraż mieszkań, duże zagęszczenie budynków i słabość więzi społecznych, którego symbolem może być coraz popularniejsze we Wrocławiu grodzenie. Polacy nie mają do innych zaufania. Obawiają się przestrzeni wspólnych. Liczne badania pokazują, że boimy się kradzieży, nie ufamy sobie. Grodzenie się jest namacalnym symbolem tego stanu rzeczy. Postępuje fragmentaryzacja i zawłaszczanie przestrzeni. Znika pole do budowania kapitału społecznego, bo nie ma przestrzeni spotkania, interakcji. Trudno na takie osiedle dojechać strażą

pożarnej, nie da się przez nie przejechać samochodem, pospacerować. Grodzenie narusza przestrzeń publiczną. Nastrojów nie polepsza niestabilność rynku nieruchomości i bankructwa, często nawet dużych graczy na lokalnym rynku (zbankrutowały już Gant, Concepthouse, AS-BAU czy Religa deveopment).

Osobną kwestią są zabytki. Do marca 2013 elewator młyna Sułkowice znajdował się w ich rejestrze. Nagle okazało się, że z ewidencji zniknął, bo inwestor przedstawił ekspertyzę, że nie jest zabytkiem. Whirlpool wyburzył zabytkową papiernię z XIX wieku na wrocławskim Zakrzowie. Carlsberg zniszczył 2/3 zabytkowego kompleksu Browaru Piast. Zniknęła miejska rzeźnia, na miejscu której stoi dziś centrum handlowe Magnolia. W gruz zamieniły się cukrownia Klecina i wozownia przy ul. Orlej, hale i magazyny targu owocowo-warzywnego przy ul. Tęczowej czy Zakłady Naprawy Taboru Kolejowego. Zgody na wyburzenia wydano, bo tak sobie życzyli inwestorzy. Protesty mieszkańców, urbanistów i historyków sztuki pozostały bez echa.

Masowo wycinane są we Wrocławiu drzewa. W 2010 roku wycięto ok. 5 tys., w 2011 roku – ok. 6 tys., a w 2012 roku – blisko 10 tys. łącznie w trzech ostatnich latach: 30 tys. Dzieje się to zarówno na przedmieściach, jak i na Starym Mieście, w Śródmieściu, na willowych osiedlach, a także na nadodrzańskich bulwarach. W ramach modernizacji Wrocławskiego Węzła Wodnego nad Odrą zniknęło ich prawie 400. Bardzo często powodem są nowe inwestycje, takie jak powstająca na miejscu dawnego dworca PKS galeria handlowa. W tym wypadku zgodę na wycięcie wydano 11 miesięcy przed wyrębem. Na długo przed terminem składania wniosków do nowego planu zagospodarowania. Inwestor był pewny swego. Od razu założył, że plan będzie zgodny z jego oczekiwaniami. Że nikt i nic nie zatrzyma go przed zniszczeniem zieleni. I tak właśnie się stało. Proces konsultacji społecznych okazał się bujdą a głosy obywateli zbędne. Tymczasem Wrocław to trzecie w kolejności w Polsce miasto w niechlubnym rankingu najbardziej zatrutego powietrza.

Kto by się jednak martwił drzewami w UM, kiedy inwestor się domaga zmiany w dokumentach?

Magistrat idzie dalej w naginaniu prawa w interesie biznesu. Niedawno sprywatyzował kawałek rzeki. Niby oficjalnie nie można prywatyzować wody płynącej, ale zimowisko barek decyzją urzędników być nią przestało i stało się wodą stojącą. Na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej przeprowadzono geodezyjne rozgraniczenie gruntów pokrytych wodami rzeki Odry od gruntów przyległych, na których znajduje się m. in. zimowisko Osobowice I. Dawne zimowisko barek w odrzańskiej zatoce zamieniło się w zamknięty zbiornik i już właściciel ATM i należąca do niego grupa Topacz Investment mogą mieć swoją kolejną marinę. Nie szkodzi, że Wrocławski Okręgowy Związek Żeglarski szkolił tam młodzież. Nic nie szkodzi, że jest to złamanie ustawy (Prawo wodne – art. 5 ust. 1 i 3 i art. 10 ust. 3, który mówi, że płynące wody publiczne nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu). Znow bogaty wygrał z biedniejszym, przy pełnej zgodzie magistratu.

