Czy rewitalizacja może być efektywna w partnerstwie publiczno-prywatnym?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: środa, 23, wrzesień 2020 13:31
Małgorzata Orłowska
Odsłony: 682

Pozytywne postrzeganie rezultatów projektów ppp ma bardzo duże znaczenie z punktu widzenia promocji formuły ppp w Polsce, dlatego wokół tej tematyki organizowane są wydarzenia biznesowe popularyzujące najlepsze projekty. Jednym z najbardziej popularnych wydarzeń cyklicznych jest Forum Liderów PPP – platforma wymiany doświadczeń dla profesjonalistów realizujących inwestycje publiczne w formule ppp.

Najbliższa konferencja poświęcona partnerstwu publiczno-prywatnemu w sektorze rewitalizacji odbędzie się online, 28 października 2020 roku, Konferencja jest nieodpłatna, streaming na żywo można będzie obejrzeć na stronie www.pap.pl Rejestracja na stronie konferencji (www.forumliderowppp.pl) gwarantuje dostęp do materiałów pokonferencyjnych.

Wydarzenie jest szansą dla firm prywatnych na pozyskanie wiedzy z zakresu skutecznej realizacji inwestycji we współpracy ze stroną publiczną.

Interesariuszami biorącymi udział w projekcie rewitalizacyjnym mogą być deweloperzy, firmy budowlane, dostawcy usług technicznych, inżynieryjnych, infrastrukturalnych, drogowych, elektromobilności, innowacyjnych rozwiązań dla przestrzeni publicznej, mebli miejskich, oświetlenia energooszczędnego, usług prawnych, consultingowych, marketingowych, urbanistycznych i architektonicznych, a także firmy komercjalizujące nowopowstałe powierzchnie, real estate, operatorzy i administratorzy przestrzeni. Korzyścią dla partnera prywatnego jest długoterminowość kontraktu ppp, który umożliwia czerpanie korzyści finansowych z inwestycji nawet przez 30 lat. Znajomość specyfiki tego obszaru jest szansą na zdobycie przewagi konkurencyjnej i długoterminowego źródła dochodu dla firmy. Podczas Forum Liderów PPP omówione zostaną konkretne przykłady rewitalizacji w oparciu o polskie studia przypadków Zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów w Gdańsku oraz planowanych w Warszawie inwestycji w Zagospodarowanie kwartału zabudowy w okolicy Bazaru Różyckiego wraz z miejską częścią bazaru, oraz Projekt Osiedla Warszawy i rewitalizacja w centrum Łodzi.

Dlaczego warto inwestować w rewitalizację?

Rewitalizacja jest obszarem zainteresowania praktycznie każdego miasta w Polsce. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015, rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki (…)

W polskich miastach istnieją obszary, gdzie wieloletnie zaniedbania oraz negatywne

zmiany społeczno-gospodarcze przyczyniły się do niskiej jakości przestrzeni publicznej. Efektem tych procesów jest postępująca degradacja tkanki miejskiej, szczególnie w zakresie zużycia technicznego i zestarzenia funkcjonalnego zarówno infrastruktury jak i zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej oraz pogarszania stosunków społecznych (ubóstwo, bezrobocie, niski poziom kapitału społecznego, przestępczość), co generuje liczne problemy gospodarcze na poziomie lokalnym. Na ten stan nakładają się współczesne, niekorzystne procesy demograficzne i przestrzenne, wśród nich przede wszystkim: niekontrolowane rozlewanie zabudowy miejskiej (ang. urban sprawl), wyludnianie się centrów i spadek liczby mieszkańców miast, dominacja indywidualnego transportu samochodowego w podróżach na obszarach miejskich wpływająca bezpośrednio na poziom zanieczyszczenia elewacji budynków oraz obniżoną jakość przestrzeni publicznej.

Phoca PDF

Ustawa o rewitalizacji przewiduje również możliwość poddania rewitalizacji niezamieszkałych terenów poprzemysłowych, w tym m.in. terenów pokolejowych, pod warunkiem przeprowadzenia działań przeciwdziałających niekorzystnym zjawiskom społecznym i gospodarczym. Podczas panelu dyskusyjnego z udziałem przedstawicieli Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego moderowanej przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów poruszone zostaną kwestie znaczenia dziedzictwa narodowego w działaniach rewitalizacyjnych oraz możliwości drzemiące w zabytkach i tradycji obszarów rewitalizacji. Rewitalizacja może posłużyć do adaptowania obiektów historycznych na potrzeby zróżnicowanych funkcji, co może wpływać korzystnie na jakość życia w centrum dużych miast.

Jak wskazuje raport Ministerstwa Rozwoju z 2018 roku, „Rewitalizacja w Polsce. Pierwsze obserwacje i wnioski" brak środków grantowych UE może uniemożliwić realizację projektów. Możliwą opcją ich realizacji dla jednostek samorządowych stanie się partnerstwo publiczno-prywatne oraz inne formy współpracy z sektorem prywatnym, np. tzw. projekty deweloperskie ppp.

