

ROZSTRZYGNIĘCIE KONKURSU 'MODERNIZACJA ROKU'

28 sierpnia 2013 r. na Zamku Królewskim w Warszawie został podsumowany Ogólnopolski Konkurs Otwarty 'Modernizacja Roku'. Wśród wyróżnionych znalazł się projekt Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, członka Forum Rewitalizacji.

To już XVII edycja Konkursu Modernizacja Roku. Konkurs odbywa się pod patronatem wielu instytucji, w tym min. Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej i Generalnego Konserwatora Zabytków. Do Konkursu mogą być zgłaszane budynki i obiekty w jednej z 15 następujących kategorii:

- obiekty mieszkalne
- obiekty hotelarsko-turystyczne
- obiekty przemysłowe i inżynieryjne
- obiekty użyteczności publicznej
- obiekty szkolnictwa
- obiekty kultury, sportu, zdrowia i rekreacji
- obiekty ochrony środowiska
- obiekty zabytkowe
- elewacje i termorenowacje
- najciekawsze modernizacje i adaptacje wnętrz
- rewitalizacja obszarów i zespołów urbanistycznych,
- modernizacje dróg
- modernizacje obiektów mostowych
- obiekty sakralne
- tereny zieleni

Regulamin Konkursu przewiduje trzy stopnie uznania: tytuł „Modernizacja Roku” (I stopień), przyznawany dla inwestora, wykonawcy i autora projektu, wyróżnienie „Modernizacja Roku” (II stopień), nagrody specjalne, przyznawane przez organizatorów Konkursu. Prowadzone jest również głosowanie internetowe na najpopularniejsze realizacje.

Stargardzkie TBS uzyskało wyróżnienie II stopnia i wygrało w plebiscycie internetowym na najbardziej popularne modernizacje w Polsce w kategorii obiektów mieszkalnych. Zwycięski projekt to „Rewitalizacja śródmiejskiego kwartału „C” ograniczonego ulicami Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego i Adama Mickiewicza w Stargardzie Szczecińskim”, realizowany w latach 2009 – 2012. To ważne wyróżnienie, ponieważ w projektach rewitalizacyjnych dość rzadko realizowane są przedsięwzięcia mieszkaniowe. Zwycięstwo takiego projektu w głosowaniu internetowym jest szczególnym wyróżnieniem.

Projekt rozpoczęto w ramach realizacji „Lokalnego Programu Rewitalizacji i Remontów Miasta Stargard Szczeciński na lata 2007 - 2013” i kontynuowano w oparciu o „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010-2020” przyjęty przez Radę Miejską w 2010 r. Na terenie inwestycji usytuowanych było 9 kamienic: nr 101, 102, 103, 104 Piłsudskiego, nr 1 Mickiewicza, nr 2, 4, 6, 8 Wojska Polskiego, wybudowanych

w latach 1872 – 1925. Część lokali nie posiadała pomieszczeń sanitarnych, wc wspólne, usytuowane na klatkach schodowych. Ogrzewanie stanowiły przeważnie piece kaflowe, w budynkach nie prowadzono wcześniej poważnych modernizacji. Zwraçało też uwagę nieuporządkowane wnętrza kwartału, zabudowane niskimi budynkami gospodarczymi. We wszystkich kamienicach mieściło się 45 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 2418 m² oraz 9 lokali usługowych o łącznej pow. użytkowej 570 m², usytuowanych w kamienicach przy ul. Piłsudskiego i Mickiewicza.

Realizacja przedsięwzięcia obejmowała:

- prace remontowe z nadbudową, wyburzenie ze względu na stan techniczny dwóch narożnych kamienic Piłsudskiego 104/Mickiewicza 1 oraz budynków gospodarczych,
- w miejscu rozebranych kamienic wybudowano nową narożną, pozostałe poddano rewaloryzacji wraz z nadbudową poziomów mieszkalnych w miejscu strychów. Na parterach kamienic Piłsudskiego 101, 102, 103 pozostawiono funkcje użytkowe; parter narożnej kamienicy oraz partery kamienic od strony ul. Wojska Polskiego przeznaczone zostały na lokale usługowe,
- łącznie powstało 58 mieszkań (w tym 2 mieszkania „rodzinkowe” i 2 mieszkania dla osób niepełnosprawnych oraz jedno mieszkanie docelowe dla wychowanka domu dziecka) i 26 lokali usługowych oraz 75 miejsc postojowych,
- wewnątrz kwartału zaprojektowano ogólnodostępny teren rekreacyjny, komunikację wewnętrzną, dojścia do garażu. Na górnej płycie nad garażem komunikację, teren rekreacyjny i przedogródki. Również we wnętrzu usytuowano windę ułatwiającą komunikację pomiędzy kondygnacjami garażu oraz dojścia do lokali osobom niepełnosprawnym.