Dobrze z magistratem żyje również kościół katolicki. W 2015 r. dwie działki wartę łącznie ok 150 tys. zł zostały mu sprzedane za łączną sumę 2 zł. Z publicznej kasy pożywiły się parafia pw. św. Jerzego, Męczennika i Podwyższenia Krzyża Świętego na Brochowie i parafia pw. św. Maurycego przy ul. Traugutta. Podobnie działo się w poprzedniej kadencji rady miejskiej. Parafia pw. św. Agnieszki na Maślicach za 0,61 ha zapłaciła 3 tys. zł, kolejna – pw. św. Jerzego, Męczennika i Podwyższenia Krzyża Świętego na Księżu Wielkim na 0,064 ha wydała 1 tys. zł, zaś o tysiąc zł więcej parafia pw. NMP Królowej Polski za ponad 4 ha ziemi. Inne związki wyznaniowe, dziwnym trafem, nie korzystają z tak hojnego wsparcia.

Przyrost ludności i produkcji sprawia, że nieruchomości w metropoliach zaczynają podlegać pod “zasadę rzadkości” Davida Ricardo. Ludności w miastach może się znacząco zwiększać, ilość zaś centralnie położonych, dobrze komunikowanych nieruchomości nie. Dlatego ich cena będzie wzrastać i wraz z

każdym tysiącem złotych więcej za metr, pokusa dla urzędników, żeby dać się skorumpować będzie rosnać. Jak pokazują powyższe przykłady z łatwością przyjdzie im skreślić z lokalnego planu zagospodarowania park czy zieleniec czy wpisać w taki plan działalność handlową. Przykłady ze świata można by mnożyć w nieskończoność. Istambuł, Londyn, Seattle, Berlin, Wrocław, wszędzie tam deweloperzy naciskają na władze lokalne, chcąc uzyskać jak najlepsze tereny, zmiany w planach zagospodarowanie, usunięcie „kłopotliwego” sąsiedztwa. Biedne dzielnice są czyszczone z mieszkańców, a dobrze i malowniczo położone lokacje wracają do klasy średniej. Usuwani są zaś dawni mieszkańcy i to kosztem ich dobrostanu odbywa się ta akumulacja. Wysiedlane i zamykane są niezależnie centra społeczne. Dziś Zagrożone są rzymskie ESC, Cieszyńska Świetlica KP czy Poznański Rozbrat. Zniszczona została niedawno praska Cibulka, dublińskie Avocado, amsterdamski Spuistraat, helsińska Venetsia czy wiedeńska Pizzeria Anarchia. To samo wydarzyło się w nieco wcześniej w Genewie, Bolonii, Berlinie, Atenach, Istambule, Barcelonie i Londynie. Ewukcje, wyburzenia, często brutalność policji. Znikają miejsca, które działają na rzecz powstawania wspólnoty i znacząco zwiększają kapitał społeczny. W Polsce dodatkowego smaku dodaje fakt, że za gentryfikowanie odpowiadają często władze lokalne, które projektują i realizują „rewitalizacje” i przy jej okazji pozbywają się komunalnych mieszkań. Włodarze zupełnie olewają fakt, że są reprezentantami mieszkańców, a nie agencją nieruchomości. Dzieje się tak w każdej z polskich metropolii. Wrocław nie jest tu żadnym wyjątkiem.

Autorstwo: Przemysław Witkowski

Źródło: Strajk.eu