Jak dotąd zrealizowano w Polsce jedynie cztery projekty uwzględniające rewitalizację w formule partnerstwa publiczno- prywatnego, jednak ograniczenie dostępu do zewnętrznego finansowania może spowodować zwiększenie zainteresowania tą metodą realizacji inwestycji. Pierwszym projektem był projekt zagospodarowania terenów przydworcowych w Sopocie polegający na rewitalizacji dworca PKP i terenów przydworcowych. Projekt był finansowany ze zwrotnych funduszy unijnych dostępnych w ramach inicjatywy JESICCA. Formuła ppp okazała się bardzo efektywna z punktu widzenia miasta, ponieważ nie wydano środków z budżetu miasta na prace przygotowawcze. Projekt realizowany był na trzech tytułach własności gruntów, więc współpracowały trzy podmioty- partner prywatny, jednostka samorządu terytorialnego oraz Spółka Skarbu Państwa. Oczywiście każdy z interesariuszy projektu uzyskał korzyści ze współpracy.

Wydaje się jednak, że zrealizowane projekty w Polsce w bardzo małym stopniu, o ile w ogóle, obejmują komponent społeczny - nie przyczyniły się do rozwiązania istotnych problemów lokalnych mieszkańców, zarówno w kontekście niwelowania pauperyzacji, czy rozwój przedsiębiorczości angażującej tę właśnie społeczność.

Partnerstwo publiczno- prywatne polega na wspólnej realizacji przedsięwzięcia, przewidującej podział ryzyka i korzyści między partnerem prywatnym, a podmiotem publicznym. Podmiot publiczny zawsze pozostaje odpowiedzialny za dostarczenie usługi publicznej, podmiot publiczny ponosi odpowiedzialność za jakość i dostępność tej usługi.

Jak podkreśla Pani Alina Sarnacka, ekspertka w zakresie partnerstwa publiczno- prywatnego doradzający w wielu projektach w Polsce i za granicą, na świecie formuła ppp jest stosowana w celu realizacji miejskich projektów rewitalizacyjnych. Uważa się, że zrewitalizowana przestrzeń miejska, obejmująca sprawną infrastrukturę, miejsca kultury, rozrywki i edukacji oraz inicjatywy na rzecz zapewnienia pracy dla mieszkańców, przyczynia się do stworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju, innowacji zarówno technicznych, jak i społecznych i wzrostu zadowolenia mieszkańców.

Partnerstwo publiczno-prywatne jest formułą, która w wielu aspektach może przyczynić się do efektywnej realizacji projektów rewitalizacyjnych. Po pierwsze to partner prywatny zapewnia finansowanie projektu, pozwalając na lepszą strukturyzację finansów publicznych poprzez większą ich przewidywalność, a więc lepszą możliwość ich finansowania. a więc lepszą możliwość ich finansowania. Ponadto partner prywatny jest zobligowany do zapewnienia lepszej jakości usług związanych z

Phoca PDF

utrzymaniem wszystkich aktywów, jak również może być zobowiązany do realizacji działań społecznych i rozliczany poprzez stworzenie odpowiednich mechanizmów w umowie o ppp.

Biorąc pod uwagę fakt, że rewitalizacja to w głównej mierze proces społeczny, należy pamiętać, że komunikacja w projekcie i jego promocja może przesądzić o jego sukcesie. Konsekwentne i rzetelne informowanie opinii publicznej, przede wszystkim pozwala na poznanie preferencji mieszkańców na etapie strukturyzacji projektu ppp. Bezpośrednie zaangażowanie społeczności lokalnej, może być skutecznie wykorzystane podczas etapu zarządzania projektem

Według Pani Aliny Sarnackiej modele rewitalizacji są zróżnicowane i mogą obejmować różne obszary, takie jak na przykład jak rekonstrukcja obszarów historycznych obejmująca konserwację zabytków, czy działania w innym zakresie, takim jak walka z bezrobociem i przestępczością. Na polskim rynku ppp funkcjonują Wytyczne PPP opracowane przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, które przedstawiają modelowe podejście dotyczące przygotowania projektu ppp, postępowania na wybór partnera prywatnego oraz zapisów umów o ppp. Niemniej, jak wspomniano, projekty ppp w sektorze rewitalizacji są niestandardowe, przede wszystkim pod kątem ich zakresu i ryzyk, a więc procesy ich przygotowania powinny być modyfikowane w stosunku do standardowych ścieżek postępowania, a umowy powinny uwzględniać ich specyfikę. Jest to istotne również w kontekście ery postpandemicznej, gdzie szeroko mówi się o pewnym przedefiniowaniu funkcji centrów miast w zakresie funkcji, takich jak zmniejszenie popytu na powierzchnie biurowe czy konieczność zwiększenia struktur biologicznie czynnych.

Konferencja jako ostatnie wydarzenie branżowe w tym roku będzie miała charakter podsumowujący. Podczas dyskusji spodziewany jest komentarz ekspercki na temat rynku, bilans udanych i nieudanych przedsięwzięć i prezentacja dotychczasowych dobrych i złych doświadczeń.

Swój udział w panelach dyskusyjnych potwierdził Sekretarz Stanu w Ministerstwie Funduszy i Rozwoju Regionalnego, Pełnomocnik Rządu ds. PPP, Pan Waldemar Buda, przedstawiciele Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Najwyższej Izby Kontroli, Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, Urzędu M. St. Warszawy oraz Urzędu Miasta Gdańska i wielu ekspertów, partnerów prywatnych i deweloperów z zakresu partnerstwa publiczno- prywatnego.

Autor: Alina Sarnacka, Kamila Król

Phoca PDF