Odnawiany kwartał przedstawiono na ryc. 1.



Poniższe fotografie ukazują sytuację sprzed modernizacji i po modernizacji fragmentów kwartału:



Budynki przy ul. Wojska Polskiego przed rewitalizacją.



Budynki przy ul. Wojska Polskiego po rewitalizacji.



Budynki przy ul. M.J. Piłsudskiego przed rewitalizacją.



Budynki przy ul. M.J. Piłsudskiego po rewitalizacji.



Kamienica przy ul. Piłsudskiego 104 i Mickiewicza 1 przed rewitalizacją



Nowowytbudowana kamienica przy ul. Adama Mickiewicza 1



Zagospodarowanie wnętrza kwartału na dachu podziemnego garażu.



Zrewitalizowany kwartał „C” z lotu ptaka.

Zasadą w realizacji inwestycji Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. jest tworzenie zespołów dla różnych grup społecznych, co pozwala na realizację zasady „wymieszkania społecznego”. Obok mieszkań własnościowych dla zamożnych, budowane są mieszkania na wynajem dla osób umiarkowanie zamożnych (w klasycznej formule społecznego budownictwa

czynszowego realizowanego przez TBS) oraz lokale udostępniane najmniej zamożnym jako komunalne.

Nieodłącznym elementem polityki mieszkaniowej Stargardu Szczecińskiego, opracowanej wspólnie przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. i Gminę - Miasto Stargard Szczeciński, jest *mieszkalnictwo wspomagane* realizowane od 1999 roku w ramach programu pomocy mieszkaniowej dla osób i rodzin zagrożonych wykluczeniem *Potrzebny Dom*. W jego skład wchodzi cztery podprogramy:

1. *Bez Barrier* – w ramach którego powstają mieszkania dla osób niepełnosprawnych intelektualnie i ruchowo.

2. *Nasz Dom* – w ramach którego tworzą się tzw. *mieszkania rodzinkowe* dla dzieci z domów dziecka.

3. *Na Start* – w ramach którego powstają tzw. *inkubatory* przeznaczone dla pełnoletnich wychowanków domów dziecka.

4. *Nie Sami* – w ramach którego powstają mieszkania dla osób w wieku „55+”.

W objętych rewaloryzacją kamienicach, w ramach trzech pierwszych programów powstały:

- 2 mieszkania dla osób niepełnosprawnych ruchowo,

- 2 mieszkania rodzinkowe,

- 1 mieszkanie docelowe dla opuszczającego inkubator wychowanka domu dziecka.



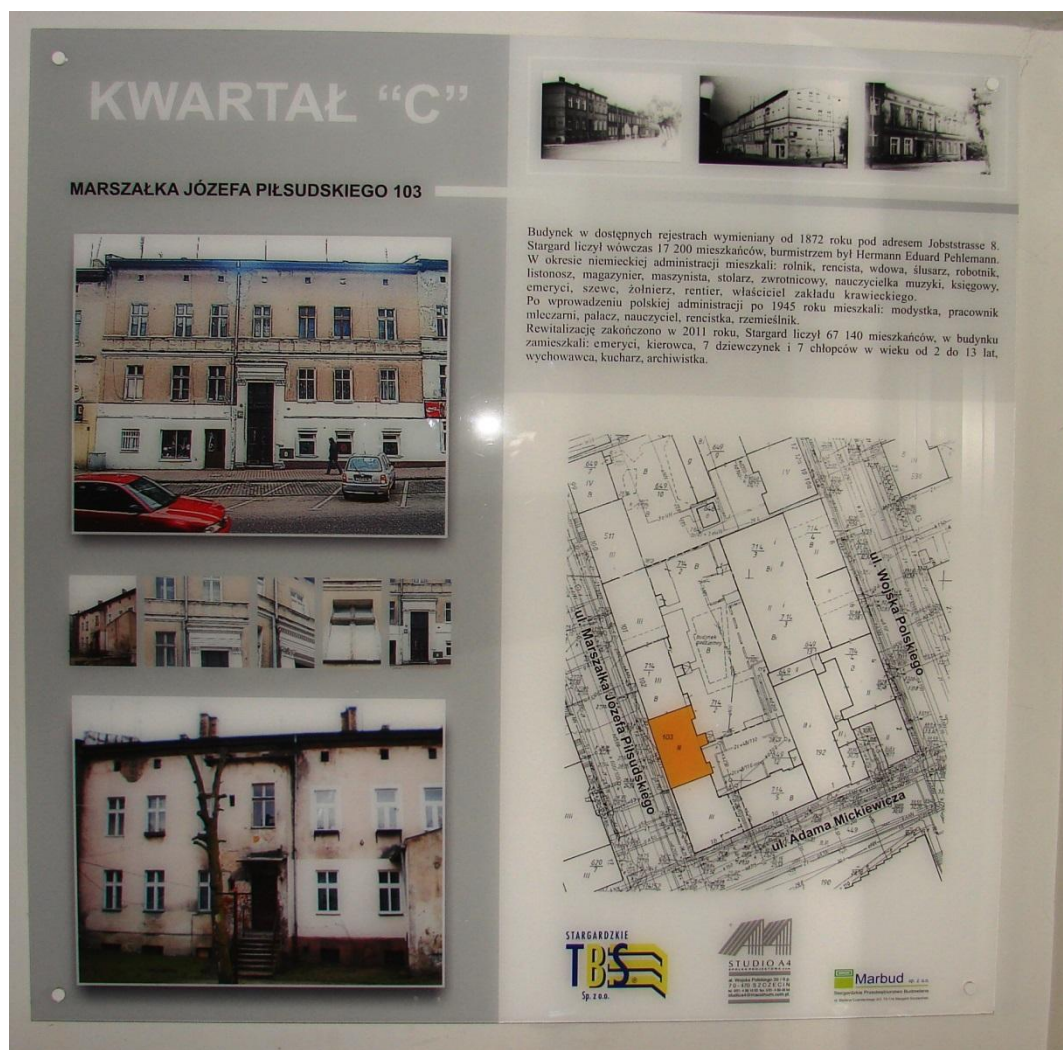
Mieszkanie rodzinkowe ul. Piłsudskiego 102-103 – pokój dzienny i pokój wychowanków

Różnorodność struktury mieszkań (własnościowe, społeczne, komunalne, wspomagane) można było osiągnąć dzięki złożonym programom finansowym. W przedsięwzięcie zaangażowane były środki miasta Stargard Szczeciński, właścicieli lokali, środki Stargardzkiego TBS, w tym z partycypacji mieszkańców mieszkań społecznych i preferencyjnego kredytu z BGK na mieszkania społeczne. Natomiast realizacja parkingów w 3 poziomach, powierzchni

rekreacyjnej nad parkingiem została sfinansowana przez TBS z zysków z realizacji części komercyjnej, obejmującej część lokali mieszkalnych i lokale użytkowe.

W każdej z klatek kamienic kwartału umieszczono tablicę z ilustracjami, zdjęciami i mapami oraz opisem pokazującym historię budynku jego mieszkańców oraz władz miasta. Ponadto dwa akcenty – mural i portal podkreślają historię miejsca.

Kolejne ryciny przedstawiają: tablicę informacyjną wewnątrz budynku, starą pocztówkę, która stała się inspiracją dla projektu muralu na części ściany nie objętej modernizacją (z woli właściciela prywatnego).





Poniżej dyplom i wyróżnienie dla Stargardzkiego TBS w Konkursie Modernizacja Roku za 2012 r.



Bardzo możliwe, że właśnie aspekty społeczne (mieszkania wspomagane) oraz nawiązywanie do historii miejsca i miasta motywowały internautów do głosowania na przedsięwzięcie Stargardzkiego TBS na najpopularniejszą realizację modernizacji zabudowy mieszkaniowej. Inwestorem wyróżnionego przedsięwzięcia jest Stargardzkie TBS sp. z o.o., wykonawcą jest SPB „MARBUT” sp. z o.o., a projektantem – Michał Bay Studio A4, Spółka projektowa z o.o.

Warto dodać, że tytuł „Modernizacja Roku 2012” w kategorii „rewitalizacja terenów zieleni i zespołów urbanistycznych” za „Rewitalizację Parku 1000-lecia” przy ul. Parkowej 1 w Chojnicach otrzymała Gmina Miejska Chojnice jako inwestor oraz wykonawcy Ekomel Sp. z o.o. PRMiOŚ w Chojnicach i Zakład Ogólnobudowlany Józef Urbaniak z Chojnic. Projekt wykonała Pracownia Projektowa Zdzisława Kufła z Chojnic. Wyróżnienie w kategorii „rewitalizacja” otrzymała Gmina Krośnice za projekt „Modernizacja infrastruktury turystycznej na terenie zespołu pałacowo-parkowego Krośnice – Wierzchowice”. Wykonawcą była firma GEMBIAK – MIKSTACKI s.j. z Krotoszyna, a projektantem – p. Mirosław Musielak z Milicza.

Opracowanie: Alina Muzioł-Węclawowicz

Na podstawie materiałów Ogólnopolskiego Konkursu Otwartego Modernizacja Roku 2012 i materiałów Stargardzkiego TBS prezentujących nagrodzony projekt.

Warszawa, 11 września 2013 